**Форма договора долгосрочной аренды нежилых помещений 1**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

**долгосрочной аренды нежилых помещений**

г. Москва "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

*(указать полное и сокращенное наименование арендодателя)*именуем\_\_ в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_  *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя арендодателя),* действующего на основании *(* *указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель контрагента)*, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РЕВОРК», именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Ахметшина Дамира Ринатовича, действующего на основании Устава*,* с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование Помещения № 1-20,25-41,45-48, общей площадью 977 кв.м (далее по тексту – Помещение указанное в Приложении № 1, расположенные на 2 этаже (-ах) здания по адресу: Московская область, г. Щелково, Комсомольская, д.11, а Арендатор обязуется принять Помещение и вносить арендную плату в размере и порядке, определенным Договором. Места расположения Помещения обозначены жирной линией на поэтажном плане в Приложении № 11 к Договору.

Кадастровый(или условный) номер: 50:14:0000000:121722.

1.2 Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 50-01.14-9.2001-142.1 от 10.04.2001 года (свидетельство о государственной регистрации права, бланк серии 50-АГ № 190238, выдано 11.04.2001).

1.3. Помещение предоставляется Арендатору в целях организации и использования в качестве коворкинг площадки (далее – Коворкинг), а именно, для оказания услуг третьим лицам (далее – Целевая аудитория) по предоставлению и последующему обслуживанию рабочих мест в Помещении, в переговорных комнатах и залах, расположенных в Помещении, а также мини-офисов для работы, проведения мероприятий/встреч, а также для иных целей, связанных с деловой, творческой и образовательной деятельностью юридических и физических лиц, индивидуальных предпринимателей (далее – Целевое использование).

Приведенное описание Целевого использования Помещения, Целевой аудитории в Приложении № 9 является окончательным. Изменение Целевого использования Помещения не допускается, за исключением использования Помещения по иным целям с предварительного письменного согласования с Арендодателем, совершенного в порядке, указанного в п. 7.5. Договора.

1.3.1. При необходимости изменения Целевого использования Помещения Арендатор направляет обращение в соответствии с порядком, указанным в п. 7.5 Договора, в адрес Арендодателя с просьбой об изменении Целевого использования Помещения.

1.3.2. Арендодатель в течение 10 дней с момента получения обращения Арендатора об изменении Целевого использования Помещения направляет Арендатору проект Дополнительного соглашения об изменении Целевого использования Помещения или мотивированный отказ от внесения изменений.

1.3.3. Арендатор в течение 5 дней с момента получения проекта Дополнительного соглашения осуществляет его подписание и направляет в адрес Арендодателя в порядке, указанном в п. 7.5 Договора, с приложением документов, необходимых для осуществления государственной регистрации Дополнительного соглашения к Договору регистрирующим органом в порядке, указанном в п. 7.1 Договора.

1.3.4. Не допускается регистрация юридических лиц по месту нахождения арендуемого Помещения. При заключении договора субаренды с согласия Арендодателя, запрет на осуществление регистрации юридических лиц по месту нахождения арендуемого Помещения должен быть указан в соответствующем договоре.

1.4. Срок аренды: 9 (девять) лет.

Срок аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений в аренду (далее – Акт приема-передачи), по форме, установленной в Приложении № 3 к Договору, и прекращается в день возврата Помещения Арендодателю по акту приема-передачи (возврата) (далее – Акт приема-передачи (возврата)), указанного в Приложении № 4 к Договору.

1.5. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Помещение в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено (не ограничены) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.

1.6. Балансовая стоимость Здания составляет 222 268 909,76 (двести двадцать два миллиона двести шестьдесят восемь тысяч девятьсот девять) рублей 76 копеек.

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения оформляется Актом приема-передачи, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон.

Помещение передается Арендатору чистым, полностью освобожденными от не передаваемого Арендатору имущества Арендодателя и третьих лиц.

2.2. В последний день срока аренды (п. 1.4 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение, а также документы, необходимые для подачи в компетентные органы, подтверждающие законность проведенных в течение действия Договора силами Арендатора и с согласия Арендодателя перепланировок, по Акту приема-передачи (возврата), в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений.

Помещение должно быть освобождено от инвентаря, оборудования, ТМЦ и мебели Арендатора.

2.3. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя без возмещения Арендатору стоимости этих улучшений, за исключением случая досрочного расторжения, предусмотренного п. 6.6 Договора.

2.4. В случае возврата Арендатором Помещения в состоянии, не соответствующем условиям Договора (п. 2.2 Договора), Стороны фиксируют данные несоответствия в Акте приема-передачи (возврата) и согласовывают сроки и способы устранения недостатков. В случае не устранения (несвоевременного устранения/отказа от устранения) Арендатором выявленных Арендодателем недостатков, Арендодатель устраняет их своими силами или с привлечением третьих лиц, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю все документально подтвержденные расходы, связанные с устранением данных недостатков, а также выплатить штраф в размере 10% от суммы среднемесячного планового платежа за весь срок действия договора, включая НДС, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования, счета и документов, подтверждающих расходы от Арендодателя.

Арендодатель вправе компенсировать указанные расходы из суммы обеспечительного платежа, а в случае недостаточности обеспечительного платежа, Арендатор производит доплату в порядке, указанном в настоящем пункте.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Предоставить Арендатору Помещение во временное владение и пользование по Акту приема-передачи для его использования в соответствии с условиями Договора в течение 10 (десяти) дней с даты подписания Договора. Условием передачи Помещения по акту приема-передачи является согласованная проектная и рабочая документация по проведению перепланировки Помещения в порядке и на условиях, установленных Договором.

3.1.2. Обеспечить Арендатору и третьим лицам на стороне Арендатора постоянный доступ в Помещения в режиме 24 часа в сутки 7 дней в неделю;

3.1.3. Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в п. 1.3. Договора. Под местами общего пользования в Зданиях понимаются лестничные марши и коридоры (в пределах границ арендуемых помещений, в целях доступа к Помещениям, и в целях экстренного выхода на улицу) (далее – «Места общего пользования»). Лестничные марши и коридоры, по которым осуществляется экстренный выход на улицу и доступ в Помещение, указаны на планах в Приложении №1.

3.1.4. Принять от Арендатора Помещение, а также документы, необходимые для подачи в компетентные органы, подтверждающие законность проведенных в течение действия Договора силами Арендатора и с согласия Арендодателя перепланировок, по Акту приема-передачи (возврата) в день прекращения срока аренды, а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

3.1.5. В дату подписания настоящего Договора довести письменно до Арендатора (его уполномоченного представителя) требования режима и охраны, установленные в Зданиях, в которых находятся Помещения, а также правила использования Помещений и Мест общего пользования, порядок производства работ в Здании и Помещении.

Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям доступ в Помещение с соблюдением требований режима и охраны, установленных Арендодателем в Здании, в котором находится Помещение.

3.1.6. Предоставлять Арендатору счета-фактуры в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.7. Осуществлять Текущий ремонт Здания (за исключением Помещения) и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем.

3.1.8. Содержать Здание, в котором находится Помещение, в исправности и надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.9. Предупредить Арендатора об имеющихся правах третьих лиц на Помещение в письменном виде до заключения настоящего Договора.

3.1.10. Рассмотреть проектную и рабочую документацию по проведению перепланировки Помещения в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Арендатора обращения и направить уведомление в порядке, установленном п. 7.4 настоящего Договора, о согласовании документации, либо мотивированные возражения в связи с созданием препятствий для осуществления банковской деятельности, а также несоответствия строительным нормам и правилам, установленным законодательством Российской Федерации.

**3.2. Права Арендодателя:**

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа в Помещение в любое время в сопровождении уполномоченного представителя Арендатора или по согласованию (посредством электронной почты) без него для контроля за соблюдением Арендатором условий Договора, а также для проведения обмеров и оценок, выполнения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии оборудования и инженерных сетей либо для ликвидации неисправностей в них с обязательным предварительным уведомлением Арендатора (за 1 рабочий день).

Право доступа Арендодателя подразумевает право на вход в Помещение согласованного (посредством электронной почты) перечня представителей Арендодателя. Несмотря на иные положения Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа и влекущих за собой ущерб Помещениям, Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ в Помещение без уведомления Арендатора (а также в отсутствие представителей Арендатора, если таковые не находятся в Помещениях в момент вышеуказанного чрезвычайного доступа).

3.2.2. Арендодатель имеет право ограничить потребление Арендатором, приостановить оказание коммунальных и прочих услуг в Помещении в случае нарушения сроков внесения Арендатором платежей по Договору, в том числе, указанных в разделе 4 Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней и отсутствия возможности компенсации указанных платежей за счет обеспечительного платежа.

3.2.3. Для надлежащей эксплуатации Здания Арендодателем могут по его усмотрению привлекаться управляющие или другие организации.

3.2.4. В течение последних 2 (Двух) месяцев срока аренды в случае, если Стороны не договорились продлить настоящий Договор на новый срок, а также в случае досрочного расторжения Договора, Арендодатель имеет право установить указатель, извещающий о сдаче Помещений в аренду, а также любым другим способом информировать потенциальных Арендаторов о Помещении и после предварительного согласования с Арендатором, как самостоятельно, так и с помощью уполномоченных лиц, входить в арендуемое Помещение в присутствии Арендатора и/или его представителя в целях демонстрации арендуемого Помещения потенциальным Арендаторам.

3.2.5. В случае неисполнения Арендатором обязательства по освобождению Помещения в связи с истечением срока аренды или досрочным расторжением Договора, Арендодатель вправе отказать работникам Арендатора и третьим лицам, имеющим отношение к Арендатору, в доступе в Помещение и (или) отключить Помещение от энерго-, водо-, теплоснабжения, начиная с даты, следующей за датой истечения срока аренды или расторжения Договора, без возмещения Арендатору убытков, которые могут возникнуть у последнего в данной связи. После ограничения доступа в Помещения, Арендатор уведомляет Арендодателя о своем намерении вывезти имущество Арендатора за 3 (три) рабочих дня до предполагаемой даты вывоза имущества Арендатора. В указанном случае, Арендодатель обязуется предоставить Арендатору доступ в Помещение для целей вывоза имущества Арендатора на период, указанный Арендодателем в уведомлении. Арендодатель вправе направить своего представителя для контроля за вывозом имущества.

3.2.6. Требовать от Арендатора возмещения понесенных и подтвержденных документально расходов, связанных с устранением повреждений Зданий, Помещений, Мебели и Оборудования, произошедших по вине Арендатора.

**3.3. Арендатор обязуется:**

3.3.1. Принять Помещение от Арендодателя по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) дней с даты подписания Договора. Условием передачи Помещения по акту приема-передачи является согласованная проектная и рабочая документация по проведению перепланировки Помещения в порядке и на условиях, установленных Договором.

3.3.2. Использовать Помещение и Места общего пользования в целях, указанных в п. 1.3 Договора, либо, по отдельному согласованию с Арендодателем, в иных целях.

Использование Помещения и Места общего пользования в целях, не указанных в п. 1.3 Договора без письменного согласия Арендодателя не допускается и является существенным нарушением Договора.

3.3.3. Вносить (уплачивать) арендную плату в размере и сроки, установленные Договором. Надлежащим образом исполнять иные обязательства, в т.ч. финансового характера, по Договору.

3.3.4. Не передавать Помещение в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, а также не производить Неотделимые улучшения Помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя.

Арендатор не вправе вносить право аренды в залог, в качестве вклада в уставный капитал, или паевого взноса в производственный кооператив, иным образом обременять Помещения правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.3.4.1. В целях получения согласия на сдачу в субаренду Арендатор направляет Арендодателю обращение в соответствии с порядком, указанным в п. 7.4 Договора, не позднее, чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты заключения договора субаренды, а Арендодатель рассматривает обращение и направляет письменный ответ о согласовании сдачи в субаренду, либо мотивированные возражения в срок не позднее 10 рабочих дней с даты получения обращения. При этом потенциальный Субарендатор должен соответствовать требованиям, установленным настоящим Договором (включая, но, не ограничиваясь, Целевой аудитории, Деловой репутации, требованиям, указанным в Приложении № 9 к Договору и т.п.).

3.3.4.2. Предполагаемая субаренда должна соответствовать одновременно следующим критериям:

* цель договора субаренды – «использование под офис, комплементарные услуги резидентам»;
* срок действия договора субаренды – не более 11 месяцев;
* Субарендатором являются компании, осуществляющие следующие виды деятельности:

- юридические услуги;

- бухгалтерские услуги;

- брокерские услуги;

- инвестиционные, финансовые и иные консалтинговые услуги;

- логистические услуги;

- образовательные услуги, тренинги, массовые мероприятия;

- IT услуги и услуги в сфере осуществления/продвижения Интернет торговли.

3.3.4.3. Договор субаренды не может противоречить Договору, в том числе, но не исключая предусматривать иные цели аренды, при этом права субарендатора по договору субаренды не могут превышать объем прав Арендатора по настоящему Договору.

3.3.5. В случае необходимости выполнять Текущий ремонт Помещения и оборудования, в том числе инженерных систем и иных объектов ответственности, при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ, при содействии Арендодателя (при необходимости) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения таких разрешений. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Помещение в исправном и надлежащем состоянии, в том числе, в соответствии с требованиями санитарной гигиены и пожарной безопасности.

Осуществлять Текущий ремонт после получения письменного разрешения от Арендодателя в течение срока, согласованного Сторонами. Расходы Арендатора на Текущий ремонт, поддержание Помещения не являются основанием для снижения арендной платы и не подлежат компенсации/возмещении Арендодателем.

3.3.6. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не производить каких-либо работ в Помещении, которые могут затронуть несущие конструкции и/или инженерные системы Здания, в котором находится Помещение, перепланировку Помещения, не размещать каких-либо вывесок, рекламных конструкций снаружи Помещения или Здания, в котором находится Помещение, а также внутри Помещения, но видимых снаружи Помещения.

При размещении вывески с согласия Арендодателя получить за свой счет при необходимости разрешение компетентных органов согласно требованиям законодательства Российской Федерации на размещение на Здании вывески Арендатора и средств наружной рекламы и информации (рекламных конструкций).

3.3.7. Неукоснительно соблюдать и обеспечивать соблюдение его персоналом и посетителями пропускного и внутриобъектного режимов, правил противопожарной безопасности, порядок производства работ в Здании и Помещении, а также надлежащим образом использовать Помещение и Места общего пользования.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, входов и выходов лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места – контейнерные площадки.

3.3.10. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, не ограничивать доступ к внутридомовым инженерным коммуникациям.

3.3.11. Оказывать необходимое содействие при ликвидации произошедших не по вине Арендатора аварий в Помещениях и их последствий.

3.3.12. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших в Помещении по вине Арендатора.

3.3.13. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Помещения, оборудование серверных комнат, установку новых инженерных систем, систем электроснабжения, структурированной кабельной сети, системы автоматической установки газового пожаротушения, систем удаления остатков огнетушащего вещества и вентиляции, систем мониторинга, системы автоматической пожарной сигнализации, системы охранной сигнализации, а также иное специальное оборудование только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений (разрешительной документации) в уполномоченных органах (организациях) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения таких разрешений (документации).

3.3.14. Самостоятельно строить свои взаимоотношения с государственными органами и отвечать перед последними за соблюдение в Помещении норм действующего законодательства (в том числе правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности своих сотрудников и посетителей, пожарной безопасности.

3.3.15. В случае, если Арендодателем будут выплачены штрафы на основании предписаний контрольных (надзорных) органов, вынесенных по фактам установления нарушений действующего законодательства Арендатором в Помещении, возникших в результате его действия/бездействия, Арендатор обязан возместить Арендодателю уплаченные штрафы, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования Арендодателя с приложением документов, подтверждающих их уплату, либо Арендодатель вправе компенсировать уплаченные штрафы за счет обеспечительного платежа.

3.3.16. Не повреждать и не загромождать любую часть Помещения, ведущую к эвакуационным выходам, и местам общего пользования, а также не затруднять доступ к ним в целях беспрепятственной эвакуации, не размещать в Помещении и (или) Здании никакие предметы в таком положении, количестве или такого веса, которые приведут к превышению нагрузки 300 кг/кв.м. на соответствующие конструкции и перекрытия Здания или нанесут вред Помещению и (или) Зданию.

3.3.17. Возвратить Арендодателю Помещение, а также документы, необходимые для подачи в компетентные органы, подтверждающие законность проведенных в течение действия Договора силами Арендатора и с согласия Арендодателя перепланировок, по Акту приема-передачи (возврата) в последний день срока аренды (п. 1.4 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

3.3.18. В целях контроля за выполнением обязательств по Договору, в том числе, в части обеспечения запланированного объема выручки, а также достаточности средств для оплаты арендной платы по Договору не позднее 15 февраля 2018 года открыть отдельный расчетный счет в ПАО Сбербанк для зачисления Выручки, уведомить Арендодателя о реквизитах данного счета и обеспечить зачисление Выручки исключительно на данный счет.

3.3.19. Предоставлять Арендодателю Отчет о Выручке в соответствии с п. 4.2 Договора.

3.3.20. Предоставить Арендодателю проектную и рабочую документацию по проведению перепланировки Помещения, планируемой к осуществлению Арендатором, согласованную с уполномоченными органами государственного надзора и другими заинтересованными организациями (при необходимости), в течение 3 (три) рабочих дней со дня подписания Договора в порядке, установленном п. 7.4 настоящего Договора, для согласования их с Арендодателем.

Разработанная проектная документация должна соответствовать требованиям стандартов, норм и правил действующего законодательства РФ.

3.3.21. Без предварительного письменного согласования с Арендодателем не вносить изменения в проектную и рабочую документацию.

3.3.22. Устранить все замечания Арендодателя по проектной и рабочей документации, если они не противоречат СНиП, техническим условиям.

3.3.23. Обеспечить производство перепланировки в строгом соответствии с проектной и рабочей документацией, строительными нормами и правилами и техническими условиями.

3.3.24. Применять в ходе выполнения перепланировки строительные материалы и инженерное оборудование, качество которых подтверждено соответствующими сертификатами и паспортами, отвечающие СНиП.

**3.4. Арендатор вправе:**

3.4.1. Беспрепятственно занять и использовать Помещение в режиме 24 часа в сутки 7 дней в неделю, а также осуществлять все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя, за исключением случаев и ограничений, установленных Договором и действующим законодательством.

3.4.2. Проводить за свой счет в Помещении ремонтные работы и Неотделимые улучшения только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя на производство таких работ.

3.4.3. При необходимости самостоятельно и за свой счёт заключать договоры с операторами связи по предоставлению телекоммуникационных услуг, в т.ч. телефонной связи и доступа к сети «Интернет».

3.4.4. При необходимости, по предварительному согласованию с Арендодателем в порядке, указанном в п. 7.4 Договора, самостоятельно разместить вывеску и/или навигацию (внутреннюю, наружную), за счет собственных средств, а также обеспечить необходимое согласование с государственными органами в случае необходимости при содействии Арендодателя

**4. Платежи и расчеты**

4.1. Арендная плата (далее – Арендная плата) с учетом НДС за пользование Помещением рассчитывается по формуле:

АПгод = БАПгод + ДПВгод + ДФВгод, где:

АПгод – Арендная плата за пользование Помещением за год;

БАПгод – Базовая арендная плата за пользование Помещением за год, которая указана в графике платежей (далее – График платежей), являющимся неотъемлемой частью Договора (приложение № 8), и включает в себя эксплуатационные расходы и плату за пользование Помещением;

ДПВгод – Доплата по итогам года от плановой выручки, которая рассчитывается в порядке, указанном в п. 4.9 настоящего Договора.

ДФВгод - Доплата по итогам года от фактической выручки, которая рассчитывается в порядке, указанном в п. 4.9 настоящего Договора.

4.1.1. Базовая арендная плата за месяц (далее - БАПмес) указывается в Графике платежей.

4.1.2. Среднемесячный плановый платеж (далее - ПЛАТсрмес) указывается в Графике платежей (Приложение 8) и рассчитывается по формуле:

ПЛАТсрмес = ПВгод/количество месяцев в расчетном году.

4.2. Под выручкой Арендатора (далее – «Выручка») понимается выручка от реализации услуг, оказанных Арендатором в соответствии с п. 1.3 настоящего Договора, а также компенсация расходов Арендатора, в случае, если такие расходы не включены в стоимость услуг и компенсируются Арендатору клиентами отдельно.

Объем фактической Выручки определяется на основании документов, указанных в приложении №6 к Договору (далее – Отчет о Выручке), и предоставляемых Арендатором ежегодно до 30 числа месяца, следующего за календарным (отчетным) годом.

4.3. Размер Базовой арендной платы может быть увеличен по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке с учетом отчетов об оценке рыночной ставки арендной платы по истечении 5-го года с даты подписания Договора, о чем Арендодатель сообщает Арендатору путем направления скорректированного Графика платежей в порядке, указанном в п. 7.4 Договора, в течение 5 (пять) дней с момента пересмотра.

4.4. Размер Базовой арендной платы может быть увеличен по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке не чаще одного раза в год и не более, чем на индекс потребительских цен, официально опубликованный органами государственной статистики, о чем Арендодатель сообщает Арендатору путем направления скорректированного Графика платежей в порядке, указанным в п. 7.4 Договора в течение 5 (пять) дней с момента пересмотра.

Первое увеличение размера Базовой арендной платы может быть осуществлено не ранее, чем через 12 месяцев с даты подписания Договора.

4.5. Помимо уплаты арендной платы, Арендатор возмещает Арендодателю фактические коммунальные расходы (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией).

Размер коммунальных расходов, подлежащих возмещению, определяется Сторонами ежемесячно, исходя из количества потребленных Арендатором коммунальных услуг, стоимость которых рассчитывается на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета и платежных документов по оплате соответствующего вида коммунальных услуг. При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом отношения площади Помещения к площади всего Здания.

Счет на возмещение коммунальных расходов выставляется Арендодателем не позднее 20 (двадцатого) числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены услуги, с приложением заверенных копий документов, подтверждающих расходы Арендодателя по соответствующему виду коммунальных услуг.

Возмещение коммунальных расходов осуществляется Арендатором по предъявленным счетам Арендодателя, в течение 10 (десять) рабочих дней с даты получения счета.

4.6 Базовая арендная плата и возмещение коммунальных расходов начисляется со дня передачи Помещения по Акту приема-передачи по день возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

4.7. Арендатор ежемесячно уплачивает Базовую арендную плату в размере, указанном в Графике платежей, не позднее 10 (Десятого) числа текущего месяца, и если этот день не является рабочим днем, оплата производится не позднее первого рабочего дня, следующего за нерабочим.

Во избежание сомнений, базовая арендная плата за любой неполный месяц срока аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней такого неполного месяца срока аренды.

Оплата осуществляется по графику платежей, являющегося неотъемлемой частью Договора.

4.8. Арендатор до 30 числа месяца следующего за календарным (отчетным) годом направляет Арендодателю Отчет о Выручке за календарный (отчетный) год.

4.9. Арендодатель в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения Отчета о Выручке проводит экспертизу Отчета о Выручке и утверждает его в случае отсутствия замечаний путем направления соответствующего уведомления Арендатору в порядке, предусмотренном п. 7.4 Договора с указанием суммы Доплаты по итогам года.

Сумма доплаты состоит из двух платежей и определяется по формуле:

ДОПЛгод = ДПВгод + ДФВгод, где:

ДОПЛгод – сумма доплаты по итогам года

ДПВгод = ПВгод - БАПгод,

ДФВгод = ФВгод - ПВгод

ПВгод – Плановая выручка за год, указанная в Графике платежей, которая составляет 55% от общей плановой выручки Арендатора

ФВгод – фактическая выручка, полученная за календарный (отчетный) год, которая составляет 55% от общей фактической выручки Арендатора за календарный (отчетный) год, определенной на основании Отчета о Выручке

БАПгод – базовая арендная плата за пользование Помещениями за год, которая указана в графике платежей

В случае, если ДПВгод или ДФВгод равно или меньше 0 (ноля), то это значение в формуле не применяется.

В случае изменения площади объекта, арендная плата подлежит корректированию (корректировка суммы) путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

4.10. Арендатор на основании полученного уведомления производит Доплату по итогам года, рассчитанную в порядке, указанном в пункте 4.2, в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления.

4.11. В случае наличия замечаний к Отчету о Выручке Арендодатель направляет Арендатору замечания в порядке, указанном в п. 7.4 Договора для устранения замечаний с указанием суммы, подлежащей доплате, для осуществления платежа на выявленную разницу, а Арендатор осуществляет платеж в течение 5 (пяти) дней с момента получения замечаний.

4.12. Обеспечительный платеж (далее – обеспечительный платеж) устанавливается в следующем размере:

- за первый год течения аренды (период, равный 12 месяцам с даты подписания Договора-далее ОП за 1-й год) – в сумме, равной среднемесячному плановому платежу за первый год течения аренды (период, равный 12 месяцам с даты подписания Договора), которая составляет 268 488 (двести шестьдесят восемь тысяч четыреста восемьдесят восемь) рублей 00 копеек, включая НДС в размере 40 955,80 (сорок тысяч девятьсот пятьдесят пять) рублей 80 копеек; ОП за 1-й год= 357 984\*9/12=268488 руб.

- за второй и последующие годы течения аренды – далее ОП за 2-й год- в сумме, равной двукратному среднемесячному плановому платежу за второй год аренды, которая составляет 1 110 278(один миллион сто десять тысяч двести семьдесят восемь) рублей 00 копеек, включая НДС в размере 169 364,44 (сто шестьдесят девять тысяч триста шестьдесят четыре) рубля 44 копеек.

ОП за 2-й год=((357 984\*2)+(594 570\*10))/12\*2=1 110 278 руб.

Арендатор перечисляет на счет Арендодателя:

- обеспечительный платеж за первый год течения аренды (период, равный 12 месяцам с даты подписания Договора) - в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, но не позднее даты передачи помещений по Акту приема-передачи;

- доплату до достижения размера обеспечительного платежа за второй и последующие годы течения аренды – в течение 10 (десяти) рабочих дней после истечения 12 месяцев с даты подписания Договора.

Обеспечительный платеж остается у Арендодателя в течение всего срока действия Договора в целях обеспечения надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств, предусмотренным статьей 381.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Обеспечительный платеж находится у Арендодателя в течение всего срока аренды в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатором по настоящему Договору, при этом проценты на сумму обеспечительного платежа в пользу Арендатора не начисляются (в том числе с учетом положений ст. 317.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Обеспечительный платеж не является задатком в значении ст.ст. 380-381 ГК РФ.

Начиная с третьего года течения срока аренды, обязательство по ежегодному внесению обеспечительного платежа прекращается (Размер обеспечительного платежа не увеличивается).

4.13. Арендодатель имеет право производить удержание из суммы обеспечительного платежа любых средств, причитающихся Арендодателю в соответствии с Договором.

Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме о вычете любой суммы из суммы обеспечительного платежа. Такое уведомление (а также соответствующий счет) должно быть направлено Арендатору за 10 (Десять) рабочих дней до предполагаемой даты осуществления вычета Арендодателем и должно содержать расчет суммы вычета, информацию о причине вычета и дате осуществления вычета.

4.14. Арендатор обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения уведомления и счета Арендодателя, выплатить Арендодателю указанную в счете сумму, необходимую для восстановления размера Обеспечительного платежа.

4.15. Обеспечительный платеж или его оставшаяся часть (включая НДС) в том объеме, в котором обеспечительный платеж не был использован Арендодателем, должен быть возвращен Арендатору в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Помещений, но не ранее осуществления Арендодателем всех необходимых удержаний из суммы обеспечительного платежа, причитающихся Арендодателю в соответствии с Договором.

4.16. Арендатор осуществляет платежи по Договору в рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, указанный в разделе 9 Договора или в уведомлении, предоставленном Арендодателем в соответствии с п.7.4 Договора.

4.17. Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению платежей считается день поступления средств на счет Арендодателя. В случае удержания Арендодателем средств из суммы обеспечительного платежа днем исполнения обязательства за счёт удерживаемых сумм считается день удержания, указанный в уведомлении Арендодателя.

4.18. Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

4.19. Арендодатель не производит начисление арендных платежей, а Арендатор не производит оплату арендных платежей за Помещение (или его часть) в случае невозможности использовать Помещение (или его часть) по вине Арендодателя в период проведения ремонтных работ в целях устранения нарушений, в случаях, указанных в п. 6.6 Договора, при условии соблюдении следующего порядка:

4.19.1. Арендатор в течение 1 (одного) рабочего дня со дня невозможности использовать Помещение (или его часть) по вине Арендодателя уведомляет об этом Арендодателя в порядке, указанном в п. 7.4 Договора, с указанием причины невозможности использования и приложением подписанного Акта приема-передачи (возврата) Помещения (или его части) для проведения необходимых ремонтных работ в целях устранения нарушения.

4.19.2. Арендодатель в течение 2 (двух) рабочих дней принимает Помещение (или его часть) для устранения нарушений и подписывает Акт приема-передачи (возврата) Помещения (или его части) для выполнения ремонтных работ.

4.19.3. После окончания проведения ремонтных работ Арендодатель направляет Арендатору Акт приема-передачи Помещения (или его части) для осуществления приемки помещения, проект дополнительного соглашения о пересмотре Графика платежей и скорректированный График платежей.

4.19.4. Арендатор подписывает Акт приема-передачи Помещения (или его части) и дополнительное соглашение о пересмотре Графика платежей в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения Акта приема-передачи и направляет их Арендодателю.

4.19.5. Арендодатель возобновляет начисление арендных платежей с даты подписания Акта приема-передачи Помещения (его части), а Арендатор производит оплату в порядке, предусмотренном Договором и дополнительным соглашением о пересмотре Графика платежей.

**5. Ответственность сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 3.3.1, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки приема Помещения по акту приема-передачи в размере 0,01% от суммы Среднемесячного планового платежа в текущем году, включая НДС.

5.3. В случае несвоевременного предоставления Помещения по акту приема-передачи Арендодатель выплачивает Арендатору пени за каждый день просрочки предоставления Помещения в размере 0,01 %, от Среднемесячного планового платежа в текущем году.

5.4. При нарушении Арендатором сроков внесения арендных платежей, установленных Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы, включая НДС, за каждый день просрочки. Пени должны быть выплачены Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Арендодателя.

5.5. При нарушении Арендатором срока предоставления или пополнения Обеспечительного платежа, Арендатор обязан выплатить Арендодателю пени в размере 0,1 % от просроченной суммы Обеспечительного платежа, включая НДС, за каждый день просрочки. Пени должны быть выплачены Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Арендодателя.

5.6. В случае причинения Арендатором имущественного Ущерба, повреждения или разрушения Помещений, Зданий, Мест общего пользования, иного оборудования или имущества Арендодателя Арендатор возмещает Арендодателю восстановительную стоимость Ущерба (включая НДС) в полном объеме в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Арендодателя.

Арендодатель имеет право компенсировать за счет Обеспечительного платежа сумму нанесенного Ущерба имуществу Арендодателя и любые иные причитающиеся Арендодателю выплаты.

5.7. В случае нарушения исполнения Арендатором любого из своих обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.6, 3.3.13 Арендатор дополнительно уплачивает Арендодателю штраф в размере 10%, включая НДС, от суммы Среднемесячного планового платежа в текущем году за каждый случай нарушения. Штраф должен быть выплачен Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Арендодателя.

5.8. В случае нарушения исполнения Арендатором любого из своих обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.7-3.3.10, 3.3.16 Арендодатель направляет Арендатору требование в порядке, указанном в п. 7.4 Договора, об устранении нарушений. В случае, если Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования не устраняет нарушение или нарушение произведено более 3-х раз в течение 1 (одного) календарного года, то Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 5% от суммы Среднемесячного планового платежа в текущем году за каждый случай нарушения, включая НДС. Штраф должен быть выплачен Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Арендодателя.

5.9. Арендодатель обязан возместить Арендатору прямой Ущерб, в том числе причиненный авариями систем энергоснабжения, водопровода и теплоснабжения, канализации, произошедшими по вине Арендодателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Арендатора.

5.10. Размер Ущерба и порядок его компенсации определяется двусторонним актом, который оформляется в случае аварии, причинения Ущерба.

5.11. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 3.3.18 Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,01% от Среднемесячного планового платежа в текущем году, включая НДС.

5.12. Стороны обязуются сохранять режим конфиденциальности в отношении условий Договора и всей информации, полученной в связи с ним. Стороны не вправе раскрывать эту информацию третьей стороне без предварительного письменного согласия на то другой Стороны, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.13. В случае нарушения Арендатором срока возврата (передачи) Помещений и (или) относящихся к нему документов, связанных с исполнением настоящего Договора, в том числе, но не исключая, документов, переданных Арендодателем Арендатору, а также документов, связанных с перепланировкой, реконструкцией Помещения, принадлежностей - Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату (включая НДС) за все время просрочки, а также пени в размере 0,01 % от суммы Среднемесячного планового платежа в текущем году, включая НДС, за каждый день просрочки возврата Помещения и (или) относящихся к нему документов, принадлежностей. Пени должны быть выплачены Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Арендодателя.

5.14. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя по причине нарушения Арендатором одного из существенных условий Договора (п. 6.4.), а также нарушения п. 1.3.4 Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в размере Среднемесячного планового платежа за текущий год (включая НДС). Штраф должен быть выплачен Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Арендодателя.

5.15. Оплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Арендатора от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

**6. Срок действия договора**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке. Договор вступает в силу для Сторон Договора с момента его подписания, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации, и действует до полного исполнения обязательств по нему. В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия Договора применяются к отношениям сторон, возникшим с момента его подписания.

6.2. Срок аренды по Договору может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, подписанным уполномоченными представителями Сторон. Дополнительное соглашение вступает в силу для Сторон Договора с момента его подписания, а для третьих лиц - с даты его государственной регистрации.

6.3. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещения, в том числе документы, необходимые для подачи в компетентные органы, подтверждающие законность проведенных в течение действия Договора силами Арендатора и с согласия Арендодателя перепланировок, а также произвести предусмотренные Договором выплаты в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня возврата Помещений Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата).

Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение условий Договора.

6.4. Арендодатель вправе отказаться от исполнения и расторгнуть в одностороннем внесудебном порядке настоящий Договор в случае нарушения Арендатором существенных условий Договора без компенсации понесенных Арендатором расходов на проведение перепланировки.

Под нарушением существенных условий Договора Стороны понимают:

- просрочку Арендатором уплаты Базовой арендной платы или Доплат по итогам года (от плановой и фактической выручки), или возмещения расходов на коммунальные услуги, или иных платежей, указанных в разделе 4 Договора, совершенную 2 (два) раза подряд в течение 6 (шести) календарных месяцев на срок, более чем 10 рабочих дней;

- не внесение в течение 10 (десяти) рабочих дней Арендатором Обеспечительного платежа

- не восстановление Арендатором Обеспечительного платежа, предусмотренного п. 4.12 Договора, в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Арендодателя;

- нарушение Арендатором Целевого использования Помещения без письменного согласия Арендодателя;

- осуществление перепланировок и затрагивание несущих конструкций Здания без письменного согласия Арендодателя;

- сдача Помещения в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, без письменного согласия Арендодателя;

- не предоставление или не своевременное предоставление Отчета о Выручке в течение 2 месяцев;

- выявление Арендодателем факта искажения информации в Отчете о Выручке, повлекшего занижение Арендной платы;

- в случае не достижения Арендатором запланированных показателей по Выручке более, чем на 25%, за каждый период равный 18 (восемнадцать) календарных месяцев с даты подписания Акта приема-передачи.

6.5. В случае реализации Арендодателем права на односторонний отказ от исполнения и досрочное расторжение Договора в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6.4. Договора, Арендодатель направляет уведомление об устранении нарушения в течение 10 (десяти) календарных дней с даты возникновения нарушения в порядке, указанном в п. 7.4 Договора.

Если нарушение в указанные сроки не устранено, то Арендодатель направляет уведомление о расторжении Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты направления уведомления о расторжении.

Арендатор обязан совместно с Арендодателем совершить необходимые действия по представлению в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов для внесения записи о прекращении действия Договора.

6.6. Арендатор вправе отказаться от исполнения и расторгнуть в одностороннем внесудебном порядке настоящий Договор с компенсацией Арендодателем расходов, понесенных Арендатором на проведение предварительно согласованных с Арендодателем неотделимых улучшений, с учетом их нормального износа, амортизации соразмерно фактическому сроку аренды, определяемому по дате возврата арендованного имущества, в следующих случаях:

- Арендодатель не предоставляет Помещение во владение и пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением (безосновательная невыдача ключей от Помещения, а также необоснованное не предоставление средств электронного доступа в Помещение (при наличии), необоснованное и/или безосновательное блокирование доступа в Помещение сотрудникам Арендатора, а также третьим лицам, имеющим право доступа в Помещение на основании соглашения с Арендатором), Местами общего пользования в соответствии с условиями Договора; если данные препятствия Арендодатель не устраняет в течение 10 (десять) календарных дней;

- Непредставление коммунальных услуг сроком более 14 (Четырнадцать) календарных дней по вине Арендодателя, если данные препятствия Арендодатель не устраняет в течение 10 (десять) календарных дней после письменного предупреждения Арендатора;

- Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки в несущих конструкциях Здания (в том числе в конструкциях перекрытий и несущих стен), в системах водоснабжения, электроснабжения, вентиляции и канализации Помещения, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, но были заранее известны Арендодателю или должны были быть известны Арендодателю, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения (в том числе, при проведении перепланировки) и изучения предоставленных по Помещению документов при заключении Договора, если данные недостатки Арендодатель не устраняет в течение 90 (девяноста) календарных дней.

6.7. Арендатор вправе расторгнуть настоящий Договор без компенсации Арендодателем расходов, понесенных Арендатором на проведение предварительно согласованных с Арендодателем неотделимых улучшений, в следующих случаях:

6.7.1. Выдача Арендодателем необоснованного отказа на проведение перепланировки. Отказ признается необоснованным в случае, если он не связан с препятствиями для осуществления банковской деятельности, а также соответствует нормам действующего законодательства;

6.7.2. Отказ Арендодателя от согласования передачи в субаренду части Помещения юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям – потенциальным субарендаторам (далее – Субарендаторы) с деловой репутацией, соответствующей требованиям, указанным в приложении № 13 к Договору, которые соответствуют одновременно следующим критериям:

* цель договора субаренды – «использование под офис, комплементарные услуги резидентам»;
* срок действия договора субаренды – не более 11 месяцев;
* Субарендатором являются компании, осуществляющие следующие виды деятельности:

- юридические услуги;

- бухгалтерские услуги;

- брокерские услуги;

- инвестиционные, финансовые и иные консалтинговые услуги;

- логистические услуги;

- образовательные услуги, тренинги, массовые мероприятия;

- IT услуги и услуги в сфере осуществления/продвижения Интернет торговли;

В случае, если Субарендаторы не соответствуют хотя бы одному из вышеперечисленных критериев или требованиям Деловой репутации, указанной в Приложении № 13 Договора, то отказ Арендодателя от согласования передачи в субаренду части Помещения таким юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям является надлежащим, в таком случае право на расторжение настоящего договора по указанному случаю у Арендатора не возникает.

            6.7.3. Если право Арендатора на расторжение настоящего договора возникло в соответствии с п. 6.7.1, 6.7.2, Арендатор предварительно направляет Арендодателю уведомление о необходимости повторного согласования проведения перепланировки или передачи в субаренду части Помещения Субарендаторам, которые соответствуют одновременно вышеуказанным критериям. При этом срок рассмотрения данного уведомления Арендодателем составляет 30 (тридцать) календарных дней. В случае, если в указанный срок от Арендодателя не поступило согласования или мотивированного отказа от согласования проведения перепланировки или передачи в субаренду части Помещения Субарендаторам, то Арендатор направляет уведомление о намерении расторгнуть настоящий договор за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемого расторжения.

6.8. В случае реализации Арендатором права на досрочное расторжение Договора в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6.6 Договора, Арендатор обязан направить уведомление Арендодателю в порядке, предусмотренном п. 7.4 Договора, для устранения нарушений в сроки, указанные в п. 6.6 Договора. В случае, если Арендодателем не устранены нарушения в установленные п. 6.6 Договора сроки, Арендатор вправе направить уведомление о намерении расторгнуть настоящий Договор в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней до даты предполагаемого расторжения.

6.9. В случае прекращения Договора по любому основанию Арендатор обязан выплатить Арендодателю все начисленные платежи на момент расторжения Договора в течение 5 дней с даты прекращения Договора, при этом Сторонами производится сверка платежей и подписывается соответствующий Акт сверки взаиморасчетов в указанный срок.

**7. Прочие условия**

7.1. В дату подписания настоящего Договора Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом.

Арендатор настоящим поручает Арендодателю представить настоящий Договор в регистрирующий орган для регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а Арендодатель принимает на себя выполнение этого поручения. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, оплачиваются Сторонами в равных долях.

Расходы, связанные с государственной регистрацией изменений в Договор или расторжения настоящего Договора, несет Сторона, по инициативе которой вносятся такие изменения или по вине которой расторгается Договор. Расходы, связанные с государственной регистрацией расторжения Договора по соглашению Сторон, Стороны несут в равных долях.

В случае, если при осуществлении государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом в целях осуществления государственной регистрации будут затребованы какие-либо дополнительные документы или информация, либо потребуется внести изменения и/или дополнения в настоящий Договор, то Арендатор обязуется незамедлительно передать Арендодателю копии и/или подлинники всех затребованных регистрирующим органом документов и/или необходимую информацию, а Стороны обязуются незамедлительно подписать соглашения о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.

7.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности должны в первую очередь разрешаться путем дружественных переговоров между Сторонами.

Если Сторонам не удастся урегулировать такой спор в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после письменного уведомления одной из сторон другой стороны о существовании спора, то такой спор подлежит разрешению в Арбитражном суде г.Москвы.

7.2.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров в связи с настоящим Договором является для Сторон обязательным.

7.2.2. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении адресату по адресам, указанным в настоящем Договоре.

7.2.3. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня получения.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы и их последствий. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору из-за обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону о наступлении и прекращении действия таких обстоятельств и предоставить документы, выданные компетентными органами Российской Федерации, подтверждающие наличие таких обстоятельств.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют свыше 10 (десяти) календарных дней, каждая из Сторон имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор, письменно уведомив об этом другую Сторону, с обязательным возвратом Помещения, а также документов, необходимых для подачи в компетентные органы, подтверждающих законность проведенных в течение действия Договора силами Арендатора и с согласия Арендодателя перепланировок, Арендодателю и проведением взаиморасчетов в соответствии с п. 6.3 Договора.

7.4. Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с Договором должны быть сделаны в письменной форме и доставлены письмом с обязательной отметкой о вручении по адресу, указанному в Договоре, с одновременным направлением копий в электронном виде по адресу электронной почты, указанному в настоящем Договоре, за исключением случаев, указанных в п. 7.5, 7.6 Договора.

7.5. Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения, связанные с исполнением п. 1.3.2, 1.3.3, 4.19.3, 4.19.4, 6.2 Договора, должны быть сделаны в письменной форме и оформлены в виде дополнительного соглашения, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон.

7.6. Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения, связанные с исполнением п. 3.2.1 Договора должны быть сделаны в письменной форме и направлены посредством электронной почты в виде электронных писем без проставления электронной подписи.

Уполномоченными представителями на прием/отправку электронных писем являются:

- со стороны Арендодателя – Свиридов В.В., эл. адрес: [vnshirokov@sberbank.ru](mailto:vnshirokov@sberbank.ru);

- со стороны Арендатора – Мухтасаров Р.М., эл. адрес: rm@re-gr.com.

7.7. В случае изменения адресов, банковских реквизитов или контактных телефонов Арендатор (Арендодатель) информирует об этом другую Сторону письменно (без оформления дополнительного соглашения) в двухнедельный срок.

7.8. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Гарантиях по недопущению действий коррупционного характера» (Приложение № 5 к Договору).

7.9. Договор составлен на 18 листах (без учета приложений), в 3 (Трех) экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8. Приложения**

8.1. Приложение № 1 - Поэтажные планы БТИ.

8.2. Приложение № 2 –– Схема поэтажного плана расположения передаваемых в аренду Помещений на 1 листе.

8.3. Приложение №3 – Форма Акта приема-передачи Помещения в аренду - на 2 листах.

8.4. Приложение №4 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Помещения - на 2 листах.

8.5. Приложение №5 - Гарантии по недопущению действий коррупционного характера –

на 3 листах.

8.6. Приложение №6 – План выручки Арендатора – на 1 листе.

8.7. Приложение №6А - Перечень подтверждающих документов – на 1 листе.

8.8. Приложение №6Б - Форма Отчета о начисленной Выручке – на 1 листе.

8.9. Приложение №7 – Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности Банка на Здание на 1листе.

8.10. Приложение № 8 - График платежей на 4-х листах.

8.11. Приложение №9 – Термины и определения – на 2 листах.

8.12. Приложение № 10 – Требования к деловой репутации Субарендаторов.

1. **Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:**  **ООО «РЕВОРК»**  Юридический адрес: 143966, Московская область, г. Реутов, ул. Победы, дом 7, лит. А, 4 этаж, помещение 418  ОГРН: 1165032053856  ИНН/КПП: 5032236304/504101001  Банковские реквизиты:  Банк «Возрождение» (ПАО)  р/счет: 40702810100200131394  к/с: 30101810900000000181 в ГУ Банка России по ЦФО  БИК: 044525181 |
| **От Арендодателя:**  м. п. | **От Арендатора:**  **Генеральный директор**  **ООО «РЕВОРК»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ахметшин Д.Р.**  м. п. |

Приложение №\_\_

к договору долгосрочной аренды

нежилых помещений

от «\_\_\_» октября 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Поэтажный план БТИ**



**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**    м. п. | **От Арендатора:**  **Генеральный директор**  **ООО «РЕВОРК»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ахметшин Д.Р.**  м. п. |

Приложение №\_\_

к договору долгосрочной

аренды нежилых помещений

от «\_\_\_» октября 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Схема поэтажного плана расположения передаваемых в аренду Помещений.**



|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  м. п. | **От Арендатора:**  **Генеральный директор**  **ООО «РЕВОРК»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ахметшин Д.Р.**  м. п. |

Приложение№\_\_

к договору долгосрочной

аренды нежилых помещений

от «\_\_\_» октября 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Форма Акта приема-передачи Помещений в аренду**

**АКТ**

**приема – передачи Помещения в аренду**

г. Москва « » октября 2017г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя Заместитель управляющего Северным отделением по Московской области Среднерусского банка ПАО Сбербанк Свиридова Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № От 14.07.2017 № СРБ-72/79-Д, с одной стороны, и представитель Арендатора (должность, ФИО), действующий на основании \_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании Договора долгосрочной аренды нежилых помещений № \_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_, Арендатор принял во временное владение и пользование (в аренду) следующее помещение:

площадью 977 кв. м, расположенное на 2 этаже (-ах) здания (далее – Помещение) по адресу: Московская область, г. Щелково, Комсомольская, д.11.

2. Помещение передается в следующем техническом состоянии:

- стены: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать вид отделки, например – окраска, обои, др. покрытие)

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(отличное*, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **потолки**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например :окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **полы**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например: окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **двери**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать материал, вид отделки, например: окраска, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

**- окна**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать материал, вид отделки, например: окраска, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

**- Иное** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. Арендодатель предоставляет Арендатору право доступа в помещения, Места общего пользования, оговоренные Договором, за исключением\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  м. п. | **От Арендатора:**  **Генеральный директор**  **ООО «РЕВОРК»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ахметшин Д.Р.**  м. п. |

Приложение №\_\_

к договору долгосрочной

аренды нежилых помещений

от «\_\_\_» октября 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**План Выручки Арендатора**

|  |  |
| --- | --- |
| **Период** | **План выручки (55% от плановой выручки), руб. с НДС** |
| 2018 | 4 295 808 |
| 2019 | 7 134 843 |
| 2020 | 8 599 219 |
| 2021 | 9 107 303 |
| 2022 | 9 289 352 |
| 2023 | 9 475 536 |
| 2024 | 9 665 140 |
| 2025 | 9 858 309 |
| 2026 | 8 351 878 |
| **Итого:** | 75 777 388 |

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  м. п. | **От Арендатора:**  **Генеральный директор**  **ООО «РЕВОРК»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ахметшин Д.Р.**  м. п. |

Приложение №\_\_ к договору

долгосрочной аренды нежилых

помещений от «\_\_\_» октября 2017г.

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Перечень подтверждающих документов

1. Отчет о начисленной Выручке за отчетный месяц в разрезе видов услуг, договоров и контрагентов, в количественном и денежном выражении по форме, указанной в Приложении № 6Б.
2. Оборотно-сальдовая ведомость по счету (счетам), на котором (которых) отражается учет Выручки, в разрезе контрагентов и договоров, за подписью руководителя и главного бухгалтера Арендатора.

Арендодатель имеет право запросить также копии первичных документов, соответствующих операциям, отраженным в оборотно-сальдовой ведомости.

1. За период с даты подписания Договора до 15.02.2018 - копия банковской выписки по расчетному счету. За период с 15.02.2018 – копия банковской выписки по расчетному счету, открытому в соответствии с пунктом 3.3.18 Договора.
2. Копии договоров с клиентами, заключенных за период, а в случае оказания услуг по разовым счетам (бездоговорного оказания услуг) – первичные документы, подтверждающие факт оказания услуг и размер полученной Выручки в количественном и денежном выражении).
3. Копии Z-отчетов, сформированных контрольно-кассовой техникой, используемой для учета Выручки (при наличии).
4. Копии годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности с отметкой налогового органа о принятии в сроки, установленные законодательством РФ для сдачи такой отчетности в налоговые органы

Копии должны быть заверены подписью руководителя Арендатора или уполномоченного им лица.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  м. п. | **От Арендатора:**  **Генеральный директор**  **ООО «РЕВОРК»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ахметшин Д.Р.**  м. п. |

Приложение №\_\_

к договору долгосрочной

аренды нежилых помещений

от «\_\_\_» октября 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Форма Отчета о начисленной Выручке

Отчет о начисленной выручке

(за год \_\_\_\_\_\_\_\_)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид оказанной услуги | Номер договора | Дата договора | Срок действия договора | Наименование контрагента | Цель, указанная в договоре | Цена договора с учетом НДС, руб. | Оплачено по договору за отчетный месяц с учетом НДС, руб. | в т.ч. НДС, руб. | Компенсация контрагентом расходов Арендатора, в случае, если эти расходы не включены в стоимость услуг, руб. |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  м. п. | **От Арендатора:**  **Генеральный директор**  **ООО «РЕВОРК»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ахметшин Д.Р.**  м. п. |

Приложение №\_\_

к договору долгосрочной

аренды нежилых помещений

от «\_\_\_» октября 2017 г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Копии правоустанавливающих документов

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  м. п. | **От Арендатора:**  **Генеральный директор**  **ООО «РЕВОРК»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ахметшин Д.Р.**  м. п. |

Приложение №\_\_

к договору долгосрочной

аренды нежилых помещений

от «\_\_\_» октября 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

График платежей

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ*** | |  |  |  |
| ***Период*** | ***Среднемесячный плановый платеж, руб. с НДС*** | ***Базовая арендная плата за объект, руб. с НДС*** | ***Сумма НДС, руб.*** | ***План выручки (55% направленные в ПАО Сбербанк), руб. с НДС*** |
| *ноя.17* | *0* | *193 527* | *29521,07* | *-* |
| *дек.17* | *0* | *193 528* | *29521,22* | *-* |
| *Итого за 2017 год* | *-* | *387 055* | *59042,29* | *0* |
| *янв.18* | *0* | *193 527* | *29521,07* | *-* |
| *фев.18* | *357 984* | *231 234* | *35272,98* | *-* |
| *мар.18* | *357 984* | *268 940* | *41024,75* | *-* |
| *апр.18* | *357 984* | *306 646* | *46776,51* | *-* |
| *май.18* | *357 984* | *344 352* | *52528,27* | *-* |
| *июн.18* | *357 984* | *382 058* | *58280,03* | *-* |
| *июл.18* | *357 984* | *419 764* | *64031,80* | *-* |
| *авг.18* | *357 984* | *457 470* | *69783,56* | *-* |
| *сен.18* | *357 984* | *495 176* | *75535,32* | *-* |
| *окт.18* | *357 984* | *532 882* | *81287,08* | *-* |
| *ноя.18* | *357 984* | *593 411* | *90520,32* | *-* |
| *дек.18* | *357 984* | *632 626* | *96502,27* | *-* |
| *Итого за 2018 год* | *-* | *4 858 086* | *741063,97* | *0* |
| *янв.19* | *594 570* | *671 839* | *102483,92* | *-* |
| *фев.19* | *594 570* | *711 055* | *108466,02* | *-* |
| *мар.19* | *594 570* | *750 269* | *114447,81* | *-* |
| *апр.19* | *594 570* | *789 484* | *120429,76* | *-* |
| *май.19* | *594 570* | *828 698* | *126411,56* | *-* |
| *июн.19* | *594 570* | *828 698* | *126411,56* | *-* |
| *июл.19* | *594 570* | *828 698* | *126411,56* | *-* |
| *авг.19* | *594 570* | *828 698* | *126411,56* | *-* |
| *сен.19* | *594 570* | *828 698* | *126411,56* | *-* |
| *окт.19* | *594 570* | *828 698* | *126411,56* | *-* |
| *ноя.19* | *594 570* | *861 846* | *131468,03* | *-* |
| *дек.19* | *594 570* | *861 846* | *131468,03* | *-* |
| *Итого за 2019 год* | *-* | *9 618 527* | *1467232,93* | *0* |
| *янв.20* | *716 602* | *861 844* | *131467,73* | *-* |
| *фев.20* | *716 602* | *861 846* | *131468,03* | *-* |
| *мар.20* | *716 602* | *861 846* | *131468,03* | *-* |
| *апр.20* | *716 602* | *861 846* | *131468,03* | *-* |
| *май.20* | *716 602* | *861 846* | *131468,03* | *-* |
| *июн.20* | *716 602* | *861 846* | *131468,03* | *-* |
| *июл.20* | *716 602* | *861 846* | *131468,03* | *-* |
| *авг.20* | *716 602* | *861 846* | *131468,03* | *-* |
| *сен.20* | *716 602* | *861 846* | *131468,03* | *-* |
| *окт.20* | *716 602* | *861 846* | *131468,03* | *-* |
| *ноя.20* | *716 602* | *896 320* | *136726,78* | *-* |
| *дек.20* | *716 602* | *896 320* | *136726,78* | *-* |
| *Итого за 2020 год* | *-* | *10 411 098* | *1588133,59* | *0* |
| *янв.21* | *758 942* | *896 318* | *136726,47* | *-* |
| *фев.21* | *758 942* | *896 320* | *136726,78* | *-* |
| *мар.21* | *758 942* | *896 320* | *136726,78* | *-* |
| *апр.21* | *758 942* | *896 320* | *136726,78* | *-* |
| *май.21* | *758 942* | *896 320* | *136726,78* | *-* |
| *июн.21* | *758 942* | *896 320* | *136726,78* | *-* |
| *июл.21* | *758 942* | *896 320* | *136726,78* | *-* |
| *авг.21* | *758 942* | *896 320* | *136726,78* | *-* |
| *сен.21* | *758 942* | *896 320* | *136726,78* | *-* |
| *окт.21* | *758 942* | *896 320* | *136726,78* | *-* |
| *ноя.21* | *758 942* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *дек.21* | *758 942* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *Итого за 2021 год* | *-* | *10 827 542* | *1651658,95* | *0* |
| *янв.22* | *774 113* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *фев.22* | *774 113* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *мар.22* | *774 113* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *апр.22* | *774 113* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *май.22* | *774 113* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *июн.22* | *774 113* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *июл.22* | *774 113* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *авг.22* | *774 113* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *сен.22* | *774 113* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *окт.22* | *774 113* | *932 172* | *142195,73* | *-* |
| *ноя.22* | *774 113* | *969 459* | *147883,58* | *-* |
| *дек.22* | *774 113* | *969 464* | *147884,34* | *-* |
| *Итого за 2022 год* | *-* | *11 260 643* | *1717725,20* | *0* |
| *янв.23* | *789 628* | *969 459* | *147883,58* | *-* |
| *фев.23* | *789 628* | *969 459* | *147883,58* | *-* |
| *мар.23* | *789 628* | *969 459* | *147883,58* | *-* |
| *апр.23* | *789 628* | *969 459* | *147883,58* | *-* |
| *май.23* | *789 628* | *969 459* | *147883,58* | *-* |
| *июн.23* | *789 628* | *969 459* | *147883,58* | *-* |
| *июл.23* | *789 628* | *969 459* | *147883,58* | *-* |
| *авг.23* | *789 628* | *969 459* | *147883,58* | *-* |
| *сен.23* | *789 628* | *969 459* | *147883,58* | *-* |
| *окт.23* | *789 628* | *969 459* | *147883,58* | *-* |
| *ноя.23* | *789 628* | *1 008 238* | *153799,02* | *-* |
| *дек.23* | *789 628* | *1 008 241* | *153799,47* | *-* |
| *Итого за 2023 год* | *-* | *11 711 069* | *1786434,25* | *0* |
| *янв.24* | *805 428* | *1 008 238* | *153799,02* | *-* |
| *фев.24* | *805 428* | *1 008 238* | *153799,02* | *-* |
| *мар.24* | *805 428* | *1 008 238* | *153799,02* | *-* |
| *апр.24* | *805 428* | *1 008 238* | *153799,02* | *-* |
| *май.24* | *805 428* | *1 008 238* | *153799,02* | *-* |
| *июн.24* | *805 428* | *1 008 238* | *153799,02* | *-* |
| *июл.24* | *805 428* | *1 008 238* | *153799,02* | *-* |
| *авг.24* | *805 428* | *1 008 238* | *153799,02* | *-* |
| *сен.24* | *805 428* | *1 008 238* | *153799,02* | *-* |
| *окт.24* | *805 428* | *1 008 238* | *153799,02* | *-* |
| *ноя.24* | *805 428* | *1 048 567* | *159950,90* | *-* |
| *дек.24* | *805 428* | *1 048 565* | *159950,59* | *-* |
| *Итого за 2024 год* | *-* | *12 179 512* | *1857891,66* | *0* |
| *янв.25* | *821 526* | *1 048 567* | *159950,90* | *-* |
| *фев.25* | *821 526* | *1 048 567* | *159950,90* | *-* |
| *мар.25* | *821 526* | *1 048 567* | *159950,90* | *-* |
| *апр.25* | *821 526* | *1 048 567* | *159950,90* | *-* |
| *май.25* | *821 526* | *1 048 567* | *159950,90* | *-* |
| *июн.25* | *821 526* | *1 048 567* | *159950,90* | *-* |
| *июл.25* | *821 526* | *1 048 567* | *159950,90* | *-* |
| *авг.25* | *821 526* | *1 048 567* | *159950,90* | *-* |
| *сен.25* | *821 526* | *1 048 567* | *159950,90* | *-* |
| *окт.25* | *821 526* | *1 048 567* | *159950,90* | *-* |
| *ноя.25* | *821 526* | *1 090 510* | *166348,98* | *-* |
| *дек.25* | *821 526* | *1 090 512* | *166349,29* | *-* |
| *Итого за 2025 год* | *-* | *12 666 692* | *1932207,25* | *0* |
| *янв.26* | *835 188* | *1 090 510* | *166348,98* |  |
| *фев.26* | *835 188* | *1 090 510* | *166348,98* |  |
| *мар.26* | *835 188* | *1 090 510* | *166348,98* |  |
| *апр.26* | *835 188* | *1 090 510* | *166348,98* |  |
| *май.26* | *835 188* | *1 090 510* | *166348,98* |  |
| *июн.26* | *835 188* | *1 090 510* | *166348,98* |  |
| *июл.26* | *835 188* | *1 090 510* | *166348,98* |  |
| *авг.26* | *835 188* | *1 090 510* | *166348,98* |  |
| *сен.26* | *835 188* | *1 090 510* | *166348,98* |  |
| *окт.26* | *835 188* | *1 090 509* | *166348,83* |  |
| *Итого за 2026 год* | *-* | *10 905 099* | *1663489,68* | *0* |
| *ИТОГО за весь проект* |  | *94 825 323* | *14464879,80* | *-* |

Итого за весь период 94 825 323 руб. (Девяносто четыре миллиона восемьсот двадцать пять тысяч триста двадцать три) руб., в т. ч. НДС 18%.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  м. п. | **От Арендатора:**  **Генеральный директор**  **ООО «РЕВОРК»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ахметшин Д.Р.**  м. п. |

Приложение №\_\_

к договору долгосрочной

аренды нежилых помещений

от «\_\_\_» октября 2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Термины и определения**

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в Договоре с заглавной буквы имеют следующие значения:

**«Акт приема-передачи Помещения»** означает акт между Арендатором и Арендодателем, подтверждающий фактическое занятие Помещения Арендатором. Акт приема-передачи Помещения должен содержать характеристики Помещений, включая их санитарное и техническое состояние на момент передачи, наличие исчерпывающего перечня недостатков и повреждений;

**«Договор»** означает настоящий договор об аренде, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в него, заключенные Сторонами в письменной форме;

**«Неотделимые улучшения»** - улучшения, произведенные в Помещении и которые не могут быть отделены (демонтированы) без вреда Помещению. Таковыми, в частности являются: перепланировка Помещения, изменение поверхности пола, стен и потолка Помещения, слаботочные системы, охранная сигнализация (ОС), пожарная сигнализация (ПС), структурированные кабельные сети (СКС), локальные вычислительные сети (ЛВС)) и любого оборудования, которое не может быть отделено (демонтировано) без вреда Помещению.

**«Текущий ремонт»** означает проведение мероприятий (ремонт и/или замена) по поддержанию Помещений в нормальном состоянии, в том числе, но не ограничиваясь: покраску стен, потолков, замену плит подвесного потолка, дверей, замков и дверных ручек, доводчиков дверей, электротехнической фурнитуры, включая розетки, выключатели, светильники, лампы, напольное покрытие, сантехнические приборы, арматуру и фурнитуру, иные элементы отделки и интерьера.

**«Ущерб»** означает ущерб имуществу Арендодателя, включая, но не ограничиваясь: хищение или нанесение ущерба имуществу служащих Арендодателя, произошедших в Помещении или рядом с ним или в какой-либо их части по причине небрежности или намеренных действий Арендатора, а также его агентов, подрядчиков, иных контрагентов, сотрудников, посетителей, либо в результате использования Помещения вышеупомянутыми лицами.

**«Коворкинг»** – (от англ. сoworking – совместная работа) тип современного офисного пространства, оборудованного мебелью и необходимой оргтехникой, используемый для предоставления набора услуг в который входит но не ограничивается: пользование оборудованными рабочими местами, переговорными комнатами, конференц-залами, других пространств, использование установленной на площадке техники МФУ, доступ в организованное сообщество резидентов Площадки.

Основные составляющие Площадки Коворкинга:

- Наличие развитой инфраструктуры: переговорные, конференц-залы, зоны отдыха, кухня и др.

- Использование мебели и техники

- Нет обеспечительных платежей как при аренде

- Гибкие условия: срок от 1 дня, размер от 1 рабочего места

- Доступ к профессиональным сообществам специалистов.

- Возможности для нетворкинга (участие в регулярных мероприятиях, доступ к внутренним ит-ресурсам и др.)

- Доступ к инвесторам, фондам, программам акселерации.

- Многочисленные партнерские программы лояльности и поддержки стартапов (Amazon, Google и др.)

**«Целевое использование»** - использование Площадки только для обеспечения Целевой аудитории Коворкинга услугами по предоставлению и последующему обслуживанию рабочих мест в Помещении, в переговорных комнатах и залах, расположенных в Помещении, для работы, проведения мероприятий/встреч, а также для иных целей, связанных с деловой и творческой деятельностью юридических и физических лиц, индивидуальных предпринимателей.

**«Целевая аудитория»** - юридические и физические лица, индивидуальные предприниматели:

* фрилансеры: любые физические лица или индивидуальные предприниматели, работающие без привлечения дополнительных сотрудников. Тип работы и услуг, оказываемых фрилансерами может быть любым, в т.ч. дизайнеры любых направлений, программисты, репетиторы, бухгалтеры, маркетологи, фото- и видеографы, специалисты по SMM, PR и другие.
* стартапы: компании, находящиеся на различных стадиях создания и реализации нового продукта/услуги, развивающиеся за счет регулярного привлечения внешних инвестиций
* бизнес, подпадающий под критерии ФНС по применению упрощенной системы налогообложения
* юридические лица – компании-представители микро, малого, среднего и крупного бизнесов
* «Инновационные команды» - наличие новых продуктов/услуг в разработке и необходимость в привлечении инвестиций.
* С Деловой репутацией, соответствующей требованиям, указанным в Приложении № 13 к Договору

**«Массовое мероприятие»** - это заранее спланированное и определенное по месту, времени, количеству участников и причинам собрание людей, носящее характер культурного или рекламного мероприятия, либо деловой встречи.

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  м. п. | **От Арендатора:**  **Генеральный директор**  **ООО «РЕВОРК»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ахметшин Д.Р.**  м. п. |

Приложение №\_\_

к договору долгосрочной

аренды нежилых помещений

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Требования к деловой репутации Субарендатора

1. Отсутствие инициации уполномоченным органом отзыва у Субарендатора лицензии на осуществление деятельности, связанной с его деятельностью;
2. Непроведение ликвидации Субарендатора, отсутствие решения арбитражного суда о признании Субарендатора несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;
3. Неприостановление деятельности Субарендатора в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на дату заключения договора с Арендатором;
4. Отсутствие решения суда, административного органа о наложении ареста на имущество Субарендатора (отсутствие возбужденного исполнительного производства о наложении ареста), стоимость которого составляет 25% активов и более;
5. Отсутствие у Субарендатора недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов Субарендатора, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период;
6. Отсутствие у физического лица (его представителя) либо у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных физических лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью, которые связаны с выполнением работы, оказанием услуги, являющихся предметом договора;
7. Отсутствие судебных разбирательств, по результатам которых возможно отчуждение имущества Субарендатора, стоимость которого составляет 25% активов и более;
8. Субарендатор не должен находиться в перечне компаний, связь с которыми по указанному ими адресу (месту нахождения), внесенному в Единый государственный реестр юридических лиц, отсутствует (официальный сайт ФНС России);
9. Отсутствие информации о возбуждении уголовного дела правоохранительными и судебными органами в отношении руководителей Субарендатора на предмет установления в их действиях уголовно наказуемых деяний на момент рассмотрения обращения;
10. Отсутствие у Участника просроченной задолженности перед ПАО «Сбербанк России» (более 30 календарных дней) на момент рассмотрения обращения.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  м. п. | **От Арендатора:**  **Генеральный директор**  **ООО «РЕВОРК»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ахметшин Д.Р.**  м. п. |