



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «Конс»
/В.И. Светлаков/

**Отчет №3 – 08/09-17
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Московская область,
г.Химки, ул.Рабочая, д.2

Дата оценки: 15 сентября 2017
года

Дата составления отчета:
15 сентября 2017 года

Заказчик: ООО «Управляющая Компания «Прагма Капитал»
«Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский»
под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2017

Сопроводительное письмо

15 сентября 2017 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №24 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности, на часть зданий, расположенных на земельных участках, находящихся по адресу: Россия, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2а, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 15 сентября 2017 г.

Объект оценки часть Здания: корпус №16, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002 находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

- 1) Договор аренды 01-09-17-1 от 01 сентября 2017 года
- 2) Договор аренды № 25-11-13/2 от 01 декабря 2013 года.
- 3) Договор аренды 09-01-17-1 от 20 января 2017 года
- 4) Договор аренды 09-08-16-1 от 19 сентября 2016 года
- 5) Договор аренды 19-01-17-1 от 25 января 2017 года
- 6) Договор аренды 23-12-16-1 от 16 января 2017 года

Объект оценки Часть здания: корпус №50, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002 находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

- 1) Договор аренды 14-11-16-1 от 17 ноября 2016 года
- 2) Договор аренды 25-11-16-2 от 01 декабря 2016 года
- 3) Договор аренды 07-11-16-1 от 14 ноября 2016 года

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:10:010302:0053; 50:10:010302:0052, не находятся в операционной аренде.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Объект оценки	1) Часть здания: корпус №16, 2-х этажный, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №16; 2) Часть здания: корпус №50, общей площадью 1 249,90 кв. м; инв. № 7297, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50; 3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и
---------------	--

	эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0053; 4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0052 Местонахождение: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Местонахождение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости прав собственности
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15 сентября 2017 года.
Дата проведения оценки	15 сентября 2017 года.
Дата составления отчета	15 сентября 2017 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Результаты оценки, полученные при применении:	
Сравнительный подход	256 274 087,31 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	181 949 726,16 рублей
Итоговая справедливая стоимость	219 090 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО 13. Оценка

справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным, доходным подходами.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта –составляет:
219 090 000

(Двести девятнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование	Справедливая стоимость округленно, без учета НДС, рублей
Часть здания: корпус №16	105 200 000
Часть здания: корпус №50	41 600 000
Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	51 800 000
Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	20 490 000
Итого	219 090 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «Конс»



В.И. Спелзлов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	22
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	22
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	22
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	47

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №24 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Часть здания: корпус №16, 2-х этажный, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №16; 2)Часть здания: корпус №50, общей площадью 1 249,90 кв. м; инв. № 7297, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50; 3)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0053; 4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0052 Местонахождение: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Местонахождение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15 сентября 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ОГРН: 1067746469658

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с: 407018109000000000078 в КБ «СДМБАНК» (ОАО), г.Москва

БИК: 044583376

к/с: 30101810100000000376 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки: Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000330/16. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000862/17. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2017 г. по 20 апреля 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- о Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- о настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- о отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;

- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или)

- участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- о Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493934 от 01.09.2008г.
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493935 от 01.09.2008г.
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493932 от 01.09.2008г.
- 4) Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав №77/100/341/2017-569 от 09 августа 2017 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;
ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»;
ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»;
ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»
ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Показатель	Наличие и описание показателя
Инфраструктура:	Хорошо развитая
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Темпы развития района:	Стабильные

Описание месторасположения Объекта оценки



Рис. 1 Местонахождение Объекта оценки

Химки¹— город (с 1939) областного подчинения в Московской области России. Население 188,5 тыс. жителей (2010). Химки — второй по населению подмосковный город после Балашихи, население которой составляет 197,7 тыс. человек.

Численность населения
тыс. человек **Химок**

¹<http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B8%D0%BC%D0%BA%D0%B8>

Расположен на берегу канала имени Москвы, примыкает с северо-запада к Москве, отделяясь от неё Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД).

Город Химки — единственный населённый пункт, входящий в состав городского округа Химки, а также его административный центр

Население

Численность населения — 186 272 человека^[26].

Религия

В 2007 году в микрорайоне Левобережный построена церковь (Росстат) Кирилла и Мефодия Русской православной церкви.

Экономика

Промышленность

- НПО «Энергомаш» — разработка ракетных двигателей большой мощности
- МКБ «Факел» — разработка зенитных ракетных систем
- НПО им. Лавочкина — разработка непилотируемых средств и космических аппаратов исследовательского и оборонного назначения
- Центр высоких технологий ХИМРАР
- НПО по производству древесных плит, по механизированному строительству, выпуску инструмента и отделочных машин.
- Комбинат художественных работ.
- В Химках расположен филиал Российской государственной библиотеки, где хранятся диссертации, которые были защищены в СССР и России, и газеты России и СССР.

• Торговля

В 2000 году в городе открылся первый в России магазин крупнейшего в мире мебельного ритейлера ИКЕА, который впоследствии стал частью торгового комплекса МЕГА. К 2005 году химкинский комплекс МЕГА являлся крупнейшим на тот момент торговым центром России и включал в себя гипермаркет французской торговой сети Ашан, строительный супермаркет ОБИ, магазины сетей Калинка-Стокман, М-Видео и десятки других магазинов и предприятий обслуживания.

В городе работают магазины торговых сетей: ИКЕА, МЕГА, Ашан, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель — ех: Перекрёсток, Снежная королева), М-Видео, Му-му, Старик Хоттабыч, Лас-Книгас), Пятёрочка, Рольф, Гранд, Эльдорадо, Евросеть.

Транспорт:

- МКАД в районе остановки Новобутаково
- Через город проходит автомагистраль Москва — Санкт-Петербург.

Железнодорожный

• Октябрьская железная дорога, проходящая через город и территорию городского округа Химки, связывает Химки с такими городами, как Москва, Зеленоград, Солнечногорск, Клин, Тверь, Конаково.

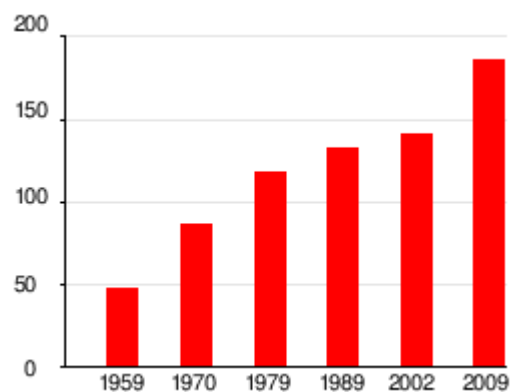
- Главные железнодорожные «ворота» города — станция Химки.

Городской

- Троллейбус
- Автобус

Автобусные маршруты ГУП «Мосгортранс» связывают город со станциями метро «Планерная» (817 (15 АП), 905 (11АП)) и «Речной вокзал» (851 (11 АП)), на этих маршрутах действительны московские городские проездные билеты. По Новокуркинскому шоссе — границе районов Куркино и Новокуркино — проходят маршруты автобуса 268 и 268к (15 АП). Маршрут 212 (15 АП) проходит в Куркине неподалёку от шоссе.

Также через город проходит маршрут 400 Зеленоградского автокомбината (Зеленоград — м. «Речной вокзал»).



Данные переписей и текущего учета населения

Автоколонна 1786 — филиал ГУП МО «Мострансавто» — обслуживает более 30 маршрутов городского и пригородного сообщения, связывающего Химки со станциями метро «Планерная» и «Речной вокзал» и различные районы Химок между собой.

Также несколько маршрутов эксплуатируется МУП «Химкиэлектротранс».

Количественные и качественные характеристики

Таблица 2

Объекты улучшений

Описание Объекта оценки, общей площадью 4 416,1 кв.м	
Строительные конструкции ² :	
Часть здания: корпус №16: общей площадью 3 166,2 кв. м.	Фундамент: железобетонные блоки; Стены: панельные; Перекрытия: железобетонные плиты; Крыша: мягкая; Полы: бетонные.
Часть здания: корпус №50: общей площадью 1 249,9 кв. м.	Фундамент: бетонные блоки; Стены: кирпичные; Перекрытия: металлический балки; Крыша: мягкая;
Наличие отдельных входов:	В наличии
С/у:	В наличии
Коммуникации:	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие систем безопасности:	В наличии
Парковка:	Стихийная
Техническое состояние помещения:	Хорошее
Состояние:	Удовлетворительное
Прочие данные	
Оцениваемые права и собственник нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Функциональное назначение (фактическое использование):	Складское(Административное)
Является ли здание, в котором находится Объект оценки, памятником архитектуры:	Нет
Ограничения использования:	Не зарегистрировано

Таблица 3

Характеристика земельных участков

Земельные участки	
Кадастровый номер земельного участка	50:10:010302:0053 50:10:010302:0052
Площадь земельных участков, в т.ч	3 227 кв.м.
- Кадастровый номер 50:10:010302:0053	2 024 кв.м
- Кадастровый номер 50:10:010302:0052	1 203 кв.м
Кадастровая стоимость, руб. - Кадастровый номер	12 870 575.52 руб.

² по данным Заказчика

50:10:010302:0053 - Кадастровый номер 50:10:010302:0052	7 649 852.94 руб.
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Оцениваемые права и собственник земельного участка, входящих в состав Объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор

Картина экономики С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом. Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающее влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти. Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов. Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1кв2017 и 0,7% г/г в марте.

	апр.17	мар.17	фев.17	январ.17	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В апреле динамика производственных индикаторов свидетельствовала о продолжении восстановления экономической активности. Так, грузооборот транспорта возрос на 9,4% г/г в апреле после 4,0% в марте, темп роста среднегодового объема погрузки грузов на железнодорожном транспорте составил 3,8% после 3,7% в предыдущем месяце.

Низкие температурные уровни на значительной части территории России и последовавшее продление отопительного сезона обусловили существенный рост (на 5,5% г/г) в обеспечении электроэнергией, газом и паром (прирост электроэнергии составил 3,2% г/г). В то же время рост потребления электроэнергии, очищенный от календарного и температурного фактора, также был устойчивым и составил в апреле 2,2 %, сохранившись на среднем уровне 1кв2017.

Холодная погода стала основным фактором ускорения роста в добыче газа (10,1% г/г), а также в добыче угля (8,6% г/г), что и обусловило ускорение роста добычи полезных ископаемых в целом.

В обрабатывающей промышленности, по итогам апреля показавшей рост на 0,6% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов +0,2% м/м, можно выделить следующие тенденции: основной положительный вклад внесли производство кокса и нефтепродуктов, химический комплекс и пищевая промышленность, при этом темпы роста сдерживались резким спадом в машиностроении и отрицательной динамикой в металлургии. Если рассматривать период с

начала года, то можно констатировать продолжение прошлогодних тенденций с точки зрения отраслей, оказывающих стабильную поддержку выпуску в промышленности (см. врезку «О реальном курсе и конкурентоспособности»). Устойчивый рост демонстрирует пищевая промышленность (+0,9% г/г за период с начала года), устойчиво высокими темпами растет выпуск в химическом комплексе (+6,8% г/г за период с начала года). Также вклад в рост вносят деревообрабатывающий комплекс и легкая промышленность. О более равномерном характере экономического роста в текущем году позволяет говорить, хотя и неустойчивый, но все же рост производства стройматериалов (что может являться предвестником восстановления активности в строительной отрасли). Кроме того, с начала года наблюдается устойчивый рост в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, прежде всего за счет производства сельскохозяйственной техники, что свидетельствует о сохранении устойчивого инвестиционного спроса со стороны сельскохозяйственного сектора.

В апреле 2017 года, по оценкам Минэкономразвития России, рост ВВП ускорился по сравнению с 0,5% г/г в 1кв2017 и составил 1,4 % г/г, а индекс ВВП, очищенный от сезонности, оценивается на уровне 0,2% м/м SA. При этом в истекшем месяце сохранились тенденции, сформировавшиеся в I квартале текущего года. Вклады в прирост ВВП распределились следующим образом: транспорт (0,5 п.п.), добыча полезных ископаемых (0,3 п.п.), энергетика (0,2 п.п.), торговля и обрабатывающие производства (по 0,1 п. пункту).

Врезка. О реальном курсе и конкурентоспособности Ослабление национальной валюты в реальном выражении означает рост конкурентоспособности отечественных товаров на мировых рынках, а также внутри страны. Как в действительности работает механизм повышения конкурентоспособности отечественных товаров при снижении номинального курса под воздействием внешних шоков, всегда ли происходит повышение конкурентоспособности, и от чего это может зависеть? Повышение конкурентоспособности происходит в первую очередь за счет снижения относительной стоимости неторгуемых издержек производства. В простой классификации издержек – их разделении на издержки на труд и издержки на капитал – считается, что капитал является торгуемым ресурсом (так как относительно легко перемещается между странами), а издержки на труд – представляют собой основную компоненту неторгуемых издержек. Соответственно, в качестве аппроксимации неторгуемых издержек производства в экономической литературе обычно берут «удельные издержки на рабочую силу¹». Этот показатель даже часто используют в качестве дефлятора для расчета реального эффективного курса. Его большим преимуществом в этом контексте является относительная унифицированность измерения между странами. В то же время издержки на рабочую силу являются не единственным и иногда даже не основным компонентом неторгуемых издержек производства. Большую долю в издержках компании могут занимать расходы на топливо, водоснабжение и электроснабжение. Часто ценообразование на указанные виды товаров и услуг регулируется (или частично регулируется) государством, что делает цены на них относительно нечувствительными к колебаниям номинального курса национальной валюты. Таким образом, компании могут получать преимущества в смысле конкурентоспособности своей продукции как за счет относительного удешевления труда, так и за счет относительного снижения издержек на услуги инфраструктурного сектора. Рассмотрим более подробно процессы, происходившие в различных секторах российской экономики в период после резкой коррекции курса рубля в конце 2014 – начале 2015 годов, и проведем анализ того, какие сектора и за счет каких источников получили наибольший выигрыш в терминах конкурентоспособности. После коррекции курса рубля в конце 2014 – начале 2015 года торгуемые сектора российской экономики получили конкурентные преимущества как на внутреннем, так и на мировом рынке. Наиболее эффективные отрасли смогли увеличить выпуск продукции даже в условиях сжатия внутреннего спроса в 2015-2016 годах.

Так, среди отраслей обрабатывающей промышленности рост выпуска был зафиксирован в металлургическом производстве (+4,0% в 2015 году), деревообработке (+2,8% в 2016 году), в пищевой промышленности (+3,1% в 2015 году, +3,1% в 2016 году), в производстве резины и

пластмассовых изделий (+6,3% в 2016 году), в химической промышленности (+5,8% в 2015 году, +6,3% в 2016 году). О том, как выражалось повышение конкурентоспособности продукции, выпускаемой указанными секторами экономики, общее представление может дать анализ динамики долларовых цен продуктов отечественных компаний в сопоставлении с мировыми ценам на соответствующую продукцию. Из приведенных ниже графиков видно, что продукция отдельных отраслей промышленности в 2015-2016 годах в среднем дешевела быстрее, чем аналогичная продукция в среднем в мире. Очевидно, что повышение конкурентоспособности росПредставление об «экономии» предприятий на каком-либо виде издержек дает динамика такого показателя, как «удельные издержки», то есть издержки, рассчитанные на единицу добавленной стоимости. На рисунках 6-9 приведены значения и динамика двух основных компонент неторгуемых издержек производителей – издержек на труд и издержек на топливо, электро- и водоснабжение. Из проведенного анализа можно сделать следующие выводы. Во-первых, доля издержек на топливо, электроэнергию и воду в ВДС отраслей экономики в целом сопоставима с долей издержек на труд, и, соответственно, говоря об изменении конкурентоспособности отечественной продукции важно иметь в виду динамику обеих компонент затрат. Во-вторых, «выигрыш» от ослабления рубля был относительно равномерно распределен между снижением удельных издержек на труд и удельных издержек на топливо, воду и электроэнергию. Так, например, в металлургическом производстве удельные издержки на труд и удельные издержки на топливо, энергию и воду сократились в 2015 году по сравнению с 2016 годом на 5 п.п. Сопоставимым сокращение обоих видов издержек было в химической промышленности (на 9 и 8 п.п. соответственно), а повышение конкурентоспособности целлюлозно-бумажной промышленности было в большей степени обусловлено сокращением удельных издержек на топливо, электричество и воду (на 7 п.п. против 5 п.п.). В-третьих, примечательным также является тот факт, что пищевая промышленность вовсе не сократила удельные издержки в 2015 году по сравнению с 2014 годом, что позволяет предположить, что расширение выпуска и процессы импортозамещения были в большей степени обусловлены введенными Правительством Российской Федерации контрсанкциями. сийской продукции было обеспечено снижением неторгуемых компонент издержек производства, номинированных в рублях.

Источник.: <http://economy.gov.ru/>

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

В 2016 году наиболее рациональной и распространенной стратегией на складском рынке Подмосковья стал ввод крупных складских комплексов под конкретного клиента («built-to-suit»). Примерами таких объектов являются: складской комплекс в Реутове – 17 000 кв.м, СК Южные Врата (Leroy) – 90 000 кв. м и PNK-Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) – 50 000 кв. м.

Предложение на рынке складов Московской области

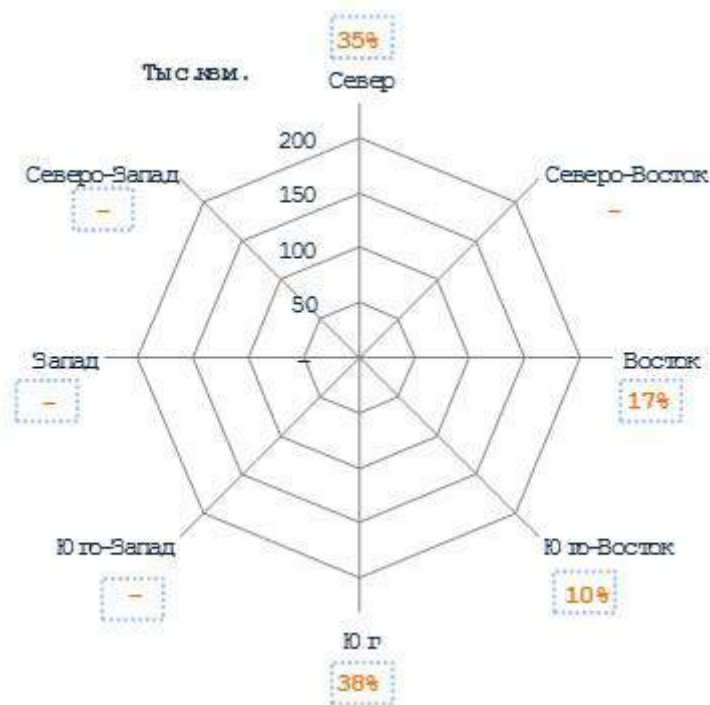
По предварительным итогам, с начала 2016 года объем введенных в эксплуатацию складских помещений в Подмосковье составил 510 000 кв. м. По сравнению с показателем 2015 года (800 000 кв. м), показатель в 2016 году ниже на 36,2% что в абсолютном выражении составляет 290 000 кв. м. По данным S.A. Ricci, это самый низкий показатель ввода новых складских площадей за последние 5 лет, начиная с 2012 года.

Динамика прироста нового предложения складских площадей



Объем новых складских площадей, введенных в эксплуатацию в 2016 году, распределился между тремя направлениями: Юг, Восток и Север. По предварительным итогам самым активным направлением по вводу стало южное направление – 165 000 кв. м. На севере прирост предложения в 2016 году составил 152 000 кв. м. На восточном направлении объем нового предложения составил 75 000 кв. м. Нужно отметить, что большая часть введенных складских комплексов на южном и северном направлениях – это склады формата built-to-suit (90 000 и 50 000 кв. м соответственно).

Структура прироста предложения по направлениям



Сейчас идет активное строительство транспортных развязок на федеральной трассе «Магистраль М-7 «Волга». Ожидается, что магистраль будет достроена до конца 2017 года. По окончании всех работ трасса М-7 «Волга» в границах города Балашихи будет иметь пять полос движения в каждом направлении, три из которых будут предназначены для транзитных потоков. Таким образом, улучшение транспортной доступности сделает более удобными и привлекательными логистические объекты, расположенные на восточном направлении. В настоящий момент по данному направлению расположены два крупных складских комплекса, такие как «Атлант Парк» и «Raven»

Ногинск». Сейчас совокупный объем арендуемой площади в «Атлант Парке» составляет 360 000 кв. м, а строится еще 60 000 кв. м. Ввод в эксплуатацию планируется в мае 2017 года. Также есть проект строительства в «Атлант Парке» еще около 300 000 кв. м складских помещений. В складском комплексе «Raven Ногинск» арендуемая площадь составляет 334 000 кв. м.

В 2016 году реализовалась знаковая сделка для рынка складской недвижимости – один из крупнейших девелоперов – Radius Group подписал соглашение с компанией «Ашан Ритейл Россия» о строительстве логистическо-складского комплекса площадью свыше 138 000 кв.м в Домодедовском районе Московской области. Новый распределительный центр станет крупнейшим зданием такого типа, построенным для одной компании, не только в России, но и во всей Европе. Инвестиции в проект составят около 6 млрд. рублей.

По предварительным итогам в 2016 году доля складов класса «А» в совокупном объеме нового предложения составила 96%, а класс «В» – 4 %, что в абсолютном выражении составляет 419 000 кв. м и 17 000 кв. м соответственно. В условиях высокой вакансии, девелоперы стараются выводить на рынок только высококачественные и наиболее конкурентоспособные площади.

Примеры крупных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 2016 году

Объект	Шоссе / км от МКАД	Пл Дощадь (кв.м)	К ласс	Девелопер	К варгал
Южные (Leroy BTS)	Врата Merlin)	Каширское ш. / 30 км	90 А»	Radius Group	III
Северное Шереметьево (Mercedes-Benz) BTS	км	Рогачевское ш. / 25 000	50 А»	PNK Group	III
ПНК-Северное Шереметьево (корп. 6)	км	Рогачевское ш. / 25 000	47 А»	PNK Group	III
Валищево (корпус)	(4 / 32 км	Симферопольское ш. 000	34 А»	PNK Group	III
ИП Север-1 (6 и 7 очередь)	км	Дмитровское ш. / 27 000	31 А»	Логопарк Девелопмент	III
СК Бритово	км	Новорязанское ш. / 30 000	20 А»	ССТ	III
Складской комплекс (BTS)		Горьковское ш. 000	17 В»	Step	III

Спрос на склады в Московской области

С начала года объем поглощения складских площадей составил 1,1 млн кв. м, что на 15% меньше по сравнению с 2015 годом (1,3 млн кв. м) и в абсолютном выражении составляет 200 000 кв. м. Наиболее привлекательным для арендаторов продолжает оставаться южная часть московского региона. На южное направление пришлось 47% реализованных сделок от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 466 000 кв. м. На юго-восточном направлении объем поглощения составил 20% (195 000 кв. м), а на юго-западном направлении – 10% (101 000 кв. м). На севере Московского региона объем сделок составлял 15% (143 000 кв. м). Западное и восточное направления пользуется наименьшим спросом – всего 1% от общего объема на каждое.

Примеры значимых сделок со складами в Подмоскowie в 2016 году

Клиент	Направление / км от МКАД	Объект	К ласс	К адь (кв. м)	Площ сделки	Тип сделки
Окей	27 км	Ленинградское ш. / Логопарк Север-2	А»	«	59600 да	Арен
Hoff	км	Каширское ш. / 12 Северное Домодедово	А»	«	50000 да	Арен
Faberlic	км	Каширское ш. / 12 Северное Домодедово, ПЛК	А»	«	46000 да	Арен
Castoram	ш. 50 км	Симферопольское / ПНК-Чехов 3	А»	«	42400 да	Арен
BMW	Киевское ш. / 50 км	ПНК-Бекасово	А»	«	34300 да	Арен

а

Вакантность в складских комплексах Московской области

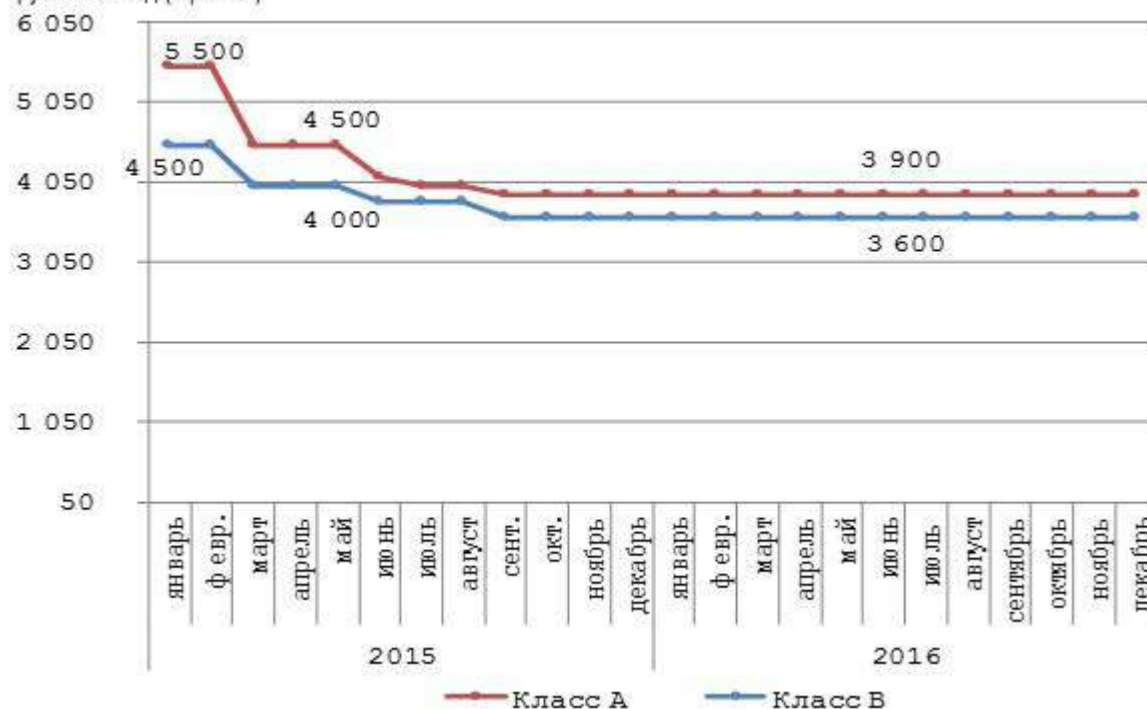
Уровень вакантности на конец 2016 года в среднем по рынку составляет 8,2%, что эквивалентно 921 000 кв.м свободных складских площадей. Этот показатель снизился на 0,8 п.п. с начала года, что объясняется значительным превышением (более чем в 2 раза) спроса над предложением.

Ставки аренды на складские площади

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. В рублевом исчислении уровень арендной ставки остается неизменным уже 7 кварталов подряд, что говорит о достижении ценового дна.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды

руб./кв.м в год (triple net)



Средневзвешенные ставки аренды складских помещений класса «А» составляют 3 900 рублей за кв.м в год (triple net). Для помещений класса «В» ставка составляет 3 600 рублей за кв. м в год.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Затратный метод

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость Объекта оценки определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа и к результату добавляется стоимость земельного участка. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию Объекта оценки в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж - Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнения продаж, стоимость Объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому (статическому), стоимость Объекта оценки рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствие со вторым (динамическим), делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи Объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием

специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом и моральном отношении.

Понятие наилучшего и эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков

При анализе оптимального использования земельных участков Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. В дальнейшем наши расчеты будут строиться на предположении об использовании Объекта оценки в качестве земель населенных пунктов для эксплуатации производственно-административных зданий.

Анализ наиболее эффективного использования улучшений

Альтернативным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве:

- офисной недвижимости;
- торговой недвижимости;
- гостиничной недвижимости;
- производственно-складской;

Анализ представлен в следующей таблице:

Таблица 4

Вариант использования объекта	Физическая возможность	Юридическая законность	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
Офис	-	+	+	-
Торговое	-	-	-	-
Производственно-складское	+	+	+	+
Гостиничное	-	-	-	-

Из таблицы видно, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве складских помещений.

Заключение

При анализе оптимального использования объекта Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. В дальнейшем наши расчеты будут строиться на предположении об использовании Объекта оценки как административного- производственного (складские помещения).

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. Определение справедливой стоимости затратным подходом

Многолетняя практика показывает, что для объектов коммерческого использования расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости.

В рамках настоящей оценки затратный подход не был применен по следующим причинам:

- На здание не представлено технической документации, определяющей основные характеристики, влияющие на стоимость замещения и, соответственно, необходимые для ее расчета затратным подходом. То есть в распоряжении Оценщика отсутствует необходимая информация для расчета стоимости замещения.

- Технология строительства объектов, подобных рассматриваемым, претерпела значительные изменения. В связи с чем Оценщик не имеет возможности учесть в расчетах величину функционального устаревания.

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

4.2. Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнительного подхода обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с Объектом оценки;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;

- анализ и сравнение каждого отобранного объекта с Объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

4.2.1. Выбор объектов аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости.

4.2.3. Расчет стоимости методом сравнительного анализа

Расчет справедливой стоимости части здания №16

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения, руб.		850 000 000	740 000 000	350 000 000
Стоимость предложения, руб./ кв.м. с учетом НДС.		79 439	89 686	61511,42
Стоимость предложения, руб./ кв.м. без учета НДС.		67321,19	76005,08	52128,32
Источник информации		http://khimki.cian.ru/sale/commercial/5083558/	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/7737826/	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/8255590/
Передаваемые права на недвижимое имущество	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		67321,19	76005,08	52128,32
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		67321,19	76005,08	52128,32
Снижение стоимости в процессе торгов	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Дата продажи/дата выставления на торги	сентябрь 17	сентябрь 17	сентябрь 17	сентябрь 17
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Местоположение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Московская область, Химки, Ленинградское шоссе	Московская область, Химки, шоссе Васьютинское	Московская область, Химки, шоссе Шереметьевское
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Физические характеристики:				
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Назначение объекта оценки	Складское	Складское	Складское	Складское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Наличие коммуникаций	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные
Корректировка		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Общая площадь всех строений, м2	3 166,20	10700	8 251	6590
Корректировка	%	0,00	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб./кв.м.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Итоговая стоимость, руб./кв.м., без учета НДС	56 030,32			

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

В справочнике СРД СРД №19, 2016 корректировка на уторгование цены для складских объектов в г.Москве (продажа) составляет от 11 до 15 %.Принимаем среднее значение 14%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Операционная аренда:

Объект оценки часть Часть здания: корпус №16, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002 находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

1) Договор аренды 09-09-16-2 от 28 сентября 2016 года- 206,1

Общая площадь помещений по договору составляет:206,1 кв.м. Арендная плата за месяц составляет:112 750 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:95 550,85 рублей.

Стоимость одного квадратного метра составит:463,61 рублей в месяц. Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 5 месяцев составляет:463,61 руб./кв.м./месяц*5 месяцев= 2318,07 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка Цб <http://www.cbr.ru/>

Она составляет :10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$2318,07 * (1 + 10\% * 5/12)^{(5/12)} = 2357,87$ рублей за кв.м.

Таким образом для объекта оценки общей площадью 134,6 кв.м, справедливая стоимость составляет:56 030,32 руб./кв.м+2357,87руб./кв.м=58 388,19 руб./кв.м.

2) Договор аренды № 25-11-13/2 от 01 декабря 2013 года.

Общая площадь помещений по договору составляет: 1411,2 кв.м. Арендная плата за период с 01 марта 2017 года по 01 марта 2018 года составляет: 294 000 рублей с учетом НДС в месяц. Без учета НДС составляет: 249 152,54 рублей.

Стоимость одного квадратного метра составит: 176,55 рублей.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 12 месяцев составляет: 176,55 руб./кв.м./месяц * 12 месяцев = 2118,6 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка ЦБ <http://www.cbr.ru/>

Она составляет : 10,5%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$2118,6 * (1 + 10\% * 12/12)^{(12/12)} = 2330,46$ рублей за кв.м.

Таким образом для объекта оценки общей площадью 1411,2 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м + 2330,46 руб./кв.м = 58 360,78 руб./кв.м.

3) Договор аренды 09-01-17-1 от 20 января 2017 года - 248,8

Общая площадь помещений по договору составляет: 248,8 кв.м. Арендная плата за 1 месяц. Без учета НДС составляет: 111 440,68 рублей.

Стоимость одного квадратного метра составит: 447,91 рублей.

Срок действия договора: 7 месяцев

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 7 месяцев составляет: 447,91 руб./кв.м./месяц * 7 месяцев = 3135,37 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка ЦБ <http://www.cbr.ru/>

Она составляет : 10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$3135,37 * (1 + 10\% * 7/12)^{(7/12)} = 3240,8$ рублей за кв.м.

Таким образом для объекта оценки общей площадью 248,8 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м + 3240,8 руб./кв.м = 59 165,69 руб./кв.м.

4) Договор аренды 09-08-16-1 от 19 сентября 2016 года - 534,2

Общая площадь помещений по договору составляет: 534,2 кв.м. Арендная плата за месяц составляет: 173 000 с учетом НДС. Без учета НДС составляет: 146 610,17 рублей . за период до апреля 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит: 274,45 рублей.

Срок действия договора: 1 месяц

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$274,45 * (1 + 10\% * 1/12)^{(1/12)} = 274,64$ рублей за кв.м.

Общая площадь помещений по договору составляет: 543,2 кв.м

Арендная плата за месяц составляет: 135 000 с учетом НДС. Без учета НДС составляет: 114 406,78 рублей . за период с апреля по август 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит: 210,62 рублей.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 4 месяца составляет: 210,62 руб./кв.м./месяц * 4 месяцев = 842,48 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка ЦБ <http://www.cbr.ru/>

Она составляет : 10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$842,48 * (1 + 10\% * 4/12)^{(4/12)} = 851,74$ рублей за кв.м.

Общая корректировка за период с марта по октябрь равна: 274,64 + 851,74 = 1127,38

Таким образом для объекта оценки общей площадью 543,2 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м + 1127,38 руб./кв.м = 57 157,7 руб./кв.м.

5) Договор аренды 19-01-17-1 от 25 января 2017 года - 42,6

Общая площадь помещений по договору составляет: 42,6 кв.м. Арендная плата за месяц составляет: 10 117 с учетом НДС. Без учета НДС составляет: 8573,73 рублей . за период до 30 ноября 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит: 201,26 рублей.

Срок действия договора: 8 месяцев

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$201,26 * 8 * (1 + 10\% * 8/12)^{(8/12)} = 1680,87$ рублей за кв.м.

Таким образом для объекта оценки общей площадью 42,6 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м + 1680,87 руб./кв.м = 57 711,19 руб./кв.м.

6) Договор аренды 29-11-16-1 от 01 декабря 2016 года - 505,3

Общая площадь помещений по договору составляет: 505,3 кв.м. Арендная плата за месяц составляет: 78 200 с учетом НДС. Без учета НДС составляет: 66 271,18 рублей . за период до апреля 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит: 131,15 рублей.

Срок действия договора: 4 месяца

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$(131,15 * 4) * (1 + 10\% * 4/12)^{(4/12)} = 530,37$ рублей за кв.м.

Общая площадь помещений по договору составляет: 505,3 кв.м

Арендная плата за месяц составляет: 205 900 с учетом НДС. Без учета НДС составляет: 174 491,52 рублей . за период с апреля по октябрь 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит: 345,32 рублей.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 4 месяцев составляет: 345,32 руб./кв.м./месяц * 4 месяцев = 1381,28 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка ЦБ <http://www.cbr.ru/>

Она составляет : 10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$1381,28 * (1 + 10\% * 4/12)^{(4/12)} = 1396,46$ рублей за кв.м.

Общая корректировка за период с марта по октябрь равна: 530,37 + 1396,46 = 1926,83

Таким образом для объекта оценки общей площадью 505,3 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м + 1926,83 руб./кв.м = 57 957,15 руб./кв.м.

Стоимость объекта оценки общей площадью 3 166,2 кв.м составляет: 180 456 344,45 рублей

№	Общая площадь	Справедливая стоимость одного квадратного метра с учетом операционной аренды	Справедливая стоимость
1	206,1	58 388,19	12 033 805,96
	1411,2	58360,78	82 358 733
3	248,8	59 165,69	14 720 423,67
4	534,2	57157,7	30 533 643,34
5	42,6	57 711,19	2 458 496,69
6	505,3	57 957,15	29 285 747,90
7	218	56 030,32	12 214 609,76
Итого	3166,2		183 605 460,32

Расчет справедливой стоимости части здания №50

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения, руб.		850 000 000	740 000 000	350 000 000
Стоимость предложения, руб./ кв.м. с учетом НДС.		79 439	89 686	61511,42
Стоимость предложения, руб./ кв.м. без учета НДС.		67321,19	76005,08	52128,32
Источник информации		http://khimki.cian.ru/sale/commercial/5083558/	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/7737826/	http://khimki.cian.ru/sale/commercial/8255590/
Передаваемые права на недвижимое имущество	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		67321,19	76005,08	52128,32
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		67321,19	76005,08	52128,32
Снижение стоимости в процессе торгов	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Дата продажи/дата выставления на торги	сентябрь 17	сентябрь 17	сентябрь 17	сентябрь 17
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Местоположение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Московская область, Химки, Ленинградское шоссе	Московская область, Химки, шоссе Вашутинское	Московская область, Химки, шоссе Шереметьевское
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Физические характеристики:				
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Назначение объекта оценки	Складское	Складское	Складское	Складское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Наличие коммуникаций	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные
Корректировка		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Общая площадь всех строений, м2	1249,9	10700	8 251	6590
Корректировка	%	0,00	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб./кв.м.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		57 896,22	65 364,37	44 830,36
Итоговая стоимость, руб./кв.м.	56 030,32			

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

В справочнике СРД СРД №19, 2016 корректировка на уторгование цены для складских объектов в г.Москве (продажа) составляет от 11 до 15 %.Принимаем среднее значение 14%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	12-14 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Объект оценки Часть здания: корпус №50, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

1) Договор аренды -7-11-16-1 от 14 ноября 2016 года-129,2

Общая площадь помещений по договору составляет:129,2 кв.м. Арендная плата за месяц составляет:265 000 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:224 576,27 рублей . за период до апреля 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит:1738,21 рублей.

Срок действия договора:1 месяц

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$1738,21 \cdot (1 + 10\% \cdot 1/12)^{(1/12)} = 1739,41$ рублей за кв.м.

Общая площадь помещений по договору составляет:129,2 кв.м

Арендная плата за месяц составляет:235 000 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:199 152,54 рублей . за период с апреля по октябрь 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит:1541,43 рублей.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 6 месяцев составляет: 1541,43 руб./кв.м./месяц*6 месяцев = 9248,58 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка Цб <http://www.cbr.ru/>

Она составляет :10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$9248,58 * (1 + 10\% * 6/12)^{(6/12)} = 9476,97$ рублей за кв.м.

Общая корректировка за период с марта по октябрь равна: 1739,41+9476,97 =10987,99

Таким образом для объекта оценки общей площадью 129,2 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м+10987,99 руб./кв.м=67018,31 руб./кв.м.

2) Договор аренды 14-11-16-1 от 17 ноября 2016 года-415,2

Общая площадь помещений по договору составляет:143 кв.м. Арендная плата за месяц составляет:67 500 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:57 203,39 рублей . за период до апреля и в октябре 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит:400 рублей.

Срок действия договора:1 месяц

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$400 * (1 + 10\% * 1/12)^{(1/12)} = 400,28$ рублей за кв.м.

Общая площадь помещений по договору составляет:415,2 кв.м

Арендная плата за месяц составляет:60000 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:50 847,46 рублей . за период с апреля по 20 сентября 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит:355,58 рублей.

Отсюда получаем, что стоимость арендных платежей за 5 месяцев составляет:355,58 руб./кв.м./месяц*8 месяцев = 1777,9 руб./кв.м/ Корректировка на операционную аренду рассчитывалась путем получения будущей стоимости получаемых арендных платежей и налогов.

В качестве ставки дисконтирования бралась ключевая ставка Цб <http://www.cbr.ru/>

Она составляет :10%

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$1777,9 * (1 + 10\% * 5/12)^{(5/12)} = 1808,4$ рублей за кв.м.

Общая корректировка за период с марта по октябрь равна:400,28+1808,4=2208,68

Таким образом для объекта оценки общей площадью 143 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м+2208,68руб./кв.м=58 239 руб./кв.м.

3) Договор аренды 25-11-16-2 от 01 декабря 2016 года-221,9

Общая площадь помещений по договору составляет:221,9 кв.м. Арендная плата за месяц составляет:111 875 с учетом НДС. Без учета НДС составляет:94 809,32 рублей . до декабря 2017 года

Стоимость одного квадратного метра составит:427,26 рублей.

Срок действия договора:9 месяцев

Отсюда получаем, что корректировка равняется:

$427,26 * 9 * (1 + 10\% * 9/12)^{(9/12)} = 4059,67$ рублей за кв.м.

Таким образом для объекта оценки общей площадью 221,9 кв.м, . справедливая стоимость составляет: 56 030,32 руб./кв.м+4059,67 руб./кв.м=60089,99 руб./кв.м.

№	Общая площадь	Справедливая стоимость одного квадратного метра с учетом операционной аренды	Справедливая стоимость
1	129,2	67018,31	8658766
2	143	58 239	8328177
3	221,9	60089,99	13333969

4	755,8	56030,32	42347716
Итого	1249,9		72668627

Итоговое заключение по сравнительному подходу

Наименование	Стоимость, округленно, рублей
Справедливая стоимость Части здания: корпус №16, расположенного на земельном участке, общей площадью 2024 кв.м.	183 605 460,32
Справедливая стоимость Части здания: корпус №50, расположенного на земельном участке, общей площадью 1203 кв.	72 668 627
Итого	256 274 087,32

4.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами. Осуществление оценки Объекта осуществляется с целью определения его справедливой стоимости на конкретную дату, что определяет возможность анализа доходов от возможной сдачи в аренду офисных, складских и производственных помещений за ближайший истекший год. Следовательно, это определяет целесообразность использования в данном случае метода прямой капитализации.

4.3.1. Метод прямой капитализации

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Метод капитализации пересчитывает величину годового дохода в стоимость путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на коэффициент дохода.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
 - величина дохода постоянна;
 - не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
 - при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.
- Процедура прямой капитализации формализуется по формулам:
- $$PV = NOI / i$$
- или

$$PV + C = NOI / i$$

Где: C - капиталовложения в улучшения имущества;

NOI - чистый операционный доход;

PV - стоимость;

i - коэффициент капитализации.

Экономически данная модель формулируется следующим образом: стоимость недвижимости должна быть таковой, чтобы доход от владения ею окупил соответствующие инвестиции за срок, равный $1/i$. Иначе говоря, получаемая величина PV является верхним пределом экономически оправданной стоимости недвижимости.

Коэффициент капитализации - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим доходам, приносимым инвестициями, дает оценочную стоимость инвестиций. Коэффициент капитализации, используемый применительно к недвижимости, должен включать доход на капитал и возврат капитала, поэтому иначе он еще называется общим коэффициентом капитализации. Доход на капитал - это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. Другими словами, это процент, который выплачивается за использование денежных средств. Его называют также отдачей. Возврат капитала означает погашение суммы первоначального вложения. Он называется возмещением капитала. Таким образом, общий коэффициент капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его справедливой стоимостью.

Для расчета общего коэффициента капитализации, в зависимости от объема имеющейся достоверной информации, применяются следующие методы:

метод сравнения продаж;

расчет с применением коэффициента действительного валового дохода;

техника инвестиционной группы;

метод Эллууда (модифицированный метод техники инвестиционной группы);

расчет с применением коэффициента покрытия долга;

метод связанных инвестиций - земли и здания;

метод кумулятивного построения.

Применение метода прямой капитализации заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

Определение величины арендной платы;

Определение величины потерь при сборе арендной платы;

Определение величины потенциального и действительного валового дохода;

Учет эксплуатационных расходов;

Определение величины чистого операционного дохода;

Расчет ставки капитализации;

Определение справедливой стоимости Объекта оценки.

4.3.2. Определение величины арендной платы.

Оценка справедливой стоимости арендной платы оцениваемого объекта для складских помещений .

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	АНАЛОГИ		
	[ед. изм.]		1	2	3
Источник получения информации			http://khimki.cian.ru/rent/commercial/7605226/	http://khimki.cian.ru/rent/commercial/7336150/	http://khimki.cian.ru/rent/commercial/6974572/
Цена предложения, без НДС	[руб./кВ.м/год]		6 840	7 200	6500
Общая площадь	[кв.м]	3166,;1249,9	150	50	160
			0,00%	0,00%	0%
			6 840	7 200	6500
Качество прав	Регистрация договора аренды	государственная регистрация	государственная регистрация	государственная регистрация	государственная регистрация
Корректировка	[%]		0	0	0
Торг		Да	Да	Да	Да
	Корректировка, [%]		-9%	-9%	-9%
	Скорректированная цена		6224,4	6552	5915
Торг		Да	Да	Да	Да
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Коммунальные платежи и	В арендную ставку не включены	В арендную ставку включены коммунальные	В арендную ставку включены	В арендную ставку включены

	операционные расходы	коммунальные платежи и операционные расходы	платежи и операционные расходы	коммунальные платежи и операционные расходы	коммунальные платежи и операционные расходы
	Корректировка, руб./кв.м.		1120,39	1179,36	1064,7
	Скорректированная цена		5104,01	5372,64	4850,3
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	сентябрь 17	сентябрь 17	сентябрь 17	сентябрь 17
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%
Местоположение	Экологическая чистота среды	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Назначение помещений	Нежилое, Складское	Нежилое, складское	Нежилое, складское	Нежилое, складское
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Типичное использование окружающей недвижимости	Административное	Административное,	Административное,	Административно е,
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0	0	0

Физические характеристики	техническое состояние здания	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Скорректированная цена		5104,01	5372,64	4850,3
	Текущее использование	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
	Этаж	3	0	1	1
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		5104,01	5372,64	4850,3
Корректировка	[%]		0	0	0,00%
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Наличие парковки или гаража	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
	Корректировка		0	0	0
	Скорректированная цена		5104,01	5372,64	4850,3
Скорректированная цена	[руб./кВ.м/год]	5108,98			

Обоснование вносимых корректировок

Цена предложения

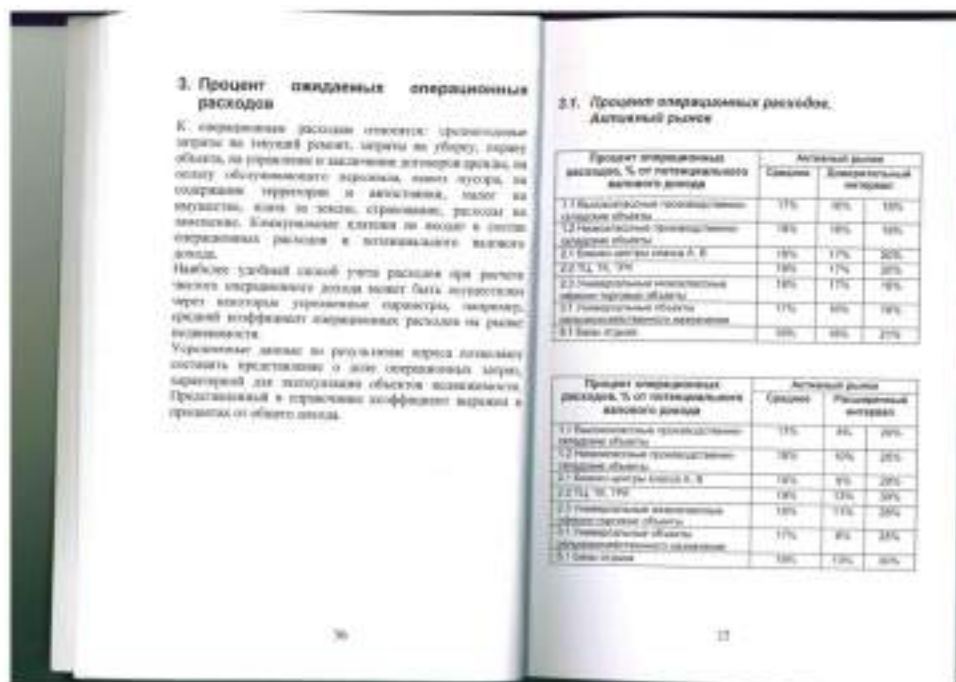
В справочнике СРД СРД №19, 2016 корректировка на уторгование цены для складских объектов в г.Москве (аренда) составляет от 9 до 11 %.Принимаем минимальное значение 11%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	8-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
	Средние города								
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	11-15 (13)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Коммунальные платежи и операционные расходы

В арендную ставку объектов аналогов включены коммунальные платежи и операционные расходы, в отличии от объекта оценки.

Корректировка определялась с помощью справочника Лейфера, том 2, 2014 год, стр.37



Доля коммунальных платежей и операционных расходов равняется среднему значению диапазона: 18%

Расчет корректировки

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная ставка с учетом коммунальных платежей и операционных расходов, руб./кв.м./год	6224,4	6552	5915
Доля коммунальных платежей и операционных расходов в арендной ставке, %	18%	18%	18%
Коммунальные платежи и операционные расходы, руб./кв.м./год	1120,39	1179,36	1064,7

4.3.3. Определение величины потенциального и действительного валового дохода

Определения дохода производится при следующих допущениях:

- коэффициент недозагрузки принят равным 1 со слов заказчика помещения сдаются в полном объеме;
- коэффициент недосбора арендной платы по нашим оценкам может составлять 0,95-1,0 (при этом он равен 0,95, когда арендодателю не удастся взыскать арендные платежи только за 1-й месяц в течение года). Коэффициент принимаем за 1,00;
- коэффициент использования помещений принят равным 1,00.

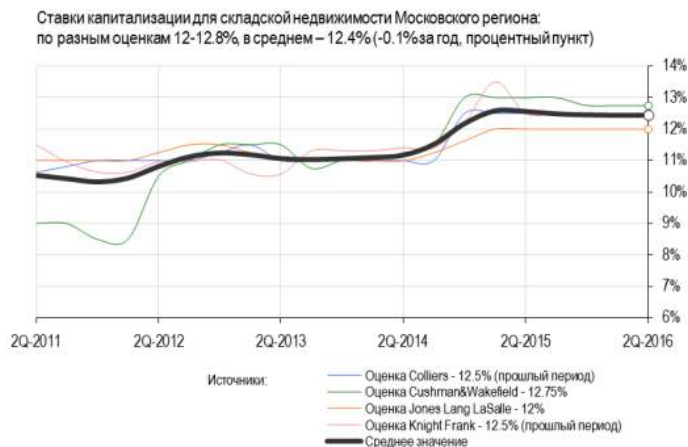
4.3.4. Расчет ставки капитализации

Для определения ставки капитализации для объекта в настоящей работе оценщик использовал публикуемую в обзоре рынка недвижимости с сайта: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_2q.pdf ставку капитализации для складской недвижимости, которая находится в диапазоне 12-12,8%. Для расчетов оценщик принял среднее значение 12,4%.

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Рисунок 49



4.3.5. Расчет текущей стоимости Объекта оценки.

Процедура расчета текущей стоимости представляет собой определение стоимости объекта по состоянию на дату оценки и приводится в таблицах 15-16.

Таблица 15

Расчет ЧОД для части здания №16

Валовой доход годовой	$P \times S$	16 176 052
Поправка на недозагрузку	%	1
Валовый доход годовой с учетом поправки на недозагрузку	ВД - Пн	16 176 052
Убытки от не платежей	%	1,000
Эффективный валовой доход	ВДпн - У	16 176 052
Чистый операционный доход, руб.	Эвд -Р	16 176 052

Таблица 16

Расчет ЧОД для части здания №50

Валовой доход годовой	$P \times S$	6385 714
Поправка на недозагрузку	%	1
Валовый доход годовой с учетом поправки на недозагрузку	ВД - Пн	6 385 714
Убытки от не платежей	%	1,000
Эффективный валовой доход	ВДпн - У	6 385 714
Расходы	Р	0
Чистый операционный доход, руб.	Эвд -Р	6 385 714

Таблица 17

Итоговая стоимость по доходному подходу

Наименование	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	Коэффициент капитализации (Ккап)	Справедливая стоимость (СС) округленно, руб.
Справедливая стоимость Части здания: корпус №16, расположенного на земельном участке, общей площадью 2024 кв.м.	16 176 052	12,4%	130 452 032,26
Справедливая стоимость Части здания: корпус №50, расположенного на земельном участке, общей площадью 1203 кв.	6 385 714	12,4%	51 497 693,55
ИТОГО			220 654 070

4.4.Определение справедливой стоимости земельного участка

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Подходы к оценке земельного участка

Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.

Оцениваемый земельный участок находится в собственности у юридического лица. В рамках данной оценки, земельный участок рассматривается как незастроенный.

Для оценки используются следующие методы:

Выбор метода оценки справедливой стоимости прав на земельный участок

п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
	Метод прямого сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод может быть использован, при условии принятия распределения приведенного в разделе НЭИ
	Метод капитализации	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и	Метод затруднен в использовании –

п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
	земельной ренты (дохода)	незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	«непрозрачность» и «недоверие» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверие» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверие» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

Выводы: В связи с тем, что на рынке города Москвы отсутствуют аналоги земельных участков схожих по характеристикам с объектом оценки. Оценщик применяет метод распределения.

Расчет справедливой стоимости для земельного участка общей площадью: 2 024 кв.м.

В соответствии с данными НЭИ стоимость свободного земельного участка составляет 25% от справедливой стоимости объекта. В нашем случае объект подключен к городским коммуникациям, и стоимость земельного участка следует определять с учетом коммуникаций. В этом случае можно применить правило 25%, любые творческие улучшения составляют 25% от стоимости. Таким образом, стоимость земельного участка с коммуникациями составляет 33% от справедливой стоимости объекта. справедливая стоимость права собственности на земельный

участок (не облагается НДС³), поэтому расчет проводится при использовании стоимости объекта без НДС.

Полученные справедливые стоимости 2 подходами для Части здания: корпус №16, расположенного на земельном участке, общей площадью 2024 кв.м..

Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта в целом, руб	Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2024 кв.м., руб	Справедливая стоимость Части здания: корпус №16, руб
Сравнительный подход, без НДС, рубли	183 605 460,32	60589801,9	123 015 658,41
Доходный подход, без НДС, рубли	130 452 032,26	43049171	87 402 861,61

Расчет справедливой стоимости для земельного участка общей площадью: 1 203 кв.м.

В соответствии с проведенными расчетами по сравнительному и доходному подходам получены следующие данные:

В соответствии с данными НЭИ стоимость свободного земельного участка составляет 25% от справедливой стоимости объекта. В нашем случае объект подключен к городским коммуникациям, и стоимость земельного участка следует определять с учетом коммуникаций. В этом случае можно применить правило 25%, любые творческие улучшения составляют 25% от стоимости. Таким образом, стоимость земельного участка с коммуникациями составляет 33% от справедливой стоимости объекта. Справедливая стоимость права собственности на земельный участок (не облагается НДС⁴), поэтому расчет проводится при использовании стоимости объекта без НДС.

Полученные справедливые стоимости 2 подходами для Части здания: корпус №50, расположенного на земельном участке, общей площадью 1203 кв.м..

Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта в целом, руб	Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 1203 кв.м., руб	Справедливая стоимость Части здания: корпус №50, руб
Сравнительный подход, без НДС, рубли	72 668 627	23 980 646,91	48 687 980,09
Доходный подход, без НДС, рубли	51 497 693,55	16 994 238,87	34 503 454,68

³ В соответствии со ст. 146 п.2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

⁴ В соответствии со ст. 146 п.2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий⁵. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица

	Показатель	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица

Часть здания: корпус №16	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	0,5
Доходный подход	0,5
Затратный подход	Не применялся

Таблица

Часть здания: корпус №50	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	0,35

⁵ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Доходный подход	0,35
Затратный подход	0,30

Таблица

Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	-
Затратный подход	-

Таблица

Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	-
Затратный подход	-

Таблица 23

Итоговый результат стоимости объекта оценки

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб. округленно
Часть здания: корпус №16	Не применялся	123 015 658,41	87 402 861,61	105 209 260,01	105 200 000
Часть здания: корпус №50	Не применялся	48 687 980,09	34 503 454,68	41 595 717,39	41 600 000
Земельный участок, общей площадью 2024 кв.м	Не применялся	60589801,9	43049171	51 819 486,45	51 800 000
Земельный участок, общей площадью 1203 кв.м	Не применялся	23 980 646,91	16 994 238,87	20 487 442,89	20 490 000
Итого				255 484 958,41	219 090 000

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, составляет, округленно:

219 090 000

(Двести девятнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование	Справедливая стоимость округленно, без учета НДС, рублей
Часть здания: корпус №16	105 200 000
Часть здания: корпус №50	41 600 000
Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	51 800 000
Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	20 490 000
Итого	219 090 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №256).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №255).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №254).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

1.1

6.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

1.2 6.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

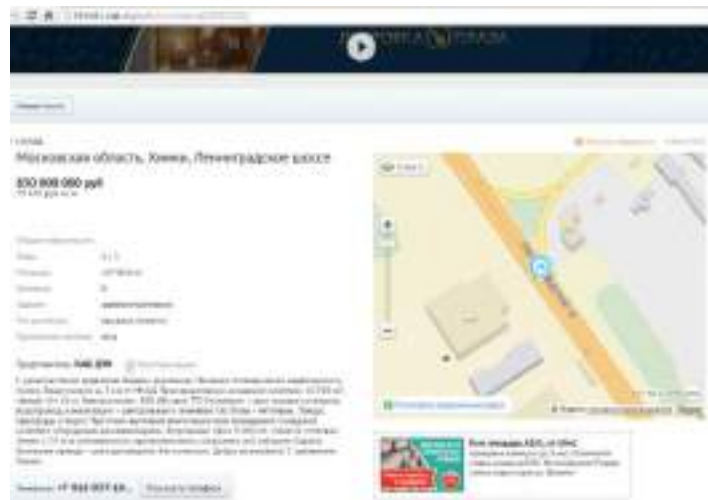
Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

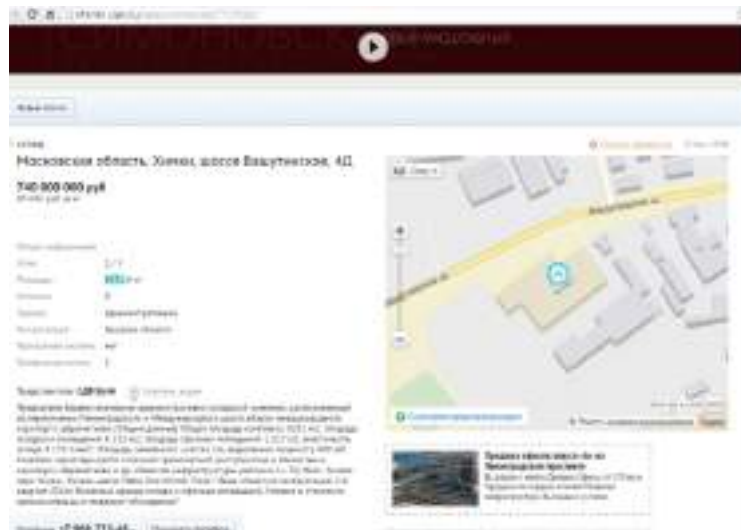
Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

Аналог №1



Аналог №2



Аналог 3



ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

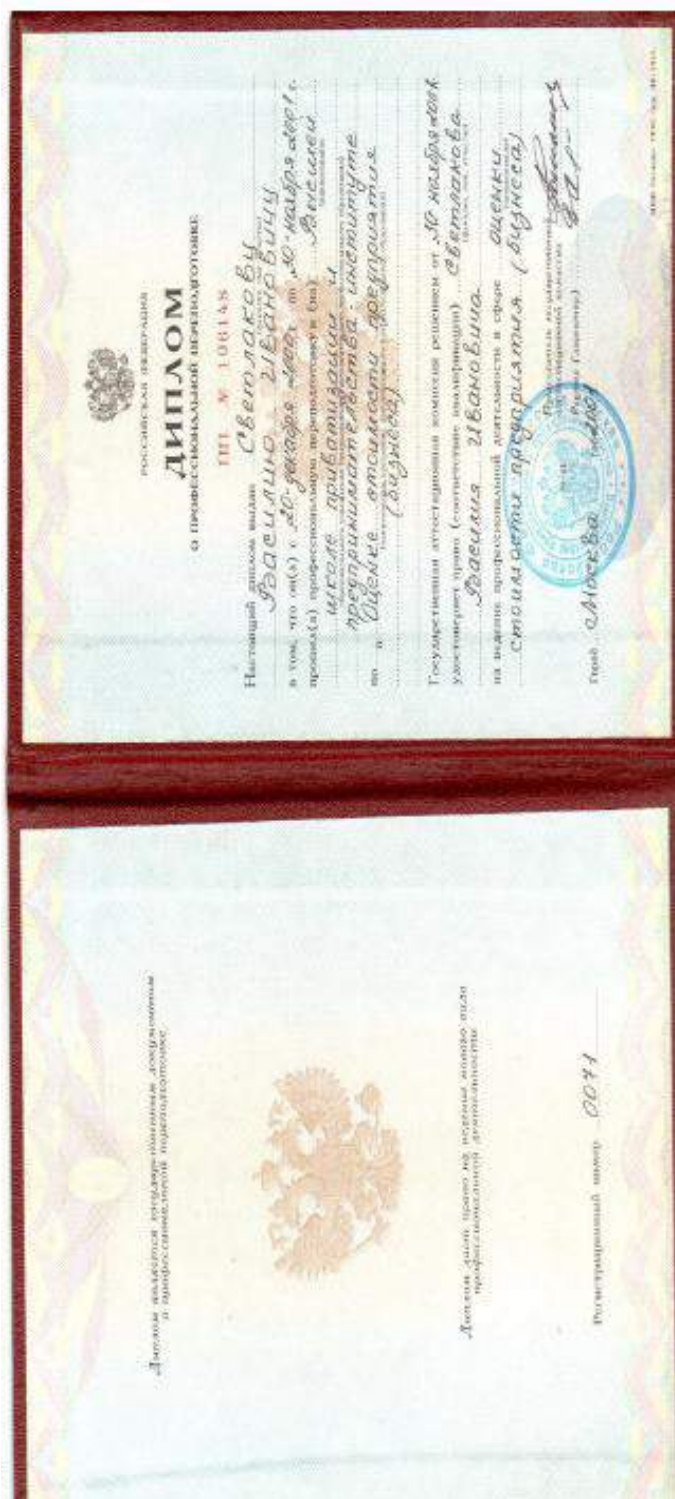
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0021836 *





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»);

г. Москва, Пресненский район,
д. 3А, 123398, т. 771621180

ИНН 77-07/000862/17
ОГРН 1117707000862

тел. 77-07/000862/17
факс 77-07/000862/17

ПОЛИС № 022-073-000862/17

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000862/17 от 14.03.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2017 г. по «20» апреля 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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 в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 14.03.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«14» марта 2017г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
ОЦЕНКИ**


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прага Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Часть здания: корпус №16 2-х этажный, общая площадь 3166,20 кв.м, адрес объекта: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №16.

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/039/2008-308

Регистратор Колесникова Л. Ю.
МП.



50 - НВН 493935

КОПИЯ
ВЕРНА

КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паяв "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Часть здания: корпус №50, общая площадь 1249,90 кв.м, инв.№ 7297, адрес объекта: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №50.

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/039/2008/309

Регистратор

Колесникова Л. Ю.

М.П.



50-НВН 493934

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 01-17-17
от 1.01.2017 г. № 01-17-17



КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 2024 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0053

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"01" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/039/2008-311

Регистратор

Колесникова Л. Ю.

М.П.



50 НВН 493933

КО ДОСТОВЕРНОСТИ КОП. - 17.
ОТ 01.09.2017г. ПАРИЖСКИЙ

КОПИЯ
ВЕРНА



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 08.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 08.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(без объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
09.08.2017 № 77/100/341/2017-5659			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:52	
Номер кадастрового квартала:		50:10:0010302	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.12.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а	
Площадь:		1203 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		7649852.94	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Барникова Ирина Анатольевна	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Варварова Е. В.	



ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
ПУЧНИНА Л.Б.

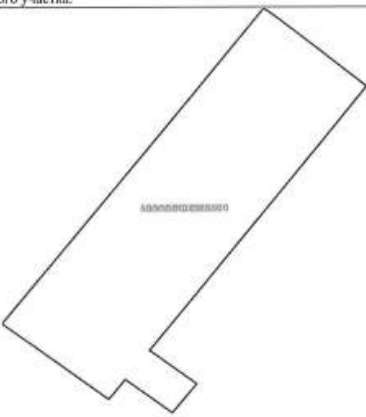
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(без объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
09.08.2017 № 77/100/341/2017-5659			
Кадастровый номер:		50:10:0010302:52	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.11.2007 по 30.04.2008		
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад.№ 50:10:010302:0052, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 1203 кв. м		
4.1.1. дата государственной регистрации:	01.09.2008		
4.1.1. номер государственной регистрации:	50-50-10/039/2008-310		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523		
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы ФСФР России от 15.11.2007 №1080-94135522		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Варварова Е. В.	



ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
ПУЧНИНА Л.Б.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
09.08.2017	№ 77/100/341/2017-5659		
Кадастровый номер:		50:10:0010302:52	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Варварова Е. В.	
(подпись, печать, должность)		(подпись, печать, должность)	
		ИНЖЕНЕР 11 КАТЕГОРИИ	
		МУЧИННА Л.Б.	

15 АВГ 2017



Регистрационный номер: 77/100/341/2017-5659

УИН: 32187707170103442201

Лист № 1 Всего листов: 2

1. Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости в МФЦ Района Марьино, ЮВАО (полное наименование органа регистрации прав или многофункционального центра)	2. 2.1. регистрационный № 77/100/341/2017-5659 2.2. количество листов запроса 2 2.3. количество прилагаемых документов 1/ листов в них 1. 2.4. Ф.И.О., подпись _____ Поликова А. В. 2.5. дата «08» августа 2017 г.
1.1 Прошу предоставить сведения:	
☒ объект недвижимости:	
вид:	
☒ земельный участок:	
кадастровый номер 50:10:010302:0052	
адрес: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А	
в виде:	
☒ выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
1.2 Форма предоставления сведений:	
☒ в виде бумажного документа	
☐ в виде электронного документа	
1.3 Способ получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости	
☒ В многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг в виде бумажного документа, составленного многофункциональным центром и подтверждающего содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав: МФЦ Района Марьино, ЮВАО	
3 Сведения о заявителе (физическом лице, арбитражном управляющем, нотариусе, судебном приставе-исполнителе)	
фамилия, имя, отчество: Барина Ирина Анатольевна документ, удостоверяющий личность: Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 45 08 № 161992, дата выдачи «16» августа 2005 г., кем выдан документ, удостоверяющий личность: ОВД района Марьиноский парк города Москвы	
6 Документы, прилагаемые к запросу:	
1 Чек от 12.07.2017 № 22 (400,00 руб. Барина Ирина Анатольевна), чек расположен в деле 77/100/341/2017-5110	
8 Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.	
9 Подпись и иная информация:	
Настоящим подтверждаю: сведения, включенные в запрос, относящиеся к моей личности и представляемому мною лицу, а также внесенные мною ниже, достоверны; документы (копия документов), приложенные к запросу, соответствуют требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, на момент представления запроса эти документы действительны и содержат достоверные сведения;	



Код платежа: 5245-0717-0000-3332-204

ДОГОВОР № 09-09-16-2
аренды нежилого помещения

город Химки,
Московская область

«28» сентября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Генерального директора Исаева Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПАРАДИЗ», в лице Генерального директора Черемисина Сергея Владимировича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее именуется – «Договор») о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение, расположенные по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 1б; технический этаж. Общей площадью 206,1 (Двеи шесть целых и одна десятая) кв. м. (далее именуется – «Объект аренды»).

1.2. Объект аренды на момент заключения настоящего Договора принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», на праве общей долевой собственности (свидетельство о праве собственности Серия 50 НВ № 493934 от 01 сентября 2008г.), не обременен правами со стороны третьих лиц, за исключением ограничения (обременения) в виде доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

1.3. Объект аренды будет использоваться под размещение швейного производства. Использование Объекта под иные цели возможно только с письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности лицензий и разрешений и предоставлять их в случае необходимости на период действия настоящего Договора.

1.4. Схема расположения передаваемого объекта приведена в Приложении №1, включенном в неотъемлемую часть настоящего Договора.

1.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и (или) преобладающим обществом участников (ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним или зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору объект аренды для использования в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора и передать его Арендатору по акту приема-передачи на подлинном или подписанном настоящим Договором, с указанием состояния Объекта аренды на момент передачи (начало срока аренды).

2.1.2. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших по вине Арендодателя. Причины аварий и величина ущерба фиксируются Сторонами в специальном акте в порядке и на условиях, предусмотренных п.4.4. и п.4.5. настоящего Договора.

2.1.3. Проводить капитальный ремонт Объекта аренды, связанный с общим капитальным ремонтом, и не связанный с действиями Арендатора, предварительно согласовав с Арендатором сроки его проведения.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Арендатором объекта аренды в любое удобное для Арендодателя время.

2.2.2. Запрашивать у Арендатора копии документов, заверенные надлежащим образом: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации Арендатора; свидетельства о постановке на налоговый учет; документы, подтверждающие полномочия руководителя Арендатора.

а также лиц, имеющих право подписывать документы от имени Арендатора, в т.ч. настоящий договор; сведения о единичном исполнительном органе (включая данные паспорта единичного исполнительного органа); сведения о структуре органов управления, составе учредителей (участников) юридического лица; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации; список работников Арендатора с указанием фамилии, имени, отчества и должности; список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять объект аренды в дату подписания сторонами договора по акту приема-передачи и использовать его по назначению, в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора.

2.3.2. По запросу Арендодателя незамедлительно представлять последнему копии документов, указанных в п. 2.2.2. настоящего Договора.

2.3.3. Содержать объект аренды в нормальном санитарном состоянии в соответствии с требованиями Госсанэпиднадзора и Госпожнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования объектом аренды. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производственными, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью.

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

2.3.4. При необходимости, самостоятельно согласовывать свое размещение на объекте аренды с Госпожнадзором, Госсанэпиднадзором, Госгортехнадзором, органами охраны окружающей среды и другими органами, если это предусмотрено действующим законодательством.

2.3.5. Назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние объекта аренды и представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее одного месяца с даты подписания настоящего Договора.

2.3.6. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.7. При осуществлении производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние объекта аренды и прилегающей к нему территории.

2.3.8. Поддерживать прилегающие к объекту аренды территории в надлежащем виде: депонировать (размещать, складывать) любой мусор, отходы, макулатуру, скрап и другие виды отходов (далее именуются «отходы») только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в помещения объекта аренды, а также в иных местах за пределами объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы.

2.3.9. Заключить договор со специализированной организацией на вывоз производственных, бытовых и иных отходов от своей деятельности. Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем места накопления и график вывоза отходов, с указанием количества и видов отходов.

2.3.10. За свой счет производить текущие ремонты и устранять повреждения, причиненные объекту аренды в процессе его использования, нести расходы на содержание Объекта аренды, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.

2.3.11. Не производить перепланировок и переоборудования объекта аренды, реконструкций и других капитальных работ (в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заделывание существующих дверных или оконных проемов; замену рам оконных проемов; замену, реконструкцию, изменение местоположения внутренних инженерных сетей водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; работы, связанные с изменением облика фасада здания; установкой наружной рекламы и др.), не взирая на потребности Арендатора, а также иных неотложных улучшений на объекте аренды, без письменного согласия Арендодателя.

2.3.12. В любое время, безусловно, и беспрекословно допускать на Объект аренды представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его состояния (технического, санитарного) и целевого использования (п. 1.3. настоящего Договора).

2.3.13. Письменно, не позднее, чем за один месяц, сообщить Арендодателю о досрочном освобождении Объекта аренды и передать его Арендодателю по акту в нормальном состоянии, позволяющем его дальнейшее использование с учетом нормального износа.

2.3.14. При освобождении Объекта аренды, самостоятельно ликвидировать, либо оплатить расходы по ликвидации выявленных совместной комиссией из представителей Арендатора и Арендодателя недостатков, ухудшивших состояние Объекта аренды по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема-передачи Объекта аренды (с учетом дополнений к акту, в соответствии с п. 2.3.11, и п. 2.3.12, настоящего Договора) и не относящихся к нормальному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатору все произведенные им с согласия Арендодателя, либо без его согласия, улучшения, неотделимые без вреда от конструкций Объекта аренды.

2.3.15. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывающих на автотранспорте.

2.3.16. В случае взыскания контролирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором и процессе осуществления им своей деятельности, последний возмещает в 10-дневный срок расходы, понесенные в связи с этим Арендодателем.

2.3.17. По окончании срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возратить его Арендодателю в последний день срока действия настоящего договора в соответствии с нормами п. 2.3.13. и п. 2.3.14. настоящего Договора.

2.3.18. В случае смены Арендатором своего места нахождения в соответствии с учредительными документами или изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, Арендатор обязан немедленно уведомить об этом Арендодателя в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней со дня изменения вышеуказанных данных.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Досрочного расторжения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4.2. Сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично, в субаренду (поднаем) при условии получения письменного согласия Арендодателя.

2.5. Арендатор не имеет права:

2.5.1. Хранить (включая временное размещение) на Объекте аренды взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, истонящие легко воспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические средства и психотропные вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»), оружие (в рамках понятий ФЗ «Об оружии»).

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по настоящему Договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается:

3.1.1. За пользование Объектом аренды в первом, установленном в п. 6.1. настоящего Договора и размере 112 750 (Сто двенадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек за месяц, включая НДС (18 %) в размере 17 199 (Семнадцать тысяч сто девяносто девять) рублей 15 копеек.

3.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды указанная в п.3.1. настоящего Договора начисляется с даты подписания акта-приема передачи Объекта аренды. Все расчеты Сторон производятся в безналичной форме, платежными поручениями.

3.2.1. Арендная плата за первый неполный месяц аренды подлежит оплате не позднее последнего дня первого неполного месяца аренды, в котором был заключен настоящий Договор и подписан акт приема передачи Объекта. В случае если последний день указанного месяца, в котором был заключен настоящий Договор и подписан акт приема-передачи Объекта, выпадает на нерабочий день, оплата должна быть произведена не позднее первого рабочего дня следующего месяца аренды.

3.2.2. Последующая оплата, установленная п.3.1. настоящего Договора за пользование Объектом аренды осуществляется ежемесячно не позднее последнего дня текущего месяца за последующий месяц. В случае если последний день текущего месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду должна быть произведена не позднее ближайшего первого рабочего дня, следующего за последним днем текущего месяца.

3.2.3. Коммунальные и эксплуатационные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором в соответствии с выставленными Арендодателем счетами, на основании показаний счетчиков, установленных за счет Арендатора, либо отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками услуг.

Расходы по оплате отопления включены в арендную плату.

3.3. Арендодатель имеет право выставить Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по соглашению Сторон в связи

с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором в 3-х дневный срок с даты выставления счетов.

3.4. Арендатор оплачивает сумму 112 750 (Сто двенадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек, включая НДС (18 %) в размере 17 199 (Семнадцать тысяч сто девяносто девять) рублей 15 копеек, в качестве обеспечительного платежа за последний месяц аренды в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.5. По истечении срока действия настоящего Договора, обеспечительный платеж может быть засчитан в качестве арендной платы, при наличии задолженности по внесению арендных платежей, и (или) в качестве оплаты штрафов и пеней, либо возвращен Арендатору в полном объеме.

4. Ответственность сторон

4.1. За несвоевременное внесение арендной платы Арендодатель может начислять Арендатору пеню в размере 1 % (Один процент) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. При не предоставлении Арендатором официального письма, гарантирующего оплату, в случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) в полном объеме или частично и (или) возмещения дополнительных расходов (п.3.4. настоящего Договора) (полностью или частично) Арендодатель вправе либо, уведомив Арендатора, опечатать помещения Объекта аренды и прекратить допуск работников и посетителей Арендатора на Объект аренды до полного погашения задолженности.

В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловно, относятся на его счет, без предъявления их впоследствии Арендодателю.

4.3. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Объекта аренды, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в акте приема-передачи и заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Объекта аренды.

4.4. Если Арендатор пользуется Объектом аренды не по назначению либо делает это без согласия Арендодателя в субаренду, Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторгнуть настоящий Договор, в порядке предусмотренном п.5.2 настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему договору. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев настоящий договор признается Сторонами прекратившим свое действие по истечении трех месяцев с момента получения уведомления об их наступлении.

4.6. Все помещения Объекта аренды должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

4.7. В случае если Арендатор не возвратил либо несвоевременно возвратил Арендодателю Объект аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи Объекта аренды.

4.8. Уплата санкций по настоящему договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.

4.9. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случаях, не предусмотренных договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

5.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и Договор считается прекращенным с момента такого отказа в случаях:

5.2.1. Неоднократного использования Арендатором Объекта аренды (его части) не по назначению (не в соответствии с п.1.3. настоящего Договора).

5.2.2. Передачи Арендатором в субаренду или иного обременения Объекта аренды (его части) без письменного согласования с Арендодателем.

5.2.3. Ухудшения Арендатором Объекта аренды.

Под ухудшением Объекта аренды в целях настоящего договора понимается совершение Арендатором действий, в результате которых невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Объекта аренды;



необходимо проведение восстановительных ремонтных работ, с целью приведения Объекта аренды в первоначальное состояние или в состояние позволяющее осуществлять его нормальную эксплуатацию;

в частности:

- разрушение несущих (капитальных) конструкций Объекта аренды;
- установка или снятие (включая разрушение) некапитальных стен (перегородок), полов (смена настила, покрытия), потолков;
- заделывание или обустройство в иных местах дверных или оконных проемов, смена рам, стекол, дверей;
- обустройство, замена, демонтаж систем вентиляции и/или кондиционирования воздуха, инженерных систем и коммуникаций (внутренних и внешних) Объекта аренды;
- монтаж или демонтаж лестничных клеток, пролетов;
- иные действия.

5.2.4. Не внесенная Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) не возмещение дополнительных расходов (п.3.4. настоящего Договора) (полностью или частично), два раза и более в течение срока действия настоящего Договора,

5.2.5. Проведении Арендатором перепланировок и переоборудования Объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ, вызванных потребностями Арендатора, а также производства неотделимых улучшений на Объекте аренды, совершение иных действий указанных в п.2.3.11. настоящего Договора, без письменного согласия Арендодателя,

5.2.6. Нарушения Арендатором условий, предусмотренных п.2.5. настоящего Договора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случае если Объект аренды в силу обстоятельств (не по вине Арендатора или Арендодателя) окажется в состоянии, не пригодном для использования его по назначению,

5.4. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон,

5.5. Все приложения включенные в текст настоящего Договора являются его неотъемлемой частью.

5.6. Стороны подтверждают, что указанные в ст.10 адреса, являются адресами их фактического местонахождения, об изменении которых они обязуются уведомлять другую Сторону в течение 10 календарных дней с даты изменения адреса. По указанным адресам будет вестись переписка Сторон по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе – направление претензионных писем, судебных и др. уведомлений. В случае отсутствия Стороны по указанному адресу или зафиксированного отказа от получения ею корреспонденции, Сторона, которой направляется корреспонденция, считается уведомленной надлежащим образом, со всеми вытекающими последствиями.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с 28 сентября 2016 года и действует до 31 августа 2017 года (последний день срока аренды).

6.2. По истечении срока настоящего Договора, Договор прекращает свое действие, а Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возврату его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора (соглашения) или в связи с ним, в том числе, касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Третейском суде при Автономной некоммерческой организации «Центр независимого консультирования и права». Решение Третейского суда является окончательным.

8. Порядок возврата арендованного помещения

8.1. Возврат Объекта аренды осуществляется не позднее последнего дня срока аренды, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора.

8.2. Объект аренды считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями соответствующего акта приема-передачи.

8.3. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче Объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, либо в случае освобождения Объекта аренды до подписания акта

приема-передачи. Арендодатель вправе принять Объект аренды в одностороннем порядке, с составлением соответствующего акта.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий у специализированного депоzitария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

9.2. Все Приложения к настоящему договору, оформленные соответствующим образом, являются неотъемлемой его частью.

10. Адреса и банковские реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский»

Местонахождение: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ИНН 7718581523, КПП 695901001, ОГРН 1067726469658

р/с 40701810900000000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва

к/с № 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

БИК 044525685

Генеральный директор



Исаев Н.В.

АРЕНДАТОР:

ООО «ПАРАДИЗ»

Местонахождение: 141400, Московская область, г. Мышкин, ул. Рабочая, д. 2А

ИНН 5047161098, КПП 504701001, ОГРН 1145047011548

р/с: 40702810300000026376 в ПАО «Промсвязьбанк»

к/с 30101810400000000555

БИК 044523555

ОКПО 34897071

Генеральный директор



С.В. Чернышенин

1
ДОГОВОР № 25-11-13/2
аренды нежилого помещения

город Химки,
Московская область

«01» декабря 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Генерального директора Исаева Игоря Викторовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России «15» ноября 2007 г. за № 1080-94135522, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Рыбин Гуд», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Зубенко Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее именуется – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые помещения в здании, расположенном по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус: 16 Этаж: 2, помещение №1, комнаты №№ 2-14, 23-36. Общей площадью 1411,2 кв.м. (Одна тысяча четыреста одиннадцать целых две десятых) квадратных метра, (далее именуется «Объект аренды»).

1.2. Объект аренды на момент заключения настоящего Договора принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», на праве общей долевой собственности (свидетельство о праве собственности Серия 50 НВ № 493935 от 01 сентября 2008г.), не обременен правами со стороны третьих лиц, за исключением ограничения (обременения) в виде доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

1.3. Объект аренды будет использоваться под размещение пищевого производства. Использование объекта аренды под иные цели возможно только с письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия настоящего Договора.

1.4. Схема расположения передаваемого объекта приведена в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», основным и (или) преобладающим обществом участника ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», дочерним или зависимым обществом ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский».

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору объект аренды для использования в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, и передать его Арендатору по Акту приема-передачи в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, с указанием состояния Объекта аренды на момент передачи.

2.1.2. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших по вине Арендодателя. Причины аварий и величина ущерба фиксируются Сторонами в специальном акте в порядке и на условиях, предусмотренных п.4.4. и п.4.5. настоящего Договора.

2.1.3. Производить капитальный ремонт Помещений, связанный с общим капитальным ремонтом, и, не связанный с действиями Арендатора, предварительно согласовав с Арендатором сроки его проведения.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Арендатором объекта аренды в любое удобное для Арендодателя время.

2.2.2. Запрашивать у Арендатора копии документов, заверенные надлежащим образом: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации Арендатора; свидетельства о постановке на налоговый учет; информационных писем Госкомстата; документы, подтверждающие полномочия руководителя Арендатора, а также лиц, имеющих право подписывать документы от имени Арендатора, в т.ч. настоящий договор; сведения о единоличном исполнительном органе (включая данные паспорта единоличного исполнительного органа); сведения о структуре органов управления, составе учредителей (участников) юридического лица; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации; список работников Арендатора с указанием фамилии, имени, отчества и должности; список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять объект аренды по Акту приема-передачи в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и использовать его по назначению, в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора.

2.3.2. По запросу Арендодателя незамедлительно представлять последнему копии документов, указанных в п.2.2.2. настоящего Договора.

2.3.3. Содержать объект аренды в нормальном санитарном состоянии в соответствии с требованиями Госсанэпиднадзора и Госпожнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования объектом аренды. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью.

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

2.3.4. При необходимости, самостоятельно согласовывать свое размещение на объекте аренды с Госпожнадзором, Госсанэпиднадзором, Госгортехнадзором, органами охраны окружающей среды и другими органами, если это предусмотрено действующим законодательством.

2.3.5. Оснастить за свой счет объект аренды первичными средствами пожаротушения. При необходимости, за свой счет осуществить монтаж охранно-пожарной сигнализации. Назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние объекта аренды и представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее одного месяца с даты подписания настоящего Договора.

2.3.6. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.7. При осуществлении производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние объекта аренды и прилегающей к нему территории.

2.3.8. Поддерживать прилегающие к объекту аренды территории в надлежащем виде; депонировать (размещать, складывать) любой мусор, отходы, макулатуру, скрап и другие виды отходов (далее именуются «отходы») только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в помещения объекта аренды, а также в иных местах за пределами объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы.

2.3.9. Заключить договор со специализированной организацией на вывоз производственных, бытовых и иных отходов от своей деятельности. Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем места накопления и графики вывоза отходов, с указанием количества и видов отходов.

2.3.10. За свой счет производить текущие ремонты и устранять повреждения, причиненные объекту аренды в процессе его использования, нести расходы на содержание Объекта аренды, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.

2.3.11. Не производить перепланировок и переоборудования объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ (в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заделывание существующих дверных или оконных проемов; замену рам оконных проемов; замену, реконструкцию, изменение местоположения внутренних инженерных сетей водопровода,

канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; работы, связанные с изменением облика фасада здания; установкой наружной рекламы и др.), вызванных потребностями Арендатора, а также иных неотделимых улучшений на объекте аренды, без письменного согласия Арендодателя.

2.3.12. В любое время, безусловно и беспрепятственно допускать на Объект аренды представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его состояния (технического, санитарного) и целевого использования (п. 1.3. настоящего Договора).

2.3.13. Письменно, не позднее чем за один месяц, сообщить Арендодателю о досрочном освобождении Объекта аренды и передать его Арендодателю по акту в нормальном состоянии, позволяющем его дальнейшее использование с учетом нормального износа.

2.3.14. При освобождении Объекта аренды самостоятельно ликвидировать либо оплатить расходы по ликвидации выявленных совместной комиссией из представителей Арендатора и Арендодателя недостатков, ухудшивших состояние Объекта аренды по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема-передачи Объекта аренды (с учетом дополнений к акту, в соответствии с п. 2.3.11. и п. 2.3.12. настоящего Договора) и не относящихся к нормальному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатору все произведенные им с согласия Арендодателя, либо без его согласия улучшения, неотделимые без вреда от конструкций Объекта аренды.

2.3.15. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывших на автотранспорте.

2.3.16. В случае взыскания инспектирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, последний возмещает в 10-дневный срок расходы, понесенные в связи с этим Арендодателем.

2.3.17. По окончании срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возвратить его Арендодателю в последний день срока действия настоящего договора в соответствии с нормами п. 2.3.13. и п. 2.3.14. настоящего Договора.

2.3.18. В случае смены Арендатором своего места нахождения в соответствии с учредительными документами или изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, Арендатор обязан немедленно уведомить об этом Арендодателя в письменной форме, не позднее 10 (Десять) дней со дня изменения вышеуказанных данных.

2.3.19. Арендатор обязуется совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Арендатором в размере и порядке, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Досрочного расторжения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.4.2. Сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично, в субаренду (поднаем) при условии получения письменного согласия Арендодателя.

2.5. Арендатор не имеет права:

2.5.1. Хранить (включая временное размещение) на Объекте аренды взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические средства и психотропные вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»), оружие (в рамках понятий ФЗ «Об оружии»).

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по настоящему Договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается в размере **294 000,00** (Двести девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек в месяц. Цена указана с учетом налога на добавленную стоимость, НДС (18 %) – **44847,46** (Сорок четыре тысячи восемьсот сорок семь) рублей 46 копеек.

Стороны договорились о том, что Арендодатель имеет право увеличивать арендную плату не более 1 (Одного) раза в год и в размере не более 10 (Десяти) % от установленной в настоящем Договоре арендной платы. Условия об изменении арендной платы определяются Сторонами в дополнительных соглашениях к настоящему Договору.

3.2. Расчеты за аренду осуществляются ежемесячно не позднее 25 числа текущего месяца за последующий месяц путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. В случае

если 25 число текущего месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду должна быть произведена не позднее ближайшего первого рабочего дня, следующего за 25 числом текущего месяца.

Коммунальные и эксплуатационные расходы не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором в соответствии с выставляемыми Арендодателем счетами, на основании показаний счетчиков, установленных за счет Арендатора, либо отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками услуг.

Расходы по оплате отопления включены в арендную плату.

3.3. Арендодатель имеет право выставять Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по соглашению сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором в 3-х дневный срок с даты выставления счетов.

3.4. Арендатор оплачивает 100% (Сто процентов) от суммы ежемесячной арендной платы в качестве обеспечительного платежа за последний месяц аренды и период с «01» декабря 2013 года по «31» декабря 2013 года. По истечении срока действия настоящего Договора, обеспечительный платеж может быть засчитан в качестве оплаты последнего месяца аренды и (или) в качестве оплаты штрафов и пеней, либо возвращен Арендатору в полном объеме.

4. Ответственность сторон

4.1. За несвоевременное внесение арендной платы Арендодатель может начислить Арендатору пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. При непредоставлении Арендатором официального письма, гарантирующего оплату, в случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) возмещения дополнительных расходов (п.3.4. настоящего Договора) (полностью или частично) Арендодатель вправе, уведомив Арендатора, опечатать помещения Объекта аренды и прекратить допуск работников и посетителей Арендатора на Объект аренды до полного погашения задолженности.

В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловно, относятся на его счет, без предъявления их впоследствии Арендодателю.

4.3. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Объекта аренды, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в акте приема-передачи и заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Объекта аренды.

4.4. Если Арендатор пользуется Объектом аренды не по назначению либо сдает его без согласия Арендодателя в субаренду, Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторгнуть настоящий Договор, в порядке предусмотренном п.5.2 настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательства по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему договору. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев настоящий договор признается Сторонами прекратившим свое действие по истечении трех месяцев с момента получения уведомления об их наступлении.

4.6. Все помещения Объекта аренды должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

4.7. В случае если Арендатор не возвратил либо несвоевременно возвратил Арендодателю Объект аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи Объекта аренды.

4.8. Уплата санкций по настоящему договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.

4.9. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случаях, не предусмотренных договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Изменение и расторжение Договора

- 5.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.
- 5.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и Договор считается прекращенным с момента такого отказа в случаях:
- 5.2.1. Неоднократного использования Арендатором Объекта аренды (его части) не по назначению (не в соответствии с п.1.3. настоящего Договора).
- 5.2.2. Передачи Арендатором в субаренду или иного обременения Объекта аренды (его части) без письменного согласования с Арендодателем.
- 5.2.3. Ухудшения Арендатором Объекта аренды.
- Под ухудшением Объекта аренды в целях настоящего договора понимается совершение Арендатором действий, в результате которых:
- невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Объекта аренды;
 - необходимо проведение восстановительных ремонтных работ, с целью приведения Объекта аренды в первоначальное состояние или в состояние позволяющее осуществлять его нормальную эксплуатацию;
 - а именно:
 - разрушение несущих (капитальных) конструкций Объекта аренды;
 - установка или снятие (включая разрушение) некапитальных стен (перегородок), полов (смена настила, покрытия), потолков;
 - заделывание или обустройство в иных местах дверных или оконных проемов, смена рам, стекол, дверей;
 - обустройство, замена, демонтаж систем вентиляции и /или кондиционирования воздуха, инженерных систем и коммуникаций (внутренних и внешних) Объекта аренды;
 - монтаж или демонтаж лестничных клеток, пролетов;
 - иные действия.
- 5.2.4. Не внесения Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) не возмещения дополнительных расходов (п.3.4. настоящего Договора) (полностью или частично), два раза и более в течение срока действия настоящего Договора.
- 5.2.5. Проведения Арендатором перепланировок и переоборудования Объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ, вызванных потребностями Арендатора, а также производства неотделимых улучшений на Объекте аренды, совершение иных действий указанных в п.2.3.11. настоящего Договора, без письменного согласия Арендодателя.
- 5.2.6. Нарушения Арендатором условий, предусмотренных п.2.5. настоящего Договора.
- 5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случае если Объект аренды в силу обстоятельств (не по вине Арендатора или Арендодателя) окажется в состоянии, не пригодном для использования его по назначению.
- 5.4. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 5.5. Все приложения указанные в тексте настоящего Договора являются его неотъемлемой частью.
- 5.6. Стороны подтверждают, что указанные в ст.10 адреса, являются адресами их фактического местонахождения, об изменении которых они обязуются уведомлять другую Сторону в течение 10 календарных дней с даты изменения адреса. По указанным адресам будет вестись переписка Сторон по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе – направление претензионных писем, судебных и др. уведомлений. В случае отсутствия Стороны по указанному адресу или зафиксированного отказа от получения ею корреспонденции, Сторона, которой направлялась корреспонденция, считается уведомленной надлежащим образом, со всеми вытекающими последствиями.

6. Срок действия Договора

- 6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до 30 ноября 2018 года включительно.
- 6.2. По истечении срока настоящего Договора, Договор прекращает свое действие, а Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возвратить его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. При недостижении согласия в процессе переговоров, споры передаются на рассмотрение Арбитражного суда Московской области.

8. Порядок возврата арендованного помещения

8.1. Возврат Объекта аренды осуществляется не позднее последнего дня срока аренды, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора.

8.2. Объект аренды считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями соответствующего акта приема-передачи.

8.3. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче Объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, либо в случае освобождения Объекта аренды до подписания акта приема-передачи, Арендодатель вправе принять Объект аренды в одностороннем порядке, с составлением соответствующего акта.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в 4-х (Четырёх) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант», четвертый – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Все Приложения к настоящему Договору, оформленные соответствующим образом, являются неотъемлемой его частью.

10. Адреса и банковские реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский»

Местонахождение: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ИНН 7718581523, КПП 693901001

р/с 40701810900000000078

в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО), г. Москва

к/с № 30101810600000000685

в отделении 1 Московского ГТУ Банка России

БИК 044583685

Генеральный директор

АРЕНДАТОР:

ООО «Рыбин Гуд»

Местонахождение: 141400, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, корп.16, пом.1, ком.2-14, 23-36

ИНН 7743711078 КПП 504701001

р/с 40702810706300141646

Банк "Возрождение" (ОАО) г.Москва

к/с 30101810900000000181

БИК 044525181

Генеральный директор



Исаев И.В.

Зубенко В.В.



ДОГОВОР № 07-11-16-1
аренды нежилого помещения

город Химки,
Московская область

«14» ноября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Генерального директора Исаева Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Торговый дом «ДиПеско», в лице Генерального директора Пилипенко Максима Петровича, действующего(-ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее именуется – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение № 4 (часть помещения, площадью в размере 129,2 м.кв.), 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 в здании, расположенном по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 50: 1 этаж общей площадью 564 (Пятьсот шестьдесят четыре) кв. м, (далее именуется – «Объект аренды»).

1.2. Объект аренды на момент заключения настоящего Договора принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности (свидетельство о праве собственности Серия 50 НВ № 493934 от 01 сентября 2008г.), не обременен правами со стороны третьих лиц, за исключением ограничения (обременения) в виде доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

1.3. Объект аренды будет использоваться для целей ведения предпринимательской деятельности. Использование Объекта под иные цели возможно только с письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия настоящего Договора.

1.4. Схема расположения передаваемого Объекта аренды приведена в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и (или) преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним или зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды для использования в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора и передать его Арендатору по акту приема-передачи не позднее дня подписания настоящего Договора, с указанием состояния Объекта аренды на момент передачи (начало срока аренды).

2.1.2. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших по вине Арендодателя. Причины аварий и величина ущерба фиксируются Сторонами в специальном акте в порядке и на условиях, предусмотренных п.4.4. настоящего Договора.

2.1.3. Производить капитальный ремонт Объекта аренды, связанный с общим капитальным ремонтом, и, не связанный с действиями Арендатора, предварительно согласовав с Арендатором сроки его проведения.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Арендатором Объекта аренды в любое удобное для Арендодателя время.



2.2.2. Запрашивать у Арендатора копии документов, заверенные надлежащим образом: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации Арендатора; свидетельства о постановке на налоговый учет, документы, подтверждающие полномочия руководителя Арендатора, а также лиц, имеющих право подписывать документы от имени Арендатора, в т.ч. настоящий Договор; сведения о единоличном исполнительном органе (включая данные паспорта единоличного исполнительного органа); сведения о структуре органов управления, составе учредителей (участников) юридического лица; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации; список работников Арендатора с указанием фамилии, имени, отчества и должности; список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объект аренды в дату подписания сторонами Договора по акту приема-передачи и использовать его по назначению, в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора.

2.3.2. По запросу Арендодателя незамедлительно представлять последнему копии документов, указанных в п.2.2.2. настоящего Договора.

2.3.3. Содержать Объект аренды в нормальном санитарном состоянии в соответствии с требованиями Госсанэпиднадзора и Госпожнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования Объектом аренды. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью.

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

2.3.4. При необходимости, самостоятельно согласовывать свое размещение на Объекте аренды с Госпожнадзором, Госсанэпиднадзором, Госгортехнадзором, органами охраны окружающей среды и другими органами, если это предусмотрено действующим законодательством.

2.3.5. Назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Объекта аренды и представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее одного месяца с даты подписания настоящего Договора.

2.3.6. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.7. При осуществлении производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние Объекта аренды и прилегающей к нему территории.

2.3.8. Поддерживать прилегающие к Объекту аренды территории в надлежащем виде; депонировать (размещать, складывать) любой мусор, отходы, макулатуру, скрап и другие виды отходов (далее именуются «отходы») только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в помещения Объекта аренды, а также в иных местах за пределами Объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы.

2.3.9. Заключить договор со специализированной организацией на вывоз производственных, бытовых и иных отходов от своей деятельности. Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем места накопления и графики вывоза отходов, с указанием количества и видов отходов.

2.3.10. За свой счет производить текущие ремонты и устранять повреждения, причиненные Объекту аренды в процессе его использования, нести расходы на содержание Объекта аренды, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.

2.3.11. Не производить перепланировок и переоборудования Объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ (в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заделывание существующих дверных или оконных проемов; замену рам оконных проемов; замену, реконструкцию, изменение местоположения внутренних инженерных сетей водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; работы, связанные с изменением облика фасада здания; установкой наружной рекламы и др.), вызванных потребностями Арендатора, а также иных неотделимых улучшений на Объекте аренды, без письменного согласия Арендодателя.



2.3.12. В любое время, безусловно, и беспрепятственно допускать на Объект аренды представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его состояния (технического, санитарного) и целевого использования (п.1.3. настоящего Договора).

2.3.13. Письменно, не позднее, чем за один месяц, сообщить Арендодателю о досрочном освобождении Объекта аренды и передать его Арендодателю по акту в нормальном состоянии, позволяющем его дальнейшее использование с учетом нормального износа.

2.3.14. При освобождении Объекта аренды, самостоятельно ликвидировать либо оплатить расходы по ликвидации выявленных совместной комиссией из представителей Арендатора и Арендодателя недостатков, ухудшивших состояние Объекта аренды по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема-передачи Объекта аренды и не относящихся к нормальному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатору все произведенные им с согласия Арендодателя, либо без его согласия улучшения, неотделимые без вреда от конструкций Объекта аренды.

2.3.15. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывших на автотранспорте.

2.3.16. В случае изыскания инспектирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, последний возмещает в 10-дневный срок расходы, понесенные в связи с этим Арендодателем.

2.3.17. По окончании срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и вернуть его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора в соответствии с нормами п. 2.3.13. и п. 2.3.14 настоящего Договора.

2.3.18. В случае смены Арендатором своего места нахождения в соответствии с учредительными документами или изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, Арендатор обязан незамедлительно уведомить об этом Арендодателя в письменной форме, не позднее 10 (Десять) дней со дня изменения вышеуказанных данных.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Досрочного расторжения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4.2. Сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично, в субаренду (поднаем) при условии получения письменного согласия Арендодателя.

2.5. Арендатор не имеет права:

2.5.1. Хранить (включая временное размещение) на Объекте аренды взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легко воспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические средства и психотропные вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»), оружие (в рамках понятий ФЗ «Об оружии»).

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по настоящему Договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается:

3.1.1. За пользование Объектом аренды в период с 14.11.2016 по 30.04.2017 г. в размере 265 000 (Двести шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек за календарный месяц, включая НДС (18 %) в размере 40 423 (Сорок тысяч четыреста двадцать три) рубля 73 копейки.

3.1.2. За пользование Объектом аренды в период с 01.05.2017 года по 30.09.2017 г. в размере 235 000 (Двести тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек за календарный месяц, включая НДС (18 %) в размере 35 847 (Тридцать пять тысяч восемьсот сорок семь) рублей 46 копеек.

3.1.3. За пользование Объектом аренды в период с 01.10.2017 по 14.10.2017 г. в размере 265 000 (Двести шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек за календарный месяц, включая НДС (18 %) в размере 40 423 (Сорок тысяч четыреста двадцать три) рубля 73 копейки.

3.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, указанная в п.3.1. настоящего Договора, начисляется с даты подписания настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи. Все расчеты Сторон происходят в безналичной форме, платежными поручениями.

3.2.1. Оплата за первый календарный месяц пользования Объектом аренды, указанная в п.3.1.1. настоящего Договора, производится не позднее 18.11.2016 г.

3.2.2. Оплата, установленная п.3.1. настоящего Договора, за пользование Объектом аренды за второй и последующие календарные месяцы осуществляется ежемесячно не позднее последнего дня текущего календарного месяца за последующий календарный месяц. В случае если последний день



текущего календарного месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду должна быть произведена не позднее ближайшего первого рабочего дня, следующего за последним днем текущего календарного месяца.

3.2.3. Коммунальные и эксплуатационные расходы, в том числе связанные с организацией контрольно-пропускного режима сторонними организациями на территории места нахождения Объекта аренды не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором в соответствии с выставляемыми Арендодателем счетами, на основании показаний счетчиков, установленных за счет Арендатора, либо отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками услуг.

Расходы по оплате отопления включены в арендную плату.

3.3. Арендодатель имеет право выставять Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по соглашению сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором в 3-х дневный срок с даты выставления счетов.

3.4. Арендатор оплачивает в качестве обеспечительного платежа в размере 235 000 (Двести тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС (18 %) в размере 35 847 (Тридцать пять тысяч восемьсот сорок семь) рублей 46 копеек, в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.5. По истечении срока действия настоящего Договора, обеспечительный платеж может быть засчитан в качестве арендной платы, при наличии задолженности по внесению арендных платежей, и (или) в качестве оплаты штрафов и пеней, либо возвращен Арендатору в полном объеме.

4. Ответственность сторон

4.1. За просрочку оплаты арендной платы внесение арендной платы Арендодатель имеет право потребовать Арендатора пени в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. При не предоставлении Арендатором официального письма, гарантирующего оплату, в случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) возмещения дополнительных расходов (п.3.3. настоящего Договора) (полностью или частично) Арендодатель вправе либо, уведомив Арендатора, опечатать помещения Объекта аренды и прекратить допуск работников и посетителей Арендатора на Объект аренды до полного погашения задолженности.

В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловно, относятся на его счет, без предъявления их впоследствии Арендодателю.

4.3. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Объекта аренды, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в акте приема-передачи и заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Объекта аренды.

4.4. Если Арендатор пользуется Объектом аренды не по назначению либо сдает его без согласия Арендодателя в субаренду, Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторгнуть настоящий Договор, в порядке предусмотренном п.5.2 настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев настоящий Договор признается Сторонами прекратившим свое действие по истечении трех месяцев с момента получения уведомления об их наступлении.

4.6. Все помещения Объекта аренды должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

4.7. В случае если Арендатор не возвратил либо несвоевременно возвратил Арендодателю Объект аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи Объекта аренды.

4.8. Уплата санкций по настоящему Договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.



4.9. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случаях, и предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

5.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и Договор считается прекращенным с момента такого отказа в случаях:

5.2.1. Неоднократного использования Арендатором Объекта аренды (его части) не по назначению (не в соответствии с п.1.3. настоящего Договора).

5.2.2. Передачи Арендатором в субаренду или иного обременения Объекта аренды (его части) без письменного согласования с Арендодателем.

5.2.3. Ухудшения Арендатором Объекта аренды.

Под ухудшением Объекта аренды в целях настоящего Договора понимается совершение Арендатором действий, в результате которых:
невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Объекта аренды;
необходимо проведение восстановительных ремонтных работ, с целью приведения Объекта аренды в первоначальное состояние или в состояние позволяющее осуществлять его нормальную эксплуатацию;

а именно:

-разрушение несущих (капитальных) конструкций Объекта аренды;

-установка или снятие (включая разрушение) некапитальных стен (перегородок), полов (смена настила, покрытия), потолков;

-заделывание или обустройство в иных местах дверных или оконных проемов, смена рам, стекол, дверей;

-обустройство, замена, демонтаж систем вентиляции и /или кондиционирования воздуха, инженерных систем и коммуникаций (внутренних и внешних) Объекта аренды;

-монтаж или демонтаж лестничных клеток, пролетов;

-иные действия.

5.2.4. Не внесения Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) не возмещения дополнительных расходов (п.3.3. настоящего Договора) (полностью или частично), два раза и более в течение срока действия настоящего Договора.

5.2.5. Проведения Арендатором перепланировок и переоборудования Объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ, вызванных потребностями Арендатора, а также производства неотделимых улучшений на Объекте аренды, совершение иных действий указанных в п.2.3.11. настоящего Договора, без письменного согласия Арендодателя.

5.2.6. Нарушения Арендатором условий, предусмотренных п.2.5. настоящего Договора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случае если Объект аренды в силу обстоятельств (не по вине Арендатора или Арендодателя) окажется в состоянии, не пригодном для использования его по назначению.

5.4. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

5.5. Все приложения указанные в тексте настоящего Договора являются его неотъемлемой частью.

5.6. Стороны подтверждают, что указанные в ст.10 настоящего Договора адреса, являются адресами их фактического местонахождения, об изменении которых они обязуются уведомлять другую Сторону в течение 10 календарных дней с даты изменения адреса. По указанным адресам будет вестись переписка Сторон по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе - направление претензионных писем, судебных и др. уведомлений. В случае отсутствия Стороны по указанному адресу или зафиксированного отказа от получения ею корреспонденции, Сторона, которой направлялась корреспонденция, считается уведомленной надлежащим образом, со всеми вытекающими последствиями.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с 14 ноября 2016 года и действует по 14 октября 2017 года (последний день срока аренды).



текущего календарного месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду должна быть произведена не позднее ближайшего первого рабочего дня, следующего за последним днем текущего календарного месяца.

3.2.3. Коммунальные и эксплуатационные расходы, в том числе связанные с организацией контрольно-пропускного режима сторонними организациями на территории места нахождения Объекта аренды не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором в соответствии с выставляемыми Арендодателем счетами, на основании показаний счетчиков, установленных за счет Арендатора, либо отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками услуг.

Расходы по оплате отопления включены в арендную плату.

3.3. Арендодатель имеет право выставить Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по соглашению сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором в 3-х дневный срок с даты выставления счетов.

3.4. Арендатор оплачивает в качестве обеспечительного платежа в размере 235 000 (Двести тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС (18 %) в размере 35 847 (Тридцать пять тысяч восемьсот сорок семь) рублей 46 копеек, в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.5. По истечении срока действия настоящего Договора, обеспечительный платеж может быть засчитан в качестве арендной платы, при наличии задолженности по внесению арендных платежей, и (или) в качестве оплаты штрафов и пеней, либо возвращен Арендатору в полном объеме.

4. Ответственность сторон

4.1. За просрочку оплаты арендной платы внесение арендной платы Арендодатель имеет право потребовать Арендатора пени в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. При не предоставлении Арендатором официального письма, гарантирующего оплату, в случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) возмещения дополнительных расходов (п.3.3. настоящего Договора) (полностью или частично) Арендодатель вправе либо, уведомив Арендатора, опечатать помещения Объекта аренды и прекратить допуск работников и посетителей Арендатора на Объект аренды до полного погашения задолженности.

В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловно, относятся на его счет, без предъявления их впоследствии Арендодателю.

4.3. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Объекта аренды, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в акте приема-передачи и заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Объекта аренды.

4.4. Если Арендатор пользуется Объектом аренды не по назначению либо сдает его без согласия Арендодателя в субаренду, Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторгнуть настоящий Договор, в порядке предусмотренном п.5.2 настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев настоящий Договор признается Сторонами прекратившим свое действие по истечении трех месяцев с момента получения уведомления об их наступлении.

4.6. Все помещения Объекта аренды должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

4.7. В случае если Арендатор не возвратил либо несвоевременно возвратил Арендодателю Объект аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи Объекта аренды.

4.8. Уплата санкций по настоящему Договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.



6.2. По истечении срока настоящего Договора, Договор прекращает свое действие, а Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возвратить его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, регулируются путем переговоров с применением претензионного порядка. При этом срок ответа на претензию составляет 7 (семь) календарных дней, следующих за датой получения другой Стороной претензии.

7.2. При не урегулировании споров и разногласий путем переговоров, с применением претензионного порядка, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе, касающихся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, такой спор подлежит разрешению в Третейском суде при Автономной некоммерческой организации «Центр независимого консультирования и права». Решение Третейского суда является окончательным.

8. Порядок возврата арендованного помещения

8.1. Возврат Объекта аренды осуществляется не позднее последнего дня срока аренды, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора.

8.2. Объект аренды считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями соответствующего акта приема-передачи.

8.3. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче Объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, либо в случае освобождения Объекта аренды до подписания акта приема-передачи, Арендодатель вправе принять Объект аренды в одностороннем порядке, с составлением соответствующего акта.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

9.2. Все Приложения к настоящему Договору, оформленные соответствующим образом, являются неотъемлемой его частью.

10. Адреса и банковские реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский»
Адрес регистрации: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658
р/с 40701810900000000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва
к/с № 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу
БИК 044525685

Генеральный директор

Исаев И.В.

АРЕНДАТОР:

ООО ТД «ДиП»

Адрес регистрации: 115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, эт. 5, пом. 1а, ком.1
ИНН 7725332060, КПП 772501001, ОГРН 1167746876175
р/с 40702810202190001042 в АО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу
БИК 044525593

Генеральный директор

Пилипенко М.П.

ДОГОВОР № 09-01-17-1
аренды нежилого помещения

город Химки,
Московская область.

«20» января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Генерального директора Исаева Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Радоид», в лице Генерального директора Цатурян Оксаны Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее именуется – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение в здании, расположенном по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 1б: Этаж 1, помещение №1б. Общей площадью 248,8 кв.м (Двести сорок восемь целых восемь десятых квадратных метра), далее именуется «Объект аренды».

1.2. Объект аренды на момент заключения настоящего Договора принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности (свидетельство о праве собственности Серия 50 НВ № 493935 от 01 сентября 2008г.), не обременен правами со стороны третьих лиц, за исключением ограничения (обременения) в виде доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

1.3. Объект аренды будет использоваться для целей ведения предпринимательской деятельности. Использование Объекта под иные цели возможно только с письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия настоящего Договора.

1.4. Схема расположения передаваемого Объекта аренды приведена в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и (или) преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним или зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды для использования в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора и передать его Арендатору по акту приема-передачи не позднее дня подписания настоящего Договора, с указанием состояния Объекта аренды на момент передачи (начало срока аренды).

2.1.2. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших по вине Арендодателя. Причины аварий и величина ущерба фиксируются Сторонами в специальном акте в порядке и на условиях, предусмотренных п.4.4. настоящего Договора.

2.1.3. Производить капитальный ремонт Объекта аренды, связанный с общим капитальным ремонтом, и, не связанный с действиями Арендатора, предварительно согласовав с Арендатором сроки его проведения.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Арендатором Объекта аренды в любое удобное для Арендодателя время.

2.2.2. Запрашивать у Арендатора копии документов, заверенные надлежащим образом: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации Арендатора; свидетельства о постановке на налоговый учет, документы, подтверждающие полномочия руководителя Арендатора, а также лиц, имеющих право подписывать документы от имени Арендатора, в т.ч. настоящий Договор; сведения о единоличном исполнительном органе (включая данные паспорта единоличного исполнительного органа); сведения о структуре органов управления, составе учредителей (участников) юридического лица; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации; список работников Арендатора с указанием фамилии, имени, отчества и должности; список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объект аренды в дату подписания сторонами Договора по акту приема-передачи и использовать его по назначению, в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора.

2.3.2. По запросу Арендодателя немедленно представлять последнему копии документов, указанных в п.2.2.2. настоящего Договора.

2.3.3. Содержать Объект аренды в нормальном санитарном состоянии в соответствии с требованиями Госсанэпиднадзора и Госпожнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования Объектом аренды. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью.

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

2.3.4. При необходимости, самостоятельно согласовывать свое размещение на Объекте аренды с Госпожнадзором, Госсанэпиднадзором, Госгортехнадзором, органами охраны окружающей среды и другими органами, если это предусмотрено действующим законодательством.

2.3.5. Назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Объекта аренды и представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее одного месяца с даты подписания настоящего Договора.

2.3.6. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.7. При осуществлении производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние Объекта аренды и прилегающей к нему территории.

2.3.8. Поддерживать прилегающие к Объекту аренды территории в надлежащем виде; депонировать (размещать, складывать) любой мусор, отходы, макулатуру, скрап и другие виды отходов (далее именуются «отходы») только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в помещения Объекта аренды, а также в иных местах за пределами Объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы.

2.3.9. Заключить договор со специализированной организацией на вывоз производственных, бытовых и иных отходов от своей деятельности. Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем места накопления и графики вывоза отходов, с указанием количества и видов отходов.

2.3.10. За свой счет производить текущие ремонты и устранять повреждения, причиненные Объекту аренды в процессе его использования, нести расходы на содержание Объекта аренды, а также возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.

2.3.11. Не производить перепланировок и переоборудования Объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ (в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заделывание существующих дверных или оконных проемов; замену рам оконных проемов; замену, реконструкцию, изменение местоположения внутренних инженерных сетей водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; работы, связанные с изменением облика фасада здания; установкой наружной рекламы и др.), вызванных потребностями Арендатора, а также иных неотделимых улучшений на Объекте аренды, без письменного согласия Арендодателя.

2.3.12. В любое время, безусловно, и беспрепятственно допускать на Объект аренды представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его состояния (технического, санитарного) и целевого использования (п.1.3. настоящего Договора).

2.3.13. Письменно, не позднее, чем за один месяц, сообщить Арендодателю о досрочном освобождении Объекта аренды и передать его Арендодателю по акту в нормальном состоянии, позволяющем его дальнейшее использование с учетом нормального износа.

2.3.14. При освобождении Объекта аренды, самостоятельно ликвидировать либо оплатить расходы по ликвидации выявленных совместной комиссией из представителей Арендатора и Арендодателя недостатков, ухудшивших состояние Объекта аренды по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема-передачи Объекта аренды и не относящихся к нормальному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатору все произведенные им с согласия Арендодателя, либо без его согласия, улучшения, неотделимые без вреда от конструкций Объекта аренды.

2.3.15. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывших на автотранспорте.

2.3.16. В случае взыскания инспектирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, последний возмещает в 10-дневный срок расходы, понесенные в связи с этим Арендодателем.

2.3.17. По окончании срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и вернуть его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора в соответствии с нормами п. 2.3.13. и п. 2.3.14 настоящего Договора.

2.3.18. В случае смены Арендатором своего места нахождения в соответствии с учредительными документами или изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, Арендатор обязан незамедлительно уведомить об этом Арендодателя в письменной форме, не позднее 10 (Десять) дней со дня изменения вышеуказанных данных.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Досрочного расторжения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4.2. Сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично, в субаренду (поднаем) при условии получения письменного согласия Арендодателя.

2.5. Арендатор не имеет права:

2.5.1. Хранить (включая временное размещение) на Объекте аренды взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические средства и психотропные вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»), оружие (в рамках понятий ФЗ «Об оружии»).

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по настоящему Договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается в размере 131 500 (Сто тридцать одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек за календарный месяц, включая НДС (18 %) в размере 20 059 (Двадцать тысяч пятьдесят девять) рублей 32 копейки.

3.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, указанная в п.3.1. настоящего Договора, начисляется с даты передачи Объекта аренды по акту приема-передачи. Все расчеты Сторон происходят в безналичной форме, платежными поручениями.

3.2.1. Оплата за первый календарный месяц пользования Объектом аренды, указанная в п.3.1. настоящего Договора, производится не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты передачи Объекта аренды по акту приема-передачи.

3.2.2. Оплата, установленная п.3.1. настоящего Договора, за пользование Объектом аренды за второй и последующие календарные месяцы осуществляется ежемесячно не позднее последнего дня текущего календарного месяца за последующий календарный месяц. В случае если последний день текущего календарного месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду должна быть произведена не позднее ближайшего первого рабочего дня, следующего за последним днем текущего календарного месяца.

3.2.3. Коммунальные и эксплуатационные расходы, в том числе связанные с организацией контрольно-пропускного режима сторонними организациями на территории места нахождения Объекта аренды не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором в соответствии с

выставляемыми Арендодателем счетами, на основании показаний счетчиков, установленных за счет Арендатора, либо отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками услуг.

Расходы по оплате отопления включены в арендную плату.

3.3. Арендодатель имеет право выставять Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по соглашению сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором в 3-х дневный срок с даты выставления счетов.

3.4. Арендатор оплачивает обеспечительный платеж в размере 131 500 (Сто тридцать одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек, включая НДС (18 %) в размере 20 059 (Двадцать тысяч пятьдесят девять) рублей 32 копейки, в течение 7 (семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

3.5. Обеспечительный платеж может быть засчитан Арендодателем в качестве арендной платы, при наличии задолженности по внесению арендных платежей, и (или) в качестве оплаты штрафов и пеней без письменного согласия Арендатора, либо возвращен Арендатору в полном объеме.

3.6. В случае использования Арендодателем обеспечительного платежа, в соответствии с п.3.5. настоящего Договора, в части или полностью, Арендатор обязан восстановить обеспечительный платеж до размера, установленного в п.3.4. настоящего Договора, не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения сведений об использовании обеспечительного платежа Арендодателем.

4. Ответственность сторон

4.1. За просрочку оплаты арендной платы внесение арендной платы Арендодатель имеет право потребовать Арендатора пени в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. При не предоставлении Арендатором официального письма, гарантирующего оплату, в случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) возмещения дополнительных расходов (п.3.3. настоящего Договора) (полностью или частично) Арендодатель вправе либо, уведомив Арендатора, опечатать помещения Объекта аренды и прекратить допуск работников и посетителей Арендатора на Объект аренды до полного погашения задолженности.

В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловно, относятся на его счет, без предъявления их впоследствии Арендодателю.

4.3. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Объекта аренды, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в акте приема-передачи и заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Объекта аренды.

4.4. Если Арендатор пользуется Объектом аренды не по назначению либо сдает его без согласия Арендодателя в субаренду, Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторгнуть настоящий Договор, в порядке предусмотренном п.5.2 настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельства непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельства непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев настоящий Договор признается Сторонами прекратившим свое действие по истечении трех месяцев с момента получения уведомления об их наступлении.

4.6. Все помещения Объекта аренды должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

4.7. В случае если Арендатор не возвратил либо несвоевременно возвратил Арендодателю Объект аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи Объекта аренды.

4.8. Уплата санкций по настоящему Договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.

4.9. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Изменение и расторжение Договора



5.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.
5.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и Договор считается прекращенным с момента такого отказа в случаях:

5.2.1. Неоднократного использования Арендатором Объекта аренды (его части) не по назначению (не в соответствии с п.1.3. настоящего Договора).

5.2.2. Передачи Арендатором в субаренду или иного обременения Объекта аренды (его части) без письменного согласования с Арендодателем.

5.2.3. Ухудшения Арендатором Объекта аренды.

Под ухудшением Объекта аренды в целях настоящего Договора понимается совершение Арендатором действий, в результате которых:

невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Объекта аренды;

необходимо проведение восстановительных ремонтных работ, с целью приведения Объекта аренды в первоначальное состояние или в состояние позволяющее осуществлять его нормальную эксплуатацию;

а именно:

-разрушение несущих (капитальных) конструкций Объекта аренды;

-установка или снятие (включая разрушение) некапитальных стен (перегородок), полов (смена настила, покрытия), потолков;

-заделывание или обустройство в иных местах дверных или оконных проемов, смена рам, стекол, дверей;

-обустройство, замена, демонтаж систем вентиляции и /или кондиционирования воздуха, инженерных систем и коммуникаций (внутренних и внешних) Объекта аренды;

-монтаж или демонтаж лестничных клеток, пролетов;

-иные действия.

5.2.4. Не внесения Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) не возмещения дополнительных расходов (п.3.3. настоящего Договора) (полностью или частично), два раза и более в течение срока действия настоящего Договора.

5.2.5. Проведения Арендатором перепланировок и переоборудования Объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ, вызванных потребностями Арендатора, а также производства неотделимых улучшений на Объекте аренды, совершение иных действий указанных в п.2.3.11. настоящего Договора, без письменного согласия Арендодателя.

5.2.6. Нарушения Арендатором условий, предусмотренных п.2.5. настоящего Договора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случае если Объект аренды в силу обстоятельств (не по вине Арендатора или Арендодателя) окажется в состоянии, не пригодном для использования его по назначению.

5.4. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

5.5. Все приложения указанные в тексте настоящего Договора являются его неотъемлемой частью.

5.6. Стороны подтверждают, что указанные в ст.10 настоящего Договора адреса, являются адресами их фактического местонахождения, об изменении которых они обязуются уведомлять другую Сторону в течение 10 календарных дней с даты изменения адреса. По указанным адресам будет вестись переписка Сторон по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе – направление претензионных писем, судебных и др. уведомлений. В случае отсутствия Стороны по указанному адресу или зафиксированного отказа от получения ею корреспонденции, Сторона, которой направлялась корреспонденция, считается уведомленной надлежащим образом, со всеми вытекающими последствиями.

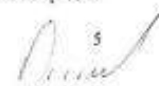
6.Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты подписания и действует до 30 ноября 2017 года (последний день срока аренды).

6.2. По истечении срока настоящего Договора, Договор прекращает свое действие, а Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возвратить его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора.

7.Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, регулируются путем переговоров с применением претензионного порядка.



При этом срок ответа на претензию составляет 7 (семь) календарных дней, следующих за датой получения другой Стороной претензии.

7.2. При не урегулировании споров и разногласий путем переговоров, с применением претензионного порядка, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе, касающихся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, такой спор подлежит разрешению в Третейском суде при Автономной некоммерческой организации «Центр независимого консультирования и права». Решение Третейского суда является окончательным.

8. Порядок возврата арендованного помещения

8.1. Возврат Объекта аренды осуществляется не позднее последнего дня срока аренды, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора.

8.2. Объект аренды считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями соответствующего акта приема-передачи.

8.3. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче Объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, либо в случае освобождения Объекта аренды до подписания акта приема-передачи, Арендодатель вправе принять Объект аренды в одностороннем порядке, с составлением соответствующего акта.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

9.2. Все Приложения к настоящему Договору, оформленные соответствующим образом, являются неотъемлемой его частью.

10. Адреса и банковские реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский»
Адрес регистрации: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658
р/с 40701810900000000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва
к/с № 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу
БИК 044525685

Генеральный директор



Исаев И.В.

АРЕНДАТОР:

ООО «Ралонд»
Место нахождения: 125466, г. Москва, ул. Соколово-Мещерская, д. 25, этаж 3, пом. 1, комн. 2
ИНН 7718615959 КПП 773301001 ОГРН 1067760578016 от 05.12.2006г.
р/с 40702810338000056451
ПАО СБЕРБАНК г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 98298540
ОКВЭД 46.49
к/с № 30101810400000000225
Тел: +7 499-553-05-95
Адрес эл. почты (e-mail):
info@code-label.ru

Генеральный директор



Цатурян О.В.

1

ДОГОВОР №09-08-16-1
аренды нежилого помещения

город Химки,
Московская область

«19» сентября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Генерального директора Исаева Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АНДРЕ БЕЙКЕРИ», в лице Генерального директора Соколовской Натальи Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее именуется – «Договор») о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение в здании, расположенном по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 16: Этаж: I, помещения № 14 (площадь: 33,4 (Тридцать три целых четыре десятых) кв. м, № 15 (площадь: 233,7 (Двести тридцать три целых семь десятых) кв. м. Общая площадь 267,1 (Двести шестьдесят семь целых одна десятая) кв. м., (далее именуется «Объект аренды»).

1.2. Объект аренды на момент заключения настоящего Договора, принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», находящегося в доверительном управлении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», на праве общей долевой собственности (свидетельство о праве собственности Серия 50 НВ № 493935 от 01 сентября 2008г.), не обременены правами со стороны третьих лиц, за исключением ограничения (обременения) в виде доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

1.3. Объект аренды будет использоваться в целях осуществления предпринимательской деятельности. Использование объекта аренды под иные цели возможно только с письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия настоящего Договора.

1.4. Схема расположения передаваемого объекта приведена в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным (или) преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним или зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору объект аренды для использования в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора и передать его Арендатору по акту приема-передачи не позднее дня подписания настоящего Договора, с указанием состояния Объекта аренды на момент передачи (начало срока аренды).

2.1.2. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших по вине Арендодателя. Причины аварий и величина ущерба фиксируются Сторонами в специальном акте в порядке и на условиях, предусмотренных п.4.4. и п.4.5. настоящего Договора.

2.1.3. Производить капитальный ремонт Объекта аренды, связанный с общим капитальным ремонтом, и, не связанный с действиями Арендатора, предварительно согласовав с Арендатором сроки его проведения.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Арендатором объекта аренды и любое удобное для Арендодателя время.

2.2.2. Запрашивать у Арендатора копии документов, заверенные надлежащим образом: учредительных документов, сведений о государственной регистрации Арендатора, сведений о платежах из налогов и иных документов, подтверждающих полномочия руководителя Арендатора, а также лиц, имеющих право подписывать документы от имени Арендатора, в т.ч. настоящий Договор; сведения о единственном исполнительном органе (включая данные паспорта единственного исполнительного органа), сведения о структуре органов управления, составе учредителей (участников) юридического лица; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации; список работников Арендатора с указанием фамилии, имени, отчества и должности; список лиц, упомянутых Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять объект аренды в дату подписания сторонами договора по акту приема-передачи и использовать его по назначению, в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора.

2.3.2. По запросу Арендодателя незамедлительно предоставлять последнему копии документов, указанных в п. 2.2.2. настоящего Договора.

2.3.3. Содержать Объект аренды в нормальном санитарном состоянии и соответствии с требованиями Госсаннадзора и Госпотребнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования объектом аренды.

Арендодатель не несет ответственности за нарушение установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности в помещениях в связи с этим аренда осуществляется на свой риск арендатора. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

2.3.4. При необходимости, самостоятельно согласовывать свое размещение на объекте аренды с Госсаннадзором, Госпотребнадзором, органами охраны окружающей среды и другими органами, если это предусмотрено действующим законодательством.

2.3.5. Назначить лиц, ответственных за общее арендованное состояние объекта аренды и представлять Арендодателю соответствующий распределительный документ на подпись одного из лиц с даты подписания настоящего Договора.

2.3.6. Своеручно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.7. При осуществлении производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за поддержание и санитарное состояние объекта аренды и прилегающей к нему территории.

2.3.8. Поддерживать прилегающее к объекту аренды территории в надлежащем виде; демонтировать (размещать, складывать) любой мусор, отходы, макулатуру, scrap и другие виды отходов (далее именуется «отходами») только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлах, коридорах или у входа в помещения объекта аренды, а также в иных местах за пределами объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы.

2.3.9. Заключить договор со специализированной организацией на вывоз производственных, бытовых и иных отходов от своей деятельности. Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем места накопления и графики вывоза отходов, с указанием количества и видов отходов.

2.3.10. За свой счет производить, при необходимости, текущие ремонты и устранять повреждения, причиненные объекту аренды и в процессе его использования, нести расходы на содержание Объекта аренды, а также возмещение в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.

2.3.11. Не производить перепланировок и переоборудования объекта аренды, реконструкцию и других капитальных работ (в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заданных существующих дверных или оконных проемов; замену рам оконных проемов; замену, реконструкцию, изменение местоположения внутренних инженерных сетей водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; работы, связанные с изменением облика фасада здания; установкой наружной рекламы и др.), вызванных потребностями Арендатора, а также иных мероприятий, улучшающих на объекте аренды, без письменного согласия Арендодателя.

2.3.12. В любое время безусловно и беспрепятственно допускать на Объект аренды представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его состояния (технического, санитарного) и целевого использования (п. 1.3. настоящего Договора).

Представитель Арендодателя, осуществляющий инспекцию и имеющий право допуска на Объект аренды, обязан иметь доверенность с указанием полномочий.

2.3.13. Письменно, не позднее, чем за один месяц, сообщить Арендодателю о досрочном освобождении Объекта аренды и передать его Арендодателю по акту в нормальном состоянии, позволяющим его дальнейшее использование с учетом нормального износа.

2.3.14. При освобождении Объекта аренды, самостоятельно ликвидировать либо оплатить расходы по ликвидации выключенных совместно комиссией из представителей Арендатора и Арендодателя недостатков, ухудшивших состояние Объекта аренды по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема-передачи Объекта аренды (с учетом дополнений к акту, в соответствии с п. 2.3.11. и п. 2.3.12. настоящего Договора) и не относящихся к нормальному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатору все произведенные им с согласия Арендодателя, либо без его согласия улучшения, неотделимые без ареста от конструкций Объекта аренды.

2.3.15. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывающих на автопарковку.

2.3.16. В случае выявления инспектирующими органами штрафных санкций с Арендатором за нарушение, документально Арендатором в прошлое осуществлении им своей деятельности, последний возмещает в 10-дневный срок расходы, понесенные в связи с этим Арендодателем.

2.3.17. По окончании срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возврату его Арендодателю в последний день срока действия настоящего договора в соответствии с нормами п. 2.3.13. и п. 2.3.14. настоящего Договора.

2.3.18. В случае смены Арендатором своего места нахождения в соответствии с учредительными документами или изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, Арендатор обязан немедленно уведомить об этом Арендодателя в письменной форме, не позднее 10 (Десять) дней со дня изменения вышеуказанных данных.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Досрочного расторжения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4.2. Сдать Объект аренды, как в целом, так и частично, в субаренду (подарен) при условии получения письменного согласия Арендодателя.

2.5. Арендатор не имеет права:

2.5.1. Хранить (включая временное размещение) на Объекте аренды взрывчатые,易燃易爆, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятия ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), горючие смеси, средства и оборудование (в рамках понятия ФЗ «О техническом регулировании»), оружие (в рамках понятия ФЗ «Об оружии»).

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по настоящему Договору любым способом, в том числе уступить право аренды, внести право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается:

3.1.1. За пользование Объектом аренды в период с 19.09.2016 г. по 30.09.2016 г. в размере 21 500 (Двадцать одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек, включая НДС (18 %) – 32 262,71 (Тридцать две тысячи двести шестьдесят два рубля 71 копейка).

3.1.2. За пользование Объектом аренды в период с 01.10.2016 г. по 30.04.2017 г. в размере 173 000 (Сто семьдесят три тысячи) рублей 00 копеек за месяц, включая НДС (18 %) – 26 389 (Двадцать шесть тысяч восемьсот восемьдесят девять) рублей 00 копеек.

3.1.3. За пользование Объектом аренды в период с 01.05.2017 г. по 31.08.2017 г. в размере 125 000 (Сто двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек за месяц, включая НДС (18 %) – 20 593 (Двадцать тысяч пятьсот девяносто три) рубля 22 копейки.

3.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, указанная в п.3.1. настоящего Договора, начисляется с даты подписания акта-приема передачи Объекта аренды. Все расчеты Сторон производятся в безналичной форме, платежными поручениями.

3.2.1. Арендная плата, указанная в п.3.1.1. настоящего Договора подлежит оплате не позднее 30.09.2016 г.

3.2.2. Последующая оплата, установленная п.3.1. настоящего Договора за пользование Объектом аренды осуществляется ежемесячно не позднее последнего дня текущего месяца за предыдущий месяц. В случае если последний день текущего месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду

должна быть произведена не позднее ближайшего первого рабочего дня, следующего за последним днем текущего месяца.

3.2.3. Коммунальные и эксплуатационные расходы, в том числе связанные с организацией контрольно-пропускного режима сторонами организованы на территории объекта аренды не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором в соответствии с выставленными Арендодателем счетами, из оснований показаний счетчиков, установленных за счет Арендатора, либо согласно из оснований договоров Арендатора с поставщиками услуг.

Расходы по оплате отопления включены в арендную плату.

3.3. Арендодатель имеет право выставить Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, промышленным или по согласованию сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором в 3-х дневный срок с даты выставления счетов.

3.4. Арендатор оплачивает 135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС (18 %) - 24 590 (Двадцать тысяч пятьсот девяносто) рублей 22 копейки, в качестве обеспечительного платежа, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

3.5. По истечении срока действия настоящего Договора, обеспечительный платеж может быть засчитан в качестве арендной платы, при наличии задолженности по оплате арендных платежей, и (или) в качестве оплаты штрафов и пеней, либо возвращен Арендатору в полном объеме.

4. Ответственность сторон

4.1. За несвоевременное внесение арендной платы Арендодатель имеет право начислить Арендатору пени в размере 1 % (один процент) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. При не предоставлении Арендатором официального письма, гарантирующего оплату, в случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) возмещения дополнительных расходов (п.3.4. настоящего Договора) (полностью или частично) Арендодатель вправе либо, уведомив Арендатора, опечатать помещения Объекта аренды и прекратить доступ работников и посетителей Арендатора на Объект аренды до полного погашения задолженности.

В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловно, относятся на его счет, без предъявления из взыскания Арендодателю.

4.3. Арендодатель не несет ответственности за состояние Объекта аренды, которое было введено в эксплуатацию при заключении Договора, отмечены в акте приема-передачи и заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Объекта аренды.

4.4. Если Арендатор пользуется Объектом аренды не по назначению либо сдает его без согласия Арендодателя в субаренду, Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторгнуть настоящий Договор, в порядке предусмотренном п.5.2 настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частинные или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение является следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Стороны, в отношении которой произошло указанное обстоятельство, обязаны не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления в наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему договору. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев с момента подписания Договора Сторонами прекращением свое действие по истечении трех месяцев с момента получения уведомления об их наступлении.

4.6. Все помещения Объекта аренды должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

4.7. В случае если Арендатор не возвратил либо несвоевременно возвратил Арендодателю Объект аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи Объекта аренды.

4.8. Уплата санкций по настоящему договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранению допущенных нарушений.

4.9. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случае, не предусмотренных договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Изменение и расторжение Договора

2.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

2.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и Договор считается прекращенным с момента такого отказа в случаях:

2.2.1. Невыполнения Арендатором Объекта аренды (его части) по назначению (не в соответствии с п.1.3. настоящего Договора).

2.2.2. Передачи Арендатором в субаренду или ином обременении Объекта аренды (его части) без письменного согласия Арендодателя.

2.2.3. Ухудшения Арендатором Объекта аренды.

Под ухудшением Объекта аренды в целях настоящего договора понимается совершение Арендатором действий, в результате которых:

- невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Объекта аренды;
- необходимо проведение существенных ремонтных работ, с целью приведения Объекта аренды в первоначальное состояние или в состояние позволяющее осуществлять его нормальную эксплуатацию;
- изменение:
 - разрушение несущих (капитальных) конструкций Объекта аренды;
 - установка или снятие (включая разрушение) некапитальных стен (перегородок), полов (смена настила, покрытия), потолков;
 - заделывание или обустройство в иных местах дверных или оконных проемов, смена рам, стекол, дверей;
 - обустройство, замена, демонтаж систем вентиляции и/или кондиционирования воздуха, инженерных систем и коммуникаций (внутренних и внешних) Объекта аренды;
 - монтаж или демонтаж лестничных клеток, пролетов;
 - иные действия.

2.2.4. Не внесения Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) не возмещения дополнительных расходов (п.3.4. настоящего Договора) (полностью или частично) два раза и более в течение срока действия настоящего Договора.

2.2.5. Проведения Арендатором перепланировок и переустройства Объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ, вызванных потребностями Арендатора, в также произведения неотделимых улучшений на Объекте аренды, совершение иных действий указанных в п.2.3.1. настоящего Договора, без письменного согласия Арендодателя.

2.2.6. Нарушения Арендатором условий, предусмотренных п.2.5. настоящего Договора.

3.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случае если Объект аренды в силу обстоятельств (не по вине Арендатора или Арендодателя) окажется в состоянии, не пригодном для использования его по назначению.

3.4. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

3.5. Все приложения указанные в тексте настоящего Договора являются его неотъемлемой частью.

3.6. Стороны подтверждают, что указанные в ст.10 адреса, являются адресами их фактического местонахождения, об изменении которых они обязуются уведомлять другую Сторону в течение 10 календарных дней с даты изменения адреса. По указанному адресу будет вестись переписка Сторон по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе - направление претензионных писем, судебных и др. уведомлений. В случае отсутствия Стороны по указанному адресу или зафиксированного отказа от получения ею корреспонденции, Сторона, которой направлялась корреспонденция, считается уведомленной надлежащим образом, со всеми вытекающими последствиями.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты подписания Сторонами, посланием для срока аренды является 31.08.2017 г. включительно (последний день срока аренды).

6.2. По истечении срока настоящего Договора, Договор прекращает свое действие, а Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и вернуть его Арендодателю в последний день срока действия настоящего договора.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами и при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора (заглавия) или в связи с ним, и тем числе, касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Третейском суде при Автономной некоммерческой организации «Центр независимого консультирования и арбитража». Решение Третейского суда является окончательным.

8. Порядок возврата арендованного помещения

8.1. Возврат Объекта аренды осуществляется на последнюю полную дату срока аренды, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора.

8.2. Объект аренды считается переданным Арендатором в пользование Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями соответствующего акта приема-передачи.

8.3. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче Объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, либо в случае освобождения Объекта аренды до подписания акта приема-передачи, Арендодатель вправе принять Объект аренды в одностороннем порядке, с составлением соответствующего акта.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

9.2. Все Приложения к настоящему Договору, оформленные соответствующим образом, являются неотъемлемой его частью.

10. Адреса и банковские реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Росдвигсервис»
Местонахождение: 172296, Тверская область, Селижаровский район, с/пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718381323 КПП 690901001 ОГРН 1067746349658
р/с 40701810900000000078 в КЗ «СДМ-БАНК» ПАО, г. Москва
к/с № 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу
БИК 044525685

Генеральный директор

И.В. Поном.

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «АНДРЕ БЕЙКЕРН» (ООО «АНДРЕ БЕЙКЕРН»)
Местонахождение: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Революционная, д.2а, корпус 16, помещение 14
Почтовый адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2а, корпус 16, помещение 14
ИНН 5047173865, КПП 504701001, ОГРН 3155047010341

Генеральный директор

Н.А. Соколовский

CEC-00000000-2012-10-1

Мордовина, М. В.

$$H = 32 \text{ days} \quad 20\frac{1}{2} \text{ (100)}$$

*Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прайм Консалт» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Роскапиталсервис» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прайм Консалт» в лице Генерального директора И.И.И. Игоре Николаевича, действующего на основании Устава, выступило в качестве «Древнейшего» участника сделки, и

Общество с ограниченной ответственностью «МНРА» в лице Генерального директора Балчагова Елены Александровны, действующего на основании Устава, извещает в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны.

the following conditions are satisfied:

1. Присоединение к обществу

2.1. Находящемуся в городе Архангельске отбывающему арестантскому наказанию за преступное посягательство на жизнь человека из числа работников милиции (ст. 217.2) Московского областного, г.Химки, д.Рябовский, дом 2н корпус 16, 1 этаж, квартира № 19, отбывающего наказание 508,1 км. Находящегося в городе Архангельске отбывающего арестантскому наказанию за преступное посягательство на жизнь человека из числа работников милиции (ст. 217.2) Московского областного, г.Химки, д.Рябовский, дом 2н корпус 16, 1 этаж, квартира № 19, отбывающего наказания 508,1 км.

2. Общественная деятельность является источником формирования гражданского сознания и формирования гражданской ответственности. В соответствии с этим формирование гражданской ответственности является задачей гражданского образования. В соответствии с этим формирование гражданской ответственности является задачей гражданского образования. В соответствии с этим формирование гражданской ответственности является задачей гражданского образования.

4. Сторона ареста будет обязана оплатить за период времени, предшествующий дате зачисления в исправительный институт, а также за время нахождения в исправительном институте Арестантского Арсенала, а также в исправительном институте, в котором он находится, за период времени, предшествующий дате зачисления в исправительный институт, а также за время нахождения в исправительном институте.

© 2004 by Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

[illegible]

2. Углерод в атмосфере и в океане

2.1. Approximate solution of the initial-boundary problem

2. При рассмотрении Аппендинга (1) следует отметить, что ввиду отсутствия в нем, в отличие от (1.4) системы Дифференциальных уравнений, описывающих динамику процесса, не удается получить аналитическое решение задачи. Поэтому, в численном отношении решение задачи сводится к решению системы уравнений (1.4).

[illegible]

2. 4. Прикладные задачи, решаемые с помощью аппарата, описанного в работе, являются предметом исследования в ряде работ, посвященных анализу систем с неопределенными параметрами. В частности, в работе [10] описаны алгоритмы, позволяющие находить оптимальные значения параметров систем, удовлетворяющих заданным условиям.

2.2. Agreement, etc. in review & revision

22. Перелом, в том числе открытый, локтевого сустава, локтевого вывиха, локтевого перелома, и комбинированных повреждений локтевого сустава, включая вывих и перелом радиуса и локтевого сустава.

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

DOI: 10.1002/eqm2.1246

Второй этап исследования был связан с тем фактом, что в том числе в отношении с организмом контролируемыми являются следующие обстоятельства: Архивация на территории, где вывозятся отходы, а также их вывоз, и использование воды и электричества. Архивация и контроль отходов, находящихся в Архивации, не являются, однако, частью системы, контролирующей вывоз отходов. Архивация, в то время, когда вывозятся отходы, является частью системы, контролирующей вывоз отходов.

Page No. _____ Date _____

4. Архивные документы, хранящиеся в Архивах, имеют статус «необнародованные документы», согласно с действующим Общим законом, провозглашающим, что «необнародованные документы, хранящиеся в Архивах, являются государственными». Архивы имеют в своих документах право на доступ к документам.

[illegible]

3.3. Оценки по методу наименьших квадратов (МНК) для параметров регрессионной модели при наличии лагов параметров (см. уравнение (1)) и лагов в качестве объясняющих переменных и лагов без лагов объясняющих переменных (см. уравнение (2)) приведены в таблице 3.

[illegible]

4. Conclusions and implications for research

4. За допомогою цього вивчення політичних ідей і політичних Аргентинців існує велика потреба: Аргентинці мають у розпорядженні 0,5 % відсотка від загальної валової продукції на національному рівні, а це означає, що вивчення політичних ідей і політичних Аргентинців існує велика потреба.

4.2. При рассмотрении дела Арбитражный суд первой инстанции (О.А.Б. Магловский) допустил ряд существенных нарушений в части возбуждения исполнительного производства (ст. 77 постановления Конституционного Суда Российской Федерации Арбитражный суд первой инстанции Арбитражного суда Республики Башкортостан, Арбитражный суд Республики Башкортостан, Арбитражный суд Республики Башкортостан, Арбитражный суд Республики Башкортостан, Арбитражный суд Республики Башкортостан).

В итоге, чтобы получить значения α и β для каждого из рассматриваемых объектов, необходимо решить задачу оптимизации, заключающуюся в нахождении минимума функции потерь (1) по параметрам α и β .

4.1. Арестованные по указу от 18 декабря 1937 г. на основании Указа президиума Верховного Совета СССР «О вынесении из пределов Дальневосточного округа в другие пределы территории арестованных по указу Президиума Верховного Совета СССР от 18 декабря 1937 г. арестованных из числа заключенных Дальневосточного округа» арестованных из этого округа в другие пределы территории.

[illegible]

15. Архивизация. Архиватор позволяет создавать архивы из файлов и папок, а также применять операции по извлечению данных. Для его использования необходимо установить программу архивации на компьютер. Для этого нужно:

1. Запустить программу архивации.
2. Нажать на кнопку «Добавить файлы».
3. Выбрать файлы и папки, которые нужно архивировать.
4. Нажать на кнопку «ОК».
5. Выбрать место, куда будет сохранен архив.
6. Нажать на кнопку «ОК».
7. Дождаться завершения архивации.
8. Проверить, что архив был создан успешно.
9. Нажать на кнопку «Закрыть».
10. Проверить, что архив был создан успешно.

В. В. Давыдов, доктор физико-математических наук, профессор, директор Института математики и механики Уральского государственного университета им. С. М. Ковалева

[illegible]

48. Вероятность того, что в течение дня работы не понадобится Аппарат не превышает 0,001. Какова вероятность того, что в течение дня работы не понадобится Аппарат хотя бы один раз?

Figure 1

¹⁰ Там же, с. 10. Автор не упоминает, что в этот период в СССР активно проводилась работа по созданию системы государственного управления в сфере культуры, в частности, в области культуры молодежи.

*2 При не уредоваността с държавата по отношение на паричната и кредитната политика, включително и в случаите, когато държавата не е в състояние да предостави достатъчно парична, кредитна и парична подкрепа, за да се осигури нормалното функциониране на кредитната система, държавата е длъжна да предприеме всички необходими мерки за осигуряване на нормалното функциониране на кредитната система и на паричната политика.

[illegible]

8.2. Объект аренды считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами акта приема-передачи имущества, являющегося объектом аренды.

[illegible]

4) Національній Асоціації адвокатів України (Асоціація адвокатів України) – юридична особа, яка є членом Національної Асоціації адвокатів України (НАА) і має право представляти інтереси НАА в Україні.

92. For Hamiltonian $\mathcal{H}$ and energy E , the corresponding stationary wave function ψ_E satisfies the Schrödinger equation

APPLIED POLYMER SYM.

[illegible]

© 2006 Pearson Education, Inc. All rights reserved.

14.05.2014 г.

$$\begin{aligned} \Delta P_{\text{TELL}} &= \Delta P_{\text{TCOP}} \\ &= \Delta P_{\text{TELL}} - \Delta P_{\text{TCOP}} \end{aligned}$$
$$12\text{H}^{+} + 19\text{O}^{2-} + 10\text{H}_2\text{O} + 4\text{EPH} \rightarrow 16\text{H}^{+} + 16\text{O}^{2-} + 4\text{H}_2\text{O}$$

Генеральный директор

Dr. R. K. Kulkarni



ДОГОВОР № 14-11-16-1
аренды нежилого помещения

город Химки,
Московская область

«17» ноября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Генерального директора Исаева Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БАКАЛАР ФУДС», в лице Генерального директора Троицки Евгения Андреевича, действующего(-ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Сторонами», заключили настоящий договор аренды (далее именуется – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает на временное пользование часть нежилого помещения № 4, площадью 143 (Сто сорок три) кв. м., общая площадь помещения № 4 составляет 272,2 (Двести семьдесят два целых два десятых) кв.м., расположенном по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рыбная, дом 2а, корпус 30; 1 этаж (далее именуется – «Объект аренды»).

1.2. Объект аренды на момент заключения настоящего Договора принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности (свидетельство о праве собственности Серия 50 ИВ № 493934 от 01 сентября 2008г.), не обременен правами со стороны третьих лиц, за исключением ограничений (обременения) в виде доверительного управления Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

1.3. Объект аренды будет использоваться для целей ведения предпринимательской деятельности. Использование Объекта под иные цели возможно только с письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности лицензий и разрешений и предоставлять их в случае необходимости на период действия настоящего Договора.

1.4. Схема расположения передаваемого Объекта аренды приложена в Приложении №1, являющаяся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и (или) преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним или зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставлять Арендатору Объект аренды для использования в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора и передать его Арендатору по акту приема-передачи не позднее дня подписания настоящего Договора, с указанием состояния Объекта аренды на момент передачи (начало срока аренды).

2.1.2. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших по вине Арендодателя. Причины аварий и исключения ущерба фиксируются Сторонами в специальном акте в порядке и на условиях, предусмотренных п.4.4. настоящего Договора.

2.1.3. Производить капитальный ремонт Объекта аренды, связанный с общим капитальным ремонтом, и, не связанный с действиями Арендатора, предварительно согласовав с Арендатором сроки его проведения.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Арендатором Объекта аренды в любое удобное для Арендодателя время.

2.2.2. Запрашивать у Арендатора копии документов, заверенные надлежащим образом: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации Арендатора; свидетельства о постановке на налоговый учет; документы, подтверждающие полномочия руководителя Арендатора, а также лиц, имеющих право подписывать документы от имени Арендатора, в т.ч. настоящий Договор; сведения о единственном исполнительном органе (исключая данные паспорта единственного исполнительного органа); сведения о структуре органов управления, составе учредителей (участников) юридического лица; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации; список работников Арендатора с указанием фамилии, имени, отчества и должности; список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объект аренды в дату подписания сторонами Договора по акту приема-передачи и использовать его по назначению, в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора.

2.3.2. По запросу Арендодателя немедленно представлять последнему копии документов, указанных в п.2.2.2. настоящего Договора.

2.3.3. Содержать Объект аренды в нормальном санитарном состоянии в соответствии с требованиями Госсаннадзора и Госпожнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования Объектом аренды. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производственными, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью.

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда здоровью или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

2.3.4. При необходимости, самостоятельно согласовывать свое размещение на Объекте аренды с Госпожнадзором, Госсаннадзором, Госгортехнадзором, органами охраны окружающей среды и другими органами, если это предусмотрено действующим законодательством.

2.3.5. Назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Объекта аренды и представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее одного месяца с даты подписания настоящего Договора.

2.3.6. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.7. При осуществлении производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние Объекта аренды и прилегающей к нему территории.

2.3.8. Поддерживать прилегающие к Объекту аренды территории в надлежащем виде; дислоцировать (размещать, складывать) любой мусор, отходы, макулатуру, скрап и другие виды отходов (далее именуется «отходы») только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлах, коридорах или у входа в помещения Объекта аренды, а также в иных местах за пределами Объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы.

2.3.9. Заключить договор со специализированной организацией на вывоз производственных, бытовых и иных отходов от своей деятельности. Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем места накопления и график вывоза отходов, с указанием количества и видов отходов.

2.3.10. За свой счет производить текущие ремонты и устранять повреждения, причиняемые Объекту аренды в процессе его использования, нести расходы на содержание Объекта аренды, а также возмещение в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.

2.3.11. Не производить перепланировок и переоборудования Объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ (в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заделывание существующих дверных или оконных проемов; замену рам оконных проемов; замену, реконструкцию, изменение местоположения внутренних инженерных сетей водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; работы, связанные с изменением облика фасада здания; установкой наружной рекламы и др.), вызванных потребностями Арендатора, а также иных неотделимых улучшений на Объекте аренды, без письменного согласия Арендодателя.

2.3.12. В любое время, безусловно, и беспрепятственно допускать на Объект аренды представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его состояния (технического, санитарного) и целевого использования (п.1.3. настоящего Договора).

2.3.13. Письменно, не позднее, чем за один месяц, сообщить Арендодателю о досрочном освобождении Объекта аренды и передать его Арендодателю по акту в нормальном состоянии, позволяющем его дальнейшее использование с учетом нормального износа.

2.3.14. При освобождении Объекта аренды, самостоятельно ликвидировать либо оплатить расходы по ликвидации выявленных совместной комиссией из представителей Арендатора и Арендодателя недостатков, ухудшающих состояние Объекта аренды по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема-передачи Объекта аренды и не относящихся к нормальному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатору все произведенные им с согласия Арендодателя, либо без его согласия улучшения, неотделимые без вреда от конструкции Объекта аренды.

2.3.15. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывших на автотранспорте.

2.3.16. В случае выявления инспектирующими органами штрафов санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, последний возмещает в 10-дневный срок расходы, понесенные в связи с этим Арендодателем.

2.3.17. По окончании срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возратить его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора в соответствии с нормами п. 2.3.13. и п. 2.3.14. настоящего Договора.

2.3.18. В случае смены Арендатором своего места нахождения в соответствии с учредительными документами или изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, Арендатор обязан незамедлительно уведомить об этом Арендодателя в письменной форме, не позднее 10 (Десять) дней со дня изменения вышеуказанных данных.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Досрочного расторжения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4.2. Сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично, в субаренду (поднаем) при условии получения письменного согласия Арендодателя.

2.5. Арендатор не имеет права:

2.5.1. Хранить (включая временное размещение) на Объекте аренды взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические средства и психотропные вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»), оружие (в рамках понятий ФЗ «Об оружии»).

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по настоящему Договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается:

3.1.1. За пользование Объектом аренды в период с 17.11.2016 по 30.04.2017 г. в размере 67 500 (Шестьдесят семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек за календарный месяц, включая НДС (18 %) в размере 10 296 (Десять тысяч двести девяносто шесть) рублей 61 копейка.

3.1.2. За пользование Объектом аренды в период с 01.05.2017 года по 30.09.2017 г. в размере 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек за календарный месяц, включая НДС (18 %) в размере 9 152 (Девять тысяч сто пятьдесят два) рубля 54 копейки.

3.1.3. За пользование Объектом аренды в период с 01.10.2017 по 17.10.2017 г. в размере 67 500 (Шестьдесят семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек за календарный месяц, включая НДС (18 %) в размере 10 296 (Десять тысяч двести девяносто шесть) рублей 61 копейка.

3.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, указанная в п.3.1. настоящего Договора, начисляется с даты подписания настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи. Все расчеты Сторон производятся в безналичной форме, платежными поручениями.

3.2.1. Оплата за первый календарный месяц пользования Объектом аренды, указанная в п.3.1.1. настоящего Договора, производится не позднее 22.11.2016 г.

3.2.2. Оплата, установленная п.3.1. настоящего Договора, за пользование Объектом аренды за второй и последующие календарные месяцы осуществляется ежемесячно не позднее последнего дня текущего календарного месяца за последующий календарный месяц. В случае если последний день текущего календарного месяца выпадает на выходной день, плата за аренду должна быть произведена

не позднее ближайшего первого рабочего дня, следующего за последним днем текущего календарного месяца.

3.2.3. Коммунальные и эксплуатационные расходы, в том числе связанные с организацией контрольно-пропускного режима строениями организации на территории места нахождения Объекта аренды не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором в соответствии с выставленными Арендодателем счетами, на основании почасовой счетчиков, установленных за счет Арендатора, либо отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками услуг.

Расходы по оплате отопления включены в арендную плату.

3.3. Арендодатель имеет право выставить Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по согласию сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором в 3-х дневный срок с даты выставления счетов.

3.4. Арендатор оплачивает обеспечительный платеж в размере 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС (18 %) в размере 9 152 (Девять тысяч сто пятьдесят два) рубля 54 копейки, в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.5. Обеспечительный платеж может быть засчитан Арендодателем в качестве арендной платы, при наличии задолженности по внесению арендных платежей, и (или) в качестве оплаты штрафов и пеней без письменного согласия Арендатора, либо возвращен Арендатору в полном объеме.

3.6. В случае использования Арендодателем обеспечительного платежа, в соответствии с п.3.5. настоящего Договора, в части или полностью, Арендатор обязан возместить обеспечительный платеж до размера, установленного в п.3.4. настоящего Договора, не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения сведений об использовании обеспечительного платежа Арендодателем.

4. Ответственность сторон

4.1. За просрочку оплаты арендной платы внесением арендной платы Арендодатель имеет право потребовать Арендатора пени в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. При не предоставлении Арендатором официального письма, гарантирующего оплату, в случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) в полном объеме или частично) и (или) возмещения дополнительных расходов (п.3.3. настоящего Договора) (полностью или частично) Арендодатель вправе либо, уведомив Арендатора, опечатать помещения Объекта аренды и прекратить допуск работников и посетителей Арендатора на Объект аренды до полного погашения задолженности.

В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловно, относятся на его счет, без предъявления их впоследствии Арендодателю.

4.3. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Объекта аренды, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в акте приема-передачи и заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Объекта аренды.

4.4. Если Арендатор пользуется Объектом аренды не по назначению либо сдает его без согласия Арендодателя в субаренду, Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторгнуть настоящий Договор, в порядке предусмотренном п.5.2 настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой признаются указанные обстоятельства, обязана не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев настоящий Договор признается Сторонами прекратившим свое действие по истечении трех месяцев с момента получения уведомления об их наступлении.

4.6. Все помещения Объекта аренды должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

4.7. В случае если Арендатор не возвратит либо несвоевременно возвратит Арендодателю Объект аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи Объекта аренды.

4.8. Уплата санкций по настоящему Договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранению допущенных нарушений.

4.9. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.
5.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и Договор считается прекращенным с момента такого отказа в случаях:

5.2.1. Неоднократного использования Арендатором Объекта аренды (его части) не по назначению (не в соответствии с п.1.3. настоящего Договора).

5.2.2. Передачи Арендатором в субаренду или иного обременения Объекта аренды (его части) без письменного согласования с Арендодателем.

5.2.3. Ухудшения Арендатором Объекта аренды.
Под ухудшением Объекта аренды в целях настоящего Договора понимается совершение Арендатором действий, в результате которых:

невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Объекта аренды;
необходимо проведение постоянных ремонтных работ, с целью приведения Объекта аренды в первоначальное состояние или в состояние позволяющее осуществлять его нормальную эксплуатацию;

в том числе:
-разрушение несущих (капитальных) конструкций Объекта аренды;
-установка или снятие (включая разрушение) некапитальных стен (перегородок), полов (смена настила, покрытия), потолков;
-заделывание или обустройство в иных местах дверных или оконных проемов, смена рам, стекол, дверей;
-обустройство, замена, демонтаж систем вентиляции и климатизации воздуха, инженерных систем и коммуникаций (внутренних и внешних) Объекта аренды;
-монтаж или демонтаж лестничных клеток, пролетов;
-иные действия.

5.2.4. Не внесения Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) не возмещения дополнительных расходов (п.3.3. настоящего Договора) (полностью или частично), для ряда и более в течение срока действия настоящего Договора.

5.2.5. Проведения Арендатором перепланировок и переоборудования Объекта аренды, реконструкций и других капитальных работ, вызванных потребностями Арендатора, а также производства неотделимых улучшений на Объекте аренды, совершение иных действий указанных в п.2.3.11. настоящего Договора, без письменного согласия Арендодателя.

5.2.6. Нарушения Арендатором условий, предусмотренных п.2.5. настоящего Договора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случае если Объект аренды в силу обстоятельств (не по вине Арендатора или Арендодателя) окажется в состоянии, не пригодном для использования его по назначению.

5.4. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

5.5. Все приложения указанные в тексте настоящего Договора являются его неотъемлемой частью.

5.6. Стороны подтверждают, что указанные в ст.10 настоящего Договора адреса, являются адресами их фактического местонахождения, об изменении которых они обязуются уведомлять другую Сторону в течение 10 календарных дней с даты изменения адреса. По указанным адресам будет вестись переписка Сторон по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе – направление претензионных писем, судебных и др. уведомлений. В случае отсутствия Стороны по указанному адресу или зафиксированного отказа от получения ею корреспонденции, Сторона, которой направлялась корреспонденция, считается уведомленной надлежащим образом, со всеми вытекающими последствиями.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с 17 ноября 2016 года и действует по 17 октября 2017 года (последний день срока аренды).

6.2. По истечении срока настоящего Договора, Договор прекращает свое действие, а Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возместить его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, регулируются путем переговоров с применением претензионного порядка. При этом срок ответа на претензию составляет 7 (семь) календарных дней, следующих за датой получения другой Стороной претензии.

7.2. При не урегулировании споров и разногласий путем переговоров, с применением претензионного порядка, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе, касающихся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, такой спор подлежит разрешению в Третейском суде при Автономной некоммерческой организации «Центр независимого консультирования и арбитража». Решение Третейского суда является окончательным.

8. Порядок возврата арендованного помещения

8.1. Возврат Объекта аренды осуществляется не позднее последнего дня срока аренды, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора.

8.2. Объект аренды считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями соответствующего акта приема-передачи.

8.3. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче Объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, либо в случае освобождения Объекта аренды до подписания акта приема-передачи, Арендодатель вправе принять Объект аренды в одностороннем порядке, с составлением соответствующего акта.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДХ «Гарант».

9.2. Все Приложения к настоящему Договору, оформленные соответствующим образом, являются неотъемлемой его частью.

10. Адреса и банковские реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прима Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Рождественский»
Адрес регистрации: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718381533, КПП 693991001, ОГРН 1067746469638
р/с 40701810900010000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва
к/с № 30101810845230000683 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу
БИК 044523685

Генеральный директор

АРЕНДАТОР:

ООО «БАКАЛАР ФУДС»
Юридический адрес: 141420, Московская обл. г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А, корп. 30
ИНН 5047152128 КПП 504701001 ОГРН 1145047002319
р/с 40702810900470001737 в ОАО «БАНК МОСКВИЧ»
к/с 30101810500000000219
БИК 044523219

Генеральный директор

Исаев Н.В.

Травенко Е.А.

ДОГОВОР № 19-01-17-1
аренды нежилого помещения

город Химки,
Московская область

25.04.18 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Генерального директора Ивана Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Финансы и Недвижимость», в лице Генерального директора Зайчикова Евгения Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее именуется – «Договор») в нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение в здании, расположенном по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 16; 1 этаж, помещение № 26, общей площадью 42,6 кв.м. (Сорок два целых шесть десятых квадратных метра), далее именуется «Объект аренды».

1.2. Объект аренды на момент заключения настоящего Договора принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности (свидетельство о праве собственности Серия 50 НВ № 493935 от 01 сентября 2008г.), не обременен правами со стороны третьих лиц, за исключением ограничения (обременения) в лице доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

1.3. Объект аренды будет использоваться для целей ведения предпринимательской деятельности. Использование Объекта под иные цели возможно только с письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности лицензий и разрешений и предоставлять их в случае необходимости на период действия настоящего Договора.

1.4. Схема расположения передаваемого Объекта аренды приложена в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и (или) преобладающим обществом участия ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним или зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды для использования в целях, указанных в п. 1.3. настоящего Договора и передать его Арендатору по акту приема-передачи не позднее дня подписания настоящего Договора, с указанием состояния Объекта аренды на момент передачи (начало срока аренды).

2.1.2. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших по вине Арендодателя. Причины аварий и величина ущерба фиксируются представителями Сторон в специальном акте, составленном в день обнаружения аварии.

2.1.3. Проводить капитальный ремонт Объекта аренды, связанный с общим капитальным ремонтом, и, не связанный с действиями Арендатора, предварительно согласовав с Арендатором сроки его проведения.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Арендатором Объекта аренды в любое удобное для Арендодателя время.



2.2.2. Запрашивать у Арендатора копии документов, заверенные надлежащим образом: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации Арендатора; свидетельства о постановке на налоговый учет; документы, подтверждающие полномочия руководителя Арендатора, а также лиц, имеющих право подписывать документы от имени Арендатора, в т.ч. настоящий Договор; сведения о единственном исполнительном органе (включая данные паспорта единственного исполнительного органа); сведения о структуре органов управления, составе учредителей (участников) юридического лица; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации; список работников Арендатора с указанием фамилий, имени, отчества и должности; список лиц, уполномоченных Арендатором признавать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объект аренды в дату подписания сторонами Договора по акту приема-передачи и использовать его по назначению, в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора.

2.3.2. По запросу Арендодателя незамедлительно предоставлять последнему копии документов, указанных в п.2.2.2. настоящего Договора.

2.3.3. Содержать Объект аренды в нормальном санитарном состоянии в соответствии с требованиями Госгигиеннадзора и Госпотребнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования Объектом аренды. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с электрооборудованием, с опасными производственными, с любыми установками, приборами, оборудованием, казавшимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих документов, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью.

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

2.3.4. При необходимости, самостоятельно согласовывать свое размещение на Объекте аренды с Госгигиеннадзором, Госпотребнадзором, Госгортехнадзором, органами охраны окружающей среды и другими органами, если это предусмотрено действующим законодательством.

2.3.5. Назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Объекта аренды и представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее одного месяца с даты подписания настоящего Договора.

2.3.6. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.7. При осуществлении производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за природопользование и санитарное состояние Объекта аренды и прилегающей к нему территории.

2.3.8. Поддерживать прилегающие к Объекту аренды территории в надлежащем виде; депонировать (применять, складывать) любой мусор, отходы, макулатуру, scrap и другие виды отходов (далее именуются «отходы») только на обозначенных для этого местах. В частности, не размещать отходы в вестибюлах, коридорах или у входа в помещения Объекта аренды, а также в иных местах за пределами Объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы.

2.3.9. Заключить договор со специализированной организацией на вывоз производственных, бытовых и иных отходов от своей деятельности. Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем места накопления и графики вывоза отходов, с указанием количества и видов отходов.

2.3.10. За свой счет производить текущие ремонты и устранять повреждения, причиняемые Объекту аренды в процессе его использования, нести расходы на содержание Объекта аренды, а также возникающие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора, либо его посетителей.

2.3.11. Не производить перепланировок и переоборудования Объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ (в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заделывание существующих дверных или оконных проемов; замену рам оконных проемов; замену, реконструкцию, изменение местоположения внутренних инженерных сетей водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; работы, связанные с изменением облика фасада здания; установкой наружной рекламы и др.), вызванных потребностями Арендатора, а также иных неотделимых улучшений на Объекте аренды, без письменного согласия Арендодателя.



2.3.12. В любое время, безусловно, и беспрепятственно допускать на Объект аренды представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его состояния (технического, санитарного) и целевого использования (п.1.3. настоящего Договора).

2.3.13. Письменно, не позднее, чем за один месяц, сообщить Арендодателю о досрочном освобождении Объекта аренды и передать его Арендодателю по акту в нормальном состоянии, позволяющем его дальнейшее использование с учетом нормального износа.

2.3.14. При освобождении Объекта аренды, самостоятельно ликвидировать либо оплатить расходы по ликвидации выявленных совместной комиссией из представителей Арендатора и Арендодателя недостатков, ухудшающих состояние Объекта аренды по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема-передачи Объекта аренды и не относящихся к нормальному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатору все произведенные им с согласия Арендодателя, либо без его согласия, улучшения, неотделимые без вреда от конструкции Объекта аренды.

2.3.15. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывших на автопротесте.

2.3.16. В случае взыскания инвентаризирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, последний возмещает в 10-дневный срок расходы, понесенные в связи с этим Арендодателем.

2.3.17. По окончании срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возвратить его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора в соответствии с нормами п. 2.3.13. и п. 2.3.14. настоящего Договора.

2.3.18. В случае смены Арендатором своего места нахождения в соответствии с учредительными документами или изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, Арендатор обязан немедленно уведомить об этом Арендодателя в письменной форме, не позднее 10 (Десять) дней со дня изменения вышеуказанных данных.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Досрочного расторжения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4.2. Сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично, в субаренду (поднаем) при условии получения письменного согласия Арендодателя.

2.5. Арендатор не имеет права:

2.5.1. Хранить (включая временное размещение) на Объекте аренды взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические средства и психотропные вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»), оружие (в рамках понятий ФЗ «Об оружии»).

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по настоящему Договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Арендная плата за пользование Объектом аренды устанавливается в размере 10 117 (Десять тысяч сто семнадцать) руб. 50 коп. за календарный месяц, включая НДС (18 %) в размере 1 543 (Одна тысяча пятьсот сорок три) руб. 35 коп.

3.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, указанная в п.3.1. настоящего Договора, начисляется с даты передачи Объекта аренды по акту приема-передачи. Все расчеты Сторон происходят в безналичной форме, платежными поручениями.

3.2.1. Оплата за первый календарный месяц пользования Объектом аренды, указанная в п.3.1. настоящего Договора, производится не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты передачи Объекта аренды по акту приема-передачи.

3.2.2. Оплата, установленная п.3.1. настоящего Договора, за пользование Объектом аренды за второй и последующие календарные месяцы осуществляется ежемесячно не позднее последнего дня текущего календарного месяца за последующий календарный месяц. В случае если последний день текущего календарного месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду должна быть произведена не позднее ближайшего первого рабочего дня, следующего за последним днем текущего календарного месяца.

3.2.3. Коммунальные и эксплуатационные расходы, в том числе связанные с организацией контрольно-пропускного режима сторонними организациями на территории места нахождения Объекта аренды не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором в соответствии с



выставляемыми Арендодателем счетов, на основании показаний счетчиков, установленных за счет Арендатора, либо отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками услуг.

Расходы по оплате отопления включены в арендную плату.

3.3. Арендодатель имеет право выставить Арендатору счета на возмещение дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по соглашению сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором в 3-х дневный срок с даты выставления счетов.

3.4. Арендатор оплачивает обеспечительный платеж в размере 10 117 (Десять тысяч сто сорок один) руб. 50 коп., включая НДС (18 %) в размере 1 543 (Одна тысяча пятьсот сорок три) руб. 35 коп., в течение 7 (семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

3.5. Обеспечительный платеж может быть засчитан Арендодателем в качестве арендной платы, при наличии задолженности по внесению арендных платежей, и (или) в качестве оплаты штрафов и пеней без письменного согласия Арендатора, либо возвращен Арендатору в полном объеме.

3.6. В случае использования Арендодателем обеспечительного платежа, в соответствии с п.3.5. настоящего Договора, в части или полностью, Арендатор обязан возместить обеспечительный платеж до размера, установленного в п.3.4. настоящего Договора, не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения сведений об использовании обеспечительного платежа Арендодателем.

4. Ответственность сторон

4.1. За просрочку оплаты арендной платы Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. При не предоставлении Арендатором официального письма, гарантирующего оплату, в случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) возмещения дополнительных расходов (п.3.3. настоящего Договора) (полностью или частично) Арендодатель вправе либо, уведомив Арендатора, опечатать помещения Объекта аренды и прекратить допуск работников и посетителей Арендатора на Объект аренды до полного погашения задолженности.

В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловны, относятся на его счет, без предъявления их впоследствии Арендодателю.

4.3. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Объекта аренды, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в акте приема-передачи и заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Объекта аренды.

4.4. Если Арендатор пользуется Объектом аренды не по назначению либо сдает его без согласия Арендодателя в субаренду, Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторгнуть настоящий Договор, в порядке, предусмотренном п.5.2 настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Стороны, в отношении которой произошло указываемое обстоятельство, обязаны не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев с момента подписания Договора, Стороны прекращают свое действие по истечении трех месяцев с момента получения уведомления об их наступлении.

4.6. Все помещения Объекта аренды должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

4.7. В случае если Арендатор не возмратил либо несвоевременно возмратил Арендодателю Объект аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки передачи Объекта аренды.

4.8. Уплата санкций по настоящему Договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.

4.9. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.



5.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и Договор считается прекращенным с момента такого отказа в случаях:

5.2.1. Неоднократного использования Арендатором Объекта аренды (его части) не по назначению (не в соответствии с п.1.3. настоящего Договора).

5.2.2. Передачи Арендатором в субаренду или иного обременения Объекта аренды (его части) без письменного согласования с Арендодателем.

5.2.3. Ухудшения Арендатором Объекта аренды.

Под ухудшением Объекта аренды в целях настоящего Договора понимается совершение Арендатором действий, в результате которых:

невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Объекта аренды;

необходимо проведение восстановительных ремонтных работ, с целью приведения Объекта аренды в первоначальное состояние или в состояние позволяющее осуществлять его нормальную эксплуатацию;

а именно:

-разрушение несущих (капитальных) конструкций Объекта аренды;

-установка или снятие (включая разрушение) некапитальных стен (перегородок), полов (смена настила, покрытия), потолков;

-заделывание или обустройство в иных местах дверных или оконных проемов, смена рам, стекол, дверей;

-обустройство, замена, демонтаж систем вентиляции и/или кондиционирования воздуха, инженерных систем и коммуникаций (внутренних и внешних) Объекта аренды;

-монтаж или демонтаж лестничных клеток, пролетов;

-иные действия.

5.2.4. Не внесение Арендатором арендной платы (п.3.1. настоящего Договора) (в полном объеме или частично) и (или) не возмещение дополнительных расходов (п.3.3. настоящего Договора) (полностью или частично), два раза и более в течение срока действия настоящего Договора.

5.2.5. Проведения Арендатором перепланировок и переоборудования Объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ, вызванных потребностями Арендатора, а также производства неотделимых улучшений на Объекте аренды, совершение иных действий указанных в п.2.3.11. настоящего Договора, без письменного согласия Арендодателя.

5.2.6. Нарушения Арендатором условий, предусмотренных п.2.5. настоящего Договора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случае если Объект аренды в силу обстоятельств (не по вине Арендатора или Арендодателя) окажется в состоянии, не пригодном для использования его по назначению.

5.4. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему Договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

5.5. Все приложения указанные в тексте настоящего Договора являются его неотъемлемой частью.

5.6. Стороны подтверждают, что указанные в ст.10 настоящего Договора адреса, являются адресами их фактического местонахождения, об изменении которых они обязуются уведомлять другую Сторону в течение 10 календарных дней с даты изменения адреса. По указанным адресам будет вестись переписка Сторон по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе - направление претензионных писем, судебных и др. уведомлений. В случае отсутствия Стороны по указанному адресу или зафиксированного отказа от получения ею корреспонденции, Сторона, которой направлялась корреспонденция, считается уведомленной надлежащим образом, со всеми вытекающими последствиями.

6.Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты подписания и действует до 30 ноября 2017 года (последний день срока аренды).

6.2. По истечении срока настоящего Договора, Договор прекращает свое действие, а Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возратить его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, регулируются путем переговоров с применением претензионного порядка. При этом срок ответа на претензию составляет 7 (семь) календарных дней, следующих за датой получения писем Сторонами.

7.2. При не урегулировании споров и разногласий путем переговоров, с применением претензионного порядка, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе, касаясь его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, такой спор подлежит разрешению в Третейском суде при Автономной некоммерческой организации «Центр независимого консультирования и права». Решение Третейского суда является окончательным.

8. Порядок возврата арендованного помещения

8.1. Возврат Объекта аренды осуществляется не позднее последнего дня срока аренды, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора.

8.2. Объект аренды считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями соответствующего акта приема-передачи.

8.3. В случае отказа Арендатора от участия в вознесении по передаче Объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, либо в случае освобождения Объекта аренды до подписания акта приема-передачи, Арендодатель вправе принять Объект аренды в одностороннем порядке, с составлением соответствующего акта.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

9.2. Все Приложения к настоящему Договору, оформленные соответствующим образом, являются неотъемлемой его частью.

10. Адреса и банковские реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский»
Адрес регистрации: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523, КПП 690901001, ОГРН 1067746469658
р/с: 40701810900000000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва
к/с № 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу
БИК 044525685

Генеральный директор



Исаев Н.В.

АРЕНДАТОР:

ООО «ФАН»
Место нахождения: 119261, г. Москва, Ленинский пр-кт, д.70/11, помеш. XVIII
ИНН 7736278011 КПП 773601001 ОГРН 1167746900287
р/с: 40702810900370100658 в ПАО «БИНБАНК», г. Москва
БИК 044525117
к/с 30101810245250000117, в ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва
Тел.: +7 (495) 784 7777

Генеральный директор



Е.Ю. Зайчиков



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

Свидетельство Общероссийской общественной
организации «Российское общество оценщиков» является его
собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения
членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра
саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в
случае изменения паспортных данных оценщика.

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

17 (сорок семь)

листо

