

01 августа 2013 года

ООО «СТИМУЛ ГРУПП»

и

ОАО «Тюменьэнерго»

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 26 К/3

нежилого помещения на третьем этаже здания по адресу:

г. Москва, Малая Сухаревская площадь, д.12

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ заключен 01 августа 2013 года в городе Москве, Российская Федерация,

между

- (1) **Обществом с ограниченной ответственностью «СТИМУЛ ГРУПП»**, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, расположенным по адресу: Российская Федерация, город Москва, Ленинский проспект, д. 15А, в лице Генерального директора Жовнера Анатолия Григорьевича, действующего на основании Устава (далее именуемым «**Арендодатель**»), и
- (2) **Открытое акционерное общество энергетики и электрификации «Тюменьэнерго» (ОАО «Тюменьэнерго»)**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя генерального директора по корпоративному управлению Громова Сергея Юрьевича, действующего на основании доверенности № 3о-1750 от 29.12.2011 г. (далее именуемым «**Арендатор**»),

именуемыми в дальнейшем «**Стороны**» (и «**Сторона**» означает одну из них), о нижеследующем:

1 СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

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

«**Акт возврата Помещения**» означает документ, свидетельствующий о факте возврата Помещения Арендодателю Арендатором, и подписываемый Сторонами после истечения Срока аренды или при досрочном расторжении настоящего Договора, с даты которого обязанность Арендатора по возвращению Помещения считается исполненной в полном объеме.

«**Акт приема-передачи Помещения**» означает документ, свидетельствующий о факте передачи Помещения Арендатору и подписываемый Сторонами после заключения настоящего Договора, с даты которого Арендатор вправе приступить к использованию Помещения, а Арендодатель обязан обеспечить право Арендатора на беспрепятственное использование Помещения.

«**Акт разграничения ответственности**» означает документ, определяющий предел распространения ответственности Сторон в отношении Помещения, Здания и Коммуникаций, согласованный Сторонами в Приложении 4.

«**Арендуемая Площадь Помещения**» означает Арендуемую Площадь Помещения, определенную в статье 2.3 настоящего Договора Аренды.

«**Арендная плата**» означает плату, уплачиваемую Арендатором за аренду всей Арендуемой площади Помещения, включая Операционные расходы, в течение одного Месяца Срока аренды, рассчитанную, исходя из результата умножения Ставки Арендной Платы и Арендуемой площади Помещения, поделенного на 12 (число месяцев в году).

«**Государственный Орган**» означает органы законодательной, исполнительной, судебной или иной власти, а также любых уполномоченных ими должностных лиц.

«**Дата Начала**» означает 01 августа 2013 года.

«**Дата оплаты**» любых платежей по настоящему Договору является дата зачисления денежных средств в размере, соответствующем условиям настоящего Договора, на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре Аренды.

«Действующее законодательство РФ» означает любой документ, принятый компетентным Государственным Органом Российской Федерации, кроме документов, утративших юридическую силу.

«Дни Платежей» означает каждое 5 (пятое) число текущего Месяца Срока Аренды; в случае, если эти дни не являются рабочими днями, то такими днями являются непосредственно следующие за ними рабочие дни; **«День Платежа»** означает один из них.

«Договор Аренды» означает настоящий Договор Аренды, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор Аренды (если таковые имеются).

«Дополнительные Услуги Арендодателя» означает услуги вне Часов Обслуживания по кондиционированию воздуха и вентиляции, а также такие дополнительные услуги Арендодателя по обслуживанию Здания или Помещений, которые Арендодатель может предоставить Арендатору по просьбе Арендатора на условиях, отдельно согласованных Сторонами;

«Здание» означает здание, расположенное по адресу Россия, Москва, Малая Сухаревская площадь, д. 12 и включает в себя любую часть этого здания, а также необходимые для его эксплуатации инженерные сети и оборудование. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается регистрационной записью в ЕГРП № 77-01/30-034/2002-3831 от 20 марта 2002 г. (Копия Свидетельства о государственной регистрации права – Приложение 3 к настоящему Договору Аренды).

«Коммунальные услуги» означает услуги, необходимые для обеспечения функционирования Помещения в течение Срока аренды, а именно: обеспечения отоплением, горячей и холодной водой, канализацией, электроэнергией, право пользования которыми Арендодатель предоставляет Арендатору на время действия настоящего Договора. Перечень Коммунальных услуг согласован Сторонами в Приложении 5 к настоящему Договору.

«Коммуникации» означает любые существующие или будущие системы в Здании для пропуска или передачи воды, газа, электричества, воздуха, дыма, света, информации, отходов или чего-либо другого и включают установленное и устанавливаемое в Помещении и в Здании в дальнейшем с даты подписания настоящего Договора по мере необходимости вспомогательное оборудование и конструкции.

«Квартал Срока аренды» означает календарный квартал Срока аренды.

«Места Общего Пользования» означает входные фойе, лифты, лестницы, балконы и другие площади Здания, которые могут быть предназначены Арендодателем для общего использования более чем одним арендатором и посетителями Здания.

«Месяц Срока аренды» означает календарный месяц Срока аренды.

«НДС» означает налог на добавленную стоимость, установленный законодательством Российской Федерации.

«Неотделимые улучшения» означает улучшения в Помещении, которые Арендатор произвел или произведет, и которые не могут быть отделены от Помещения без нанесения вреда Помещению.

«Обеспечительный платеж» означает обеспечительный платеж в размере, указанном в п. 4.3. настоящего Договора Аренды, который является способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору Аренды и более подробно описан в Приложении 6 к настоящему Договору Аренды.

«Обстоятельства Непреодолимой Силы» означает чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, право конфискации имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при том, что недостаток денежных средств не может являться Обстоятельством Непреодолимой Силы.

«Операционные расходы» означает часть Арендной платы, покрывающую эксплуатационные затраты Арендодателя, включающие в себя круглосуточную охрану, уборку Мест Общего Пользования, вывоз мусора из Мест Общего Пользования и очистку территории от снега, техническое обслуживание инженерных систем Здания до точек подключения инженерных систем Арендатора к базовым системам Здания, платежи за предоставление Коммунальных услуг, платежи за Электроэнергию, потребляемую Арендатором в Помещении в течение одного Месяца Срока аренды.

«Отделимые улучшения» означает улучшения в Помещении, которые Арендатор произвел или произведет, и которые могут быть отделены от Помещения без нанесения Помещению вреда.

«Плата за Дополнительные Услуги» означает стоимость предоставления Арендодателем каких-либо Дополнительных услуг Арендодателя (или пропорциональную часть такой стоимости в том случае, если Дополнительные Услуги Арендодателя были запрошены и другими Арендаторами).

«Помещение» означает нежилое помещение в Здании, сдаваемое Арендодателем в аренду Арендатору по настоящему Договору Аренды, более подробное описание, которого содержится в статье 2 настоящего Договора Аренды.

«Правила Пользования Зданием» означает нормы и правила пользования Зданием, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору Аренды;

«Работы Арендатора» означает любые работы по отделке, улучшениям или дополнениям в Помещениях, которые могут быть произведены Арендатором до Даты Начала или в течение Срока Аренды.

«Сдаваемая Секция» означает часть Здания, которая сдается в аренду, либо строится, либо предназначается для сдачи в аренду Арендатору или другим арендаторам.

«Ставка Арендной Платы» означает плату, уплачиваемую Арендатором за аренду 1 квадратного метра Арендуемой площади Помещения, включая Операционные расходы, в течение одного года Срока аренды.

«Ставка Платы за Парковку» означает размер денежных средств, уплачиваемых Арендатором Арендодателю за предоставление 1 (одного) Парковочного Места в Месяц Срока Аренды.

«Счет» означает оригинал счета, на основании которого осуществляются все расчеты и платежи по Договору Аренды.

«Срок Аренды» означает срок, указанный в статье 3.1 настоящего Договора Аренды.

«Целевое Назначение» означает использование Помещения только в качестве офисного помещения;

«Часы Обслуживания» означает время доступа сотрудников, клиентов и поставщиков Арендатора в будние дни с 8:00 до 22:00; в субботу и в воскресенье с 10:00 до 18:00.

2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

- 2.1 В соответствии с настоящим Договором Аренды Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает от Арендодателя во временное владение и пользование (в аренду) Помещение на третьем этаже Здания.
- 2.2 Помещение - это часть Здания, границы которого отмечены красным цветом на Планах Помещения в Приложении 1 к настоящему Договору Аренды.
- 2.3 Площадь Помещения составляет **168,6 (Сто шестьдесят восемь и 6/10) кв.м.** в соответствии с измерениями БТИ ЦАО г. Москвы. Описание Помещения в соответствии с экспликацией и поэтажный план даны в Приложении 1 к настоящему Договору Аренды.
- 2.4 Во исполнение настоящего Договора Помещение передается Арендатору в состоянии готовой отделки.
- 2.5 Арендодатель гарантирует, что Помещение не арестовано, не заложено, не обременено правами третьих лиц, не является предметом спора и что он имеет все права для заключения настоящего Договора.
- 2.6 Арендатор подтверждает, что он провел всесторонний осмотр Помещения и Здания, тщательно ознакомился с его состоянием и согласен арендовать Помещение в этом состоянии.
- 2.7 Арендодатель предоставляет Арендатору 2 (два) Парковочных места (№ 20, №03).
- 2.8 Указанные в статье 2.7 настоящего Договора Парковочные места выделены красным цветом на копии схемы подземного гаража Здания в Приложение №1 к настоящему Договору Аренды.

3 СРОК АРЕНДЫ И ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ

- 3.1 Помещение передаётся в аренду на Срок Аренды, начинающийся **с 01 августа 2013 года** и заканчивающийся в **23ч. 59 мин. 30 июня 2014 г.**
- 3.2 Настоящий Договор Аренды вступает в силу с момента его подписания Сторонами и прекращает действие по истечении Срока аренды, если он не будет прекращен по согласованию Сторон либо расторгнут в одностороннем порядке на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.3 По истечении Срока аренды (если ранее Договор не был прекращен либо расторгнут), Арендатор имеет преимущественное право на аренду Помещений.
- 3.4 Для осуществления права, предусмотренного статьей 3.3 настоящего Договора, Арендатор направляет Арендодателю уведомление не менее, чем за два (2) месяца до окончания Срока аренды.
- 3.5 Передача Помещения оформляется Актом приема-передачи Помещения, подписываемым уполномоченными представителями обеих Сторон.

4 АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1 За пользование Помещениями Арендатор обязуется своевременно выплачивать Арендодателю (или лицу, указанному Арендодателем в качестве получателя платежа) в течение срока действия настоящего Договора следующие платежи:

4.1.1 Расчет Арендной платы (включая Операционные расходы):

- (i) Ставка Арендной платы составляет рублевый эквивалент **800** (Восемьсот) долларов США, за 1 кв. м. в год, не включая НДС по курсу, установленному ЦБ РФ на Дату оплаты;
- (ii) Размер Арендной Платы составляет рублевый эквивалент **11 240** (Одиннадцать тысяч двести сорок) долларов США в Месяц Срока Аренды, не включая НДС по курсу, установленному ЦБ РФ на Дату оплаты.

4.1.2 Расчет Платы за Парковку.

- (i) Ставка Платы за Парковку составляет рублевый эквивалент **250** (Двести пятьдесят) долларов США за 1 (одно) Парковочное место в Месяц Срока Аренды, не включая НДС по курсу, установленному ЦБ РФ на Дату оплаты.
- (ii) Размер Платы за Парковку составляет рублевый эквивалент **500** (Пятьсот) долларов США, в Месяц Срока Аренды, не включая НДС по курсу, установленному ЦБ РФ на Дату оплаты.

4.2 Арендная Плата выплачивается не позднее соответствующего Дня Платежа равными, ежемесячными авансовыми платежами. Если Один Месяц Срока аренды составляет неполный календарный месяц, Арендная Плата взимается пропорционально количеству календарных дней, в течение которых Помещение находилось в пользовании Арендатора;

В случае досрочной оплаты Арендатором причитающихся сумм проценты за пользование ими в пользу Арендатора не начисляются.

4.3 Арендатор обязуется выплатить Арендодателю Обеспечительный платеж - денежные средства в размере рублевого **22 480** (Двадцать две тысячи четыреста восемьдесят) долларов США не включая НДС по курсу, установленному ЦБ РФ на Дату оплаты, в течение **10** (Десяти) дней с момента подписания настоящего Договора. Порядок использования Обеспечительного Платежа согласован Сторонами в Приложении 6 к настоящему Договору.

4.4 Все платежи, предусмотренные настоящим Договором, совершаются в рублях по курсу ЦБ РФ на Дату оплаты, а именно на день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре Аренды, если в счете Арендодателя не указано иное, при условии, что реквизиты банковского счета могут изменяться в течение Срока Аренды. Датой оплаты любых платежей по настоящему Договору является дата поступления денежных средств в размере, соответствующем условиям настоящего Договора, на расчетный счет Арендодателя.

4.5 Любой платеж по настоящему Договору Аренды считается осуществленным одной Стороной и полученным другой Стороной в момент зачисления средств на расчетный счет получателя платежа.

4.6 Все платежи, предусмотренные настоящим Договором, должны совершаться в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения счета Стороны, требующей совершение Платежа, если настоящим Договором не предусмотрено иное или Сторона, направляющая счет, не указала иной срок его оплаты.

4.7 Стоимость всех услуг и величина платежей, предусмотренных настоящим Договором, указаны без учета налога на добавленную стоимость (НДС), который оплачивается сверх стоимости услуг и составляет на дату подписания настоящего Договора 18%. В случае внесения изменений в налоговое законодательство РФ, ставка и сумма НДС, оплачиваемая сверх стоимости услуг, изменяется в соответствии с налоговым законодательством РФ.

5 ПРАВА АРЕНДАТОРА

- 5.1 В течение всего Срока Аренды Арендатору предоставляются следующие права (при этом указанные права не являются исключительными правами Арендатора):
- 5.1.1 Право использования Помещения в Часы Обслуживания, в соответствии с Правилами Пользования Зданием (Приложение 2).
 - 5.1.2 Право использования Мест Общего Пользования для доступа в Помещения в соответствии с Правилами Пользования Зданием.
 - 5.1.3 Право использования всех существующих и будущих Коммуникаций в Здании, которые обслуживают Помещения, в соответствии с Правилами Пользования Зданием, при том, что Арендодатель имеет право переносить указанные Коммуникации по своему усмотрению при условии не нанесения ущерба производственной деятельности Арендатора.
 - 5.1.4 Право помещать на информационной доске Здания надписи, обозначающие название Арендатора и его местонахождение в Здании в порядке и по форме, установленной Арендодателем.
 - 5.1.5 Право погрузки и разгрузки имущества в специальных зонах Здания, предназначенных для погрузки и разгрузки, в соответствии с Правилами Пользования Зданием.
 - 5.1.6 Право заключить отдельный договор на предоставление телекоммуникационных услуг в Здании с любым оператором связи при условии, что такой оператор связи будет письменно одобрен Арендодателем и воспользуется доступом в Здание посредством кабеля и технического оборудования оператора телекоммуникационных систем Здания.
- 5.2 Осуществлять иные права, не урегулированные настоящим Договором, но предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 5.3 Никакие положения настоящего Договора Аренды не дают Арендатору никаких прав или привилегий, кроме прав, прямо предоставленных ему настоящим Договором Аренды и Действующим законодательством РФ.

6 ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор обязуется в течение всего Срока Аренды:

6.1 Разрешенное Использование

- 6.1.1 Использовать Помещение только по Целевому Назначению.
- 6.1.2 Обеспечить выполнение санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм и правил в Помещении и являться ответственным за их выполнение в Помещении, а также нести полную ответственность за несоблюдение указанных норм и правил в Помещении.
- 6.1.3 Не нарушать права лиц, находящихся в Здании; в случае причинения им вреда, самостоятельно в кратчайшие сроки возместить причиненный ущерб.
- 6.1.4 Обеспечить и нести ответственность за надлежащее качество услуг, оказываемых в рамках Целевого Назначения Помещений.
- 6.1.5 Самостоятельно осуществлять охрану Помещения и нести ответственность за любые убытки, понесенные Арендатором или Арендодателем, вызванные ненадлежащим осуществлением указанного обязательства.
- 6.1.6 Выполнять обоснованные требования и предписания лиц, осуществляющих эксплуатацию и техническое обслуживание, контроль за соблюдением правил противопожарной безопасности и эксплуатации Помещения и Здания.

- 6.1.7 Соблюдать положения Правил Пользования Зданием, в том числе принимать все изменения, которые могут быть внесены в них Арендодателем. При этом такие изменения не должны ухудшать права Арендатора.

6.2 Предоставление документов

- 6.2.1 Предоставить Арендодателю следующие нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов: копии свидетельств подтверждающих регистрацию Арендатора в соответствующих налоговых органах РФ по г. Москве, копию Решения учредителей или приказа о назначении Генерального директора, оригинал выписки из ЕГРЮЛ, действующей на дату подписания договора аренды, копию устава, копию учредительного договора, копию решения о создании общества.

6.3 Правила Пользования Зданием

- 6.3.1 Соблюдать и выполнять все Правила Пользования Зданием, сообщаемые Арендатору Арендодателем в письменном виде.

6.4 Не препятствовать

- 6.4.1 Не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним какого-либо из прав Арендодателя по настоящему Договору Аренды.
- 6.4.2 Не препятствовать доступу Арендодателя или третьих лиц к Местам Общего Пользования и Автостоянке.

6.5 Ремонт, отделочные работы и уборка

- 6.5.1 Самостоятельно содержать Помещение, включая регулярное проведение текущего ремонта, в надлежащем состоянии.
- 6.5.2 Осуществлять надлежащий текущий ремонт Помещений, Коммуникаций, приборов и оборудования в границах ответственности Арендатора согласно Акту разграничения ответственности (Приложение 4).
- 6.5.3 Осуществлять по мере необходимости ремонт, обязанность проведения которого лежит на Арендаторе, в течение двух месяцев после даты получения письменного уведомления от Арендодателя (либо ранее указанного срока в том случае, если Арендодатель предъявляет требование об этом).
- В случае, если Арендатор не выполняет такое требование, Арендодатель имеет право доступа в Помещения и осуществления работ, расходы на которые Арендатор обязуется возместить по требованию Арендодателя.
- 6.5.4 При проведении любого ремонта или отделочных работ соблюдать положения Приложения 7 к настоящему Договору Аренды о проведении Работ Арендатора.
- 6.5.5 Содержать Помещение в чистом виде и свободным от мусора, самостоятельно и за свой счет выносить мусор, бытовые, а также иные отходы, образовавшиеся в результате использования Помещений по Целевому Назначению. Самостоятельно утилизировать крупногабаритные отходы, строительный мусор и отходы, содержащие экологически вредные вещества.
- 6.5.6 Мыть внутреннюю поверхность всех окон Помещения не реже одного раза в три месяца, а иные любые поддающиеся мытью поверхности в Помещении по мере необходимости, но так часто, как это может быть необходимо.
- 6.5.7 Самостоятельно и за свой счет производить в границах ответственности Арендатора согласно Акту разграничения ответственности замену вышедших из строя элементов

светового оборудования и осуществлять утилизацию люминесцентных и ртутных ламп без компенсации соответствующих расходов Арендодателем.

6.5.8 Не вносить в Помещение каких-либо постоянных или временных конструктивных изменений, добавлений или усовершенствований, включая установку внутренних перегородок, без получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.5.9 Все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором с согласия Арендодателя, Арендодателем не возмещаются и не демонтируются Арендатором при расторжении/окончании срока действия Договора и передаются Арендодателю по Акту приема-передачи одновременно с возвратом арендованного Помещения.

6.5.10 Все отделимые улучшения, произведенные Арендатором с согласия Арендодателя, Арендодателем не возмещаются и при расторжении/окончании срока действия Договора демонтируются Арендатором за свой счет и без ущерба для арендованного Помещения.

6.6 Коммуникации

6.6.1 Содержать Коммуникации, находящиеся в Помещении или обслуживающие Помещение, в чистоте и свободными от каких-либо ядовитых, опасных или вредных веществ, а также освобождать Коммуникации и исправлять любой вред, причиненный Коммуникациям, в кратчайшие сроки, удовлетворяя требования Арендодателя в границах ответственности Арендатора согласно Акту разграничения ответственности.

6.6.2 Обеспечивать сохранность электрооборудования, воздушных и кабельных линий электропередачи, приборов учета электроэнергии и других электроустановок, принадлежащих Арендодателю.

6.7 Запрещенное использование

Не использовать Помещение:

6.7.1 в противоречии с Целевым Назначением;

6.7.2 способом, при котором в нарушение действующих в г. Москве санитарно-эпидемиологических норм значительно увеличивается уровень шума в Помещении или в Здании в целом;

6.7.3 способом, который представляет потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендодателю или третьим лицам;

6.7.4 способом или в целях, не соответствующих требованиям Действующего законодательства РФ;

6.7.5 способом, который может привести к нарушению работы Арендодателя или других арендаторов в Здании;

6.7.6 способом, который включает использование каких-либо опасных или загрязняющих веществ;

6.7.7 способом, который влечет перегрузку полов или потолков Помещения, или несущих конструкций Здания, или нарушению работы или повреждению каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Помещение или Здание;

6.7.8 способом, который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции Помещения или Здания;

6.7.9 способом, который может привести к проникновению запаха, исходящего из Помещений, в другие части Здания, в связи с ненадлежащей эксплуатацией

Коммуникаций в пределах ответственности Арендатора, установленной Актом разграничения ответственности.

6.8 Загрязняющие вещества и дефекты

- 6.8.1 Незамедлительно направлять Арендодателю письменное уведомление о наличии каких-либо загрязняющих или опасных для здоровья веществ или о каких-либо дефектах в Помещении.
- 6.8.2 В случае если этого потребует Арендодатель, незамедлительно удалить из Помещения такие загрязняющие или опасные для здоровья вещества и устранить дефекты за свой счет или компенсировать соответствующие расходы Арендодателя.

6.9 Посещения Арендодателя

Обеспечить Арендодателю доступ в Помещение в разумное время и при условии уведомления Арендатора (кроме чрезвычайных обстоятельств, когда такое уведомление не требуется) в целях:

- 6.9.1 обследования состояния Помещения или других частей Здания;
- 6.9.2 осмотра Помещения потенциальными арендаторами Помещения или покупателями Здания;
- 6.9.3 исправления последствий нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору Аренды;
- 6.9.4 ремонта, текущего содержания, дополнения/изменения, установки или подсоединения к любым Коммуникациям, обслуживающим Здание при условии уведомления Арендатора с условием не причинения ущерба производственной деятельности Арендатора;
- 6.9.5 ремонта, текущего содержания, дополнения или перестройки любой части Здания при условии уведомления Арендатора с условием не нанесения ущерба производственной деятельности Арендатора;
- 6.9.6 выполнения любых других обязанностей и реализации прав Арендодателя по настоящему Договору Аренды.

6.10 Коммунальные услуги

6.10.1 Без согласования в установленном порядке с Арендодателем:

- (i) не производить перенос Коммуникаций;
- (ii) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические параметры электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- (iii) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормам;
- (iv) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления Коммунальных услуг.

6.11 Вывески

Не вывешивать без предварительного письменного согласия Арендодателя каких-либо вывесок, объявлений или рекламных щитов снаружи Помещения, а также вывесок внутри Помещения, но видимых снаружи Помещения. В случае получения согласия Арендодателя

на размещение указанных объектов, Арендатор должен действовать с соблюдением правил, установленных Действующим законодательством РФ.

6.12 Требования законодательства

6.12.1 Исполнять Действующее законодательство РФ и требования всех Государственных Органов в отношении Помещения или его использования.

6.12.2 В случае если по вине Арендатора, Государственными Органами будут применены штрафные санкции за нахождение Помещения в ненадлежащем санитарном и противопожарном состоянии, оплатить их в полном объеме и в требуемые сроки.

6.13 Заявление о разрешении

В случае необходимости получения каких-либо разрешений или согласий Арендодателя Арендатор обязан предоставить Арендодателю любую информацию, которую тот может потребовать.

6.14 Очистка воздуховодов и стоков

6.14.1 Производить или обеспечивать очистку Коммуникаций от загрязнений, вызванных использованием Помещений по Целевому Назначению, (включая жировые отложения) в течение трех (3) дней со дня получения соответствующего требования Арендодателя или эксплуатирующей организации Здания в соответствии с санитарно-эпидемиологическими нормами.

6.14.2 Обеспечить установку Водоочистительного оборудования для очистки сточных вод, а также утилизации отходов своими силами или путем заключения договора с соответствующей организацией.

6.15 Расходы Арендодателя

Оплачивать Арендодателю по его требованию суммы расходов, понесенных Арендодателем:

6.15.1 в связи с любыми прямыми документально подтвержденными расходами Арендодателя по подготовке к расторжению настоящего Договора Аренды, когда такое расторжение происходит по вине Арендатора;

6.15.2 в связи с исполнением судебного решения в отношении нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору Аренды, при установлении вины Арендатора в судебном порядке.

6.16 Иные обязанности

6.16.1 Назначить лицо, ответственное за эксплуатацию и содержание Помещения и сообщить об этом Арендодателю, указав Ф.И.О., должность и контактные телефоны такого лица, не позднее чем в однодневный (1) срок со дня подписания Акта приема-передачи Помещения;

6.16.2 Опечатать и сдать Арендодателю не позднее чем в однодневный (1) срок со дня подписания Акта приема-передачи Помещения один (1) комплект ключей для доступа в помещение вне часов обслуживания.

6.16.3 Письменно уведомить Арендодателя немедленно после того, как Арендатору станет известно о любом ущербе, причиненном Помещению или Коммуникациям.

6.16.4 Извещать Арендодателя в письменной форме о реорганизации, изменении наименования Арендатора или его реквизитов, о смене руководителей, о регистрации

изменений в учредительных документах, а также о назначении новых лиц, ответственных за эксплуатацию и содержание Помещения, не позднее, чем в трехдневный (3) срок с момента наступления указанных обстоятельств.

6.16.5 Исполнять иные обязанности, установленные другими статьями настоящего Договора Аренды.

7 ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель обязуется:

7.1 Доступ в Здание

в течение Срока Аренды обеспечить возможность входа в Здание, и выхода из него сотрудников, клиентов и поставщиков Арендатора, а также по предварительному письменному уведомлению службы безопасности и коменданта Здания возможность посещения Помещений третьими лицами, приглашенными Арендатором, в соответствии с Правилами пользования Зданием;

7.2 Предоставление документов

Предоставить Арендатору следующие нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов: копии свидетельств подтверждающих регистрацию Арендодателя в соответствующих налоговых органах РФ по г. Москва, копию Решения о назначении Генерального директора, копию Свидетельства о праве собственности на Здание;

7.3 Предоставление Помещения

Предоставить Арендатору Помещение и доступ в Места Общего Пользования в порядке и на условиях настоящего Договора Аренды. Документом, подтверждающим надлежащее выполнение Арендодателем обязанности по предоставлению Помещения, является Акт приема-передачи Помещений, подписанный Арендодателем и Арендатором.

7.4 Обслуживание Здания

При условии принятия мер, направленных на не причинение ущерба деятельности Арендатора, Арендодатель самостоятельно или путем привлечения третьих лиц (включая подрядчиков, эксплуатирующую организацию) осуществляет текущее обслуживание Здания и Помещения в границах Акта разграничения ответственности, включая:

7.4.1 Ремонт Здания

Текущий и капитальный ремонт, замена, отделочные работы, мытье и содержание:

- (i) фундамента, крыши, внешних стен и несущих конструкций Здания;
- (ii) лифтов и всех лифтовых механизмов, находящихся в Здании;
- (iii) Коммуникаций, приборов и оборудования Здания, за содержание которых не несут ответственность какие-либо арендаторы Здания;

7.4.2 Места Общего Пользования

- (i) Текущий и капитальный ремонт, замена, отделочные работы, мытье, содержание и освещение Мест Общего Пользования Здания и прочих частей Здания, не включенных в Сдаваемые Секции;
- (ii) Обеспечение мебелью и оборудованием всех Мест Общего Пользования Здания;
- (iii) Мытье внешней стороны всех наружных окон;

- (iv) Предоставление урн, установка мусорных контейнеров только в специально отведенных местах и своевременное осуществление сбора и вывоза мусора из Здания с помощью специальной службы;
- (v) обеспечение наличия табличек с названиями и иных указателей в местах Общего Пользования Здания;
- (vi) своевременная уборка снега, мусора, листвы, наледи на прилегающей к Зданию территории, включая пешеходные зоны; регулярная чистка Здания с наружной стороны, включая окна и фасады;
- (vii) наличие штата опытных сотрудников, способных правильно, компетентно и безопасно осуществлять эксплуатацию Здания;
- (viii) обеспечение эксплуатирующих Здание сотрудников униформой и идентификационными карточками; организация круглосуточного диспетчерского контроля, обеспечивающего своевременное выявление и оперативное устранение возникших аварий и неполадок, и круглосуточной «горячей телефонной линии» для обращения по текущим вопросам, связанным с эксплуатацией Здания;
- (ix) своевременная уборка Мест Общего Пользования, включая уход за всеми видами напольных покрытий, а также периодическую химическую чистку мебели, штор, жалюзи;
- (x) регулярные санитарно-эпидемиологические работы в Здании (дезинсекция, дератизация) согласно требованиям, установленным специализированными уполномоченными органами, а также применимыми нормативными документами;
- (xi) регулярный уход за газонами и цветниками на прилегающей территории (в летнее время); освещение и электроснабжение Мест Общего Пользования;
- (xii) своевременный мелкий ремонт мебели и элементов отделки Мест Общего Пользования, элементов благоустройства прилегающей территории;
- (xiii) круглосуточная охрана и использование охранной системы наблюдения и/или других охранных устройств в Здании;
- (xiv) работа службы приема посетителей (ресепшн) в Часы обслуживания Здания;

7.4.3 Отопление и прочие услуги

- (i) Обеспечение 24 часа в день отопления Здания в зимний период и кондиционирования воздуха и вентиляции Здания в Часы Обслуживания в соответствии со стандартами, применимыми к сопоставимым зданиям в городе Москве.

7.4.4 Противопожарная безопасность и служба безопасности

Эксплуатация, ремонт, замена, чистка и содержание:

- (i) системы пожарной сигнализации, системы автоматического пожаротушения, противопожарного оборудования и вспомогательных приборов в Здании, за исключением Сдаваемых Секций.
- (ii) службы безопасности, системы сигнализации, а также других систем в Здании на усмотрение Арендодателя, за исключением Сдаваемых Секций.

7.4.5 Аварийные ситуации

Содержание службы аварийного реагирования и аварийный ремонт любых Коммуникаций в Здании в максимально короткие сроки.

7.4.6 Арендодатель обязан предоставить услуги по управлению Зданием самостоятельно или путем привлечения эксплуатирующей организации уведомив Арендатора об этом и предоставления информации о привлеченном лице.

7.4.7 Арендодатель обязуется содержать в исправном состоянии Коммуникации в границах Акта разграничения ответственности, и стоимость такого обслуживания будет включена в Арендную плату.

7.4.8 Арендодатель по просьбе Арендатора может предоставить дополнительные услуги Арендодателя в Здании и в Помещениях (отличные от Дополнительных Услуг Арендодателя в порядке и на условиях, которые должны быть дополнительно согласованы между Арендодателем и Арендатором).

8 ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель во исполнение настоящего Договора имеет право:

8.1 Вызывать представителя Арендатора в любое время суток по телефону в случае аварии Коммуникаций в Помещении.

8.2 В присутствии представителя Арендатора, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Арендатора, осуществлять проверку технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния Помещения и Коммуникаций;

8.3 Контролировать состояние электросетей и потребляемых нагрузок;

8.4 Досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и на условиях, закрепленных настоящим Договором и предусмотренным действующим законодательством РФ;

8.5 Требовать своевременного возвращения Помещения в случае истечения Срока аренды, а также в случае досрочного расторжения настоящего Договора;

8.6 Требовать своевременного и полного внесения Арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатором на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором;

8.7 Предъявлять Арендатору требования в виде санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ;

8.8 Требовать от Арендатора возмещения ущерба в случаях, предусмотренных настоящим Договором;

8.9 Без согласования с Арендатором вносить изменения в Правила Пользования Зданием (Приложение 2) и положения Приложения 7 к настоящему Договору Аренды о проведении Работ Арендатора, которые становятся обязательными к исполнению Арендатором с момента получения уведомления;

8.10 Осуществлять иные права, не урегулированные настоящим Договором, но предусмотренные действующим законодательством РФ.

9 СУБАРЕНДА

9.1 Арендатор вправе сдавать в субаренду Помещения в целом или их часть только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

9.2 Арендатор обязуется предоставить Арендодателю нотариально заверенную копию любого договора субаренды, заключенного на основании настоящего Договора Аренды, а также

копии учредительных документов субарендатора, в течение семи дней с момента его заключения.

9.3 Независимо от заключения какого-либо договора субаренды Помещений в соответствии с настоящим Договором Аренды Арендатор несет обязательство по выполнению обязанностей Арендатора по настоящему Договору Аренды. Арендатор обязуется незамедлительно исправить любое нарушение обязательств Арендатора по настоящему Договору Аренды, которое произошло по вине субарендатора.

9.4 Арендодатель имеет право (без каких-либо ограничений) продать, передать права и обязанности, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Здание (как в целом, так и в части), а также передать свои права и/или обязанности или заложить свои права по настоящему Договору Аренды (как в целом, так и в части) в любом случае без дополнительного согласия Арендатора, которое дано Арендатором путем подписания настоящего Договора Аренды.

10 КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

10.1 В связи с исполнением настоящего Договора, а также в связи с отсутствием возможности у Арендатора заключить договоры на предоставление коммунальных услуг непосредственно с соответствующими специализированными службами, Стороны определили следующий порядок их взаимоотношений касательно Коммунальных услуг, при этом под Коммунальными услугами Стороны решили считать:

10.1.1 услуги по водоснабжению и канализации;

10.1.2 услуги горячего водоснабжения;

10.1.3 теплоснабжение;

10.1.4 услуги водостока;

10.1.5 услуги электроснабжения;

10.1.6 услуги по вывозу бытового мусора,

без ограничения возможности Сторон согласовывать иные Коммунальные услуги.

10.2 При подписании настоящего Договора Стороны должны подписать Приложение 5 на предоставление права пользования Коммунальными услугами, в котором должен быть определен перечень предоставленных Арендатору Коммунальных услуг.

11 ПОТРЕБЛЕНИЕ АРЕНДАТОРОМ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

11.1 Арендодатель предоставляет Арендатору право потребления электроэнергии из городской электрической сети мощностью не более 10 кВА на условиях настоящего Договора.

11.2 Арендодатель вправе ограничивать право Арендатора на получение электрической энергии полностью или частично в следующих случаях:

11.2.1 за присоединение потребителей электрической энергии минуя счетчики или нарушение схем учета электроэнергии;

11.2.2 за неудовлетворительное состояние электроустановок Арендатора, угрожающее аварией, пожаром и создающее угрозу жизни обслуживающему персоналу и населению;

11.2.3 за расход электроэнергии сверх договорной величины (п.11.1) электропотребления или нарушение установленного графика электропотребления;

11.2.4 при получении от уполномоченных служб г. Москвы уведомления о снижении электрических нагрузок (аварийная или технологическая бронь);

11.2.5 при получении от энергоснабжающей организации уведомления об урезании мощности.

12 РАСТОРЖЕНИЕ

12.1 Настоящий Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию Сторон путем подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора Аренды представителями обеих Сторон, при чем настоящий Договор будет считаться расторгнутым в день подписания указанного Соглашения, если Стороны не предусмотрят иной срок.

12.2 Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор Аренды (отказаться от его исполнения) во внесудебном одностороннем порядке путем направления письменного уведомления Арендатору за тридцать (30) дней до даты предполагаемого расторжения в любом или нескольких из следующих случаев:

12.2.1 Если оплата Арендной Платы или ее части или любых других сумм, подлежащих оплате Арендатором по настоящему Договору Аренды, просрочена на 14 (четырнадцать) рабочих дней;

12.2.2 Если Арендатор существенно ухудшает состояние Помещения;

12.2.3 Если Арендатор использует Помещения с нарушением Целевого назначения.

12.2.4 Если Арендатор существенно нарушает Правила Пользования Зданием.

12.2.5 Если в случаях, когда какие-либо действия Арендатора требуют предварительного одобрения (письменного) Арендодателя, Арендатор действует без получения письменного одобрения Арендодателя;

12.2.6 Если Арендатор нарушает срок направления Арендодателю какого-либо уведомления, предусмотренного настоящим Договором;

12.2.7 Если Арендатор нарушает или не исполняет какие-либо обязательства Арендатора по настоящему Договору Аренды;

12.2.8 Если Арендатор объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации;

12.2.9 Если Арендатор ликвидируется или иным образом прекращает свое существование по законодательству РФ,

ПРИ УСЛОВИИ, ЧТО:

(i) Прежде чем осуществить свое право на расторжение настоящего Договора Аренды вследствие неоплаты в соответствии со статьей 12.2.1 настоящего Договора, Арендодатель уведомляет Арендатора о неоплате и предоставляет ему срок для выплаты задолженности;

(ii) Если нарушения могут быть устранены, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о неисполнении Арендатором его обязанностей по настоящему Договору Аренды и предоставляет ему срок для устранения нарушений, прежде чем осуществить свое право на расторжение настоящего Договора Аренды вследствие нарушения Арендатором своих обязательств в случаях, определенных в статьях 12.2.1 - 12.2.7 настоящего Договора.

12.3 Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор Аренды (отказаться от его исполнения) во внесудебном одностороннем порядке путем направления письменного

уведомления Арендодателю за десять (10) дней до даты предполагаемого расторжения в следующих случаях:

- 12.3.1 Если Помещение окажется в состоянии непригодном для использования в силу обстоятельств за которые Арендатор не несет ответственности.
- 12.4 Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор Аренды (отказаться от его исполнения) во внесудебном одностороннем порядке путем направления письменного уведомления Арендодателю за 3 (Три) месяца до даты предполагаемого расторжения, выплатив неустойку в размере Арендной платы за 2 (Два) месяца Срока аренды.
- 12.5 Арендатор обязан в случае не заключения договора аренды на новый срок сообщить об этом Арендодателю не менее чем за 2 (два) месяца до даты окончания договора.

13 ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЙ

- 13.1 За исключением случаев, когда настоящий Договор перезаключается в соответствии со статьей 3.3 настоящего Договора Арендатор обязан непосредственно в последний день Срока Аренды (статья 3 настоящего Договора), или, в случае досрочного прекращения или расторжения настоящего Договора аренды (вне зависимости от оснований такого прекращения или расторжения настоящего Договора Аренды), в день досрочного прекращения настоящего Договора аренды:
- 13.1.1 прекратить использовать Помещение;
- 13.1.2 с учетом статьи 13.2 настоящего Договора, вернуть Арендодателю Помещение свободным и готовым для немедленной передачи Помещения в аренду другому арендатору, в нормальном состоянии (с учетом естественного износа), при условии, что в Помещении отсутствуют механические повреждения на потолочном покрытии, стенах, окнах, дверях и напольном покрытии Помещения; отсутствуют неисправные дверные замки, ручки, окна и двери, сантехническая техника и трубы, потолочные светильники, дверные доводчики и ограничители, электрические розетки и выключатели, Коммуникации исправны и в полном комплекте согласно Акту приема-передачи, подписанному Сторонами в начале Срока аренды.
- 13.1.3 удалить все вывески, имущество Арендатора, мебель и иные предметы из Помещений и с Автостоянки и исправить любой причиненный этим ущерб, таким образом, который удовлетворяет Арендодателя;
- 13.1.4 заменить любое поврежденное или пропавшее имущество Арендодателя имуществом аналогичного качества.
- 13.2 В случае, если Арендатор не исполняет надлежащим образом свои обязательства по статье 13.1:
- 13.2.1 Арендатор обязуется по требованию Арендодателя уплатить последнему любые расходы, понесенные Арендодателем при исправлении или устранении нарушения.
- 13.2.2 Арендодатель вправе прекратить доступ Арендатора в Помещения.
- 13.3 Документом, подтверждающим надлежащее выполнение Арендатором обязанности по возврату Помещения, является Акт возврата Помещений, подписанный Арендодателем и Арендатором. При отсутствии представителя Стороны, надлежаще уведомленной о предстоящей передаче Помещения, другая Сторона вправе подписать Акт возврата Помещений, в одностороннем порядке, сделав об этом соответствующую отметку в Акте возврата Помещений.
- 13.4 По письменному согласованию Сторон Арендодатель может компенсировать Арендатору стоимость каких-либо Отделимых или Неотделимых улучшений или дополнений,

произведенных Арендатором в Помещении и переданных Арендодателю при освобождении Помещения.

- 13.5 Если при возврате Помещения Арендатор оставит в Помещении какие-либо предметы или вещи, не являющиеся, по мнению Арендодателя, Отделимыми и/или Неотделимыми улучшениями, то Арендодатель вправе, после предварительного устного уведомления Арендатора, вывезти или сдать их на хранение, а Арендатор обязан возместить Арендодателю все возникшие в связи с этим финансовые обязательства (расходы).

14 НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

- 14.1 Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору Аренды, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами Непреодолимой Силы, возникшими после заключения настоящего Договора Аренды. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких Обстоятельств Непреодолимой Силы, и только на период существования Обстоятельств Непреодолимой Силы.

- 14.2 Сторона, чье неисполнение обязательств или задержка их исполнения вызваны Обстоятельствами Непреодолимой Силы, должна в пятидневный срок письменно известить другую Сторону и представить документы, подтверждающие наличие таких Обстоятельств Непреодолимой Силы.

- 14.3 Неисполнение обязанности, указанной в статье 14.2 лишает Сторону права ссылаться на Обстоятельства Непреодолимой Силы как на основания освобождения от ответственности в связи с неисполнением или недобросовестным исполнением своих обязательств по настоящему Договору.

- 14.4 В случае возникновения Обстоятельств Непреодолимой Силы уполномоченные представители Сторон в возможно короткий срок проведут переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения настоящего Договора или примут решение о его досрочном прекращении.

15 УВЕДОМЛЕНИЯ

- 15.1 Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с настоящим Договором Аренды должны быть сделаны в письменной форме и должны быть доставлены заказным письмом с уведомлением о вручении или доставлены курьером по адресу адресата (или, в случае с Арендатором, должны быть доставлены в Помещение), указанному в настоящей статье.

15.2 Адреса Сторон для корреспонденции:

Арендодатель:

ООО «СТИМУЛ ГРУПП»

Адрес для корреспонденции:

119071, г. Москва, Ленинский проспект, д. 15А

Вниманию: Генерального директора Жовнера Анатолия Григорьевича

Арендатор:

ОАО «Тюменьэнерго»

Адрес для корреспонденции:

628406, Россия, г.Сургут, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, ул. Университетская, д.4

Вниманию: Генерального директора Михеева Павла Александровича

- 15.3 В случае, если у Стороны изменяется адрес для корреспонденции, она должна незамедлительно уведомить об этом другую Сторону, при условии, что таким новым адресом для корреспонденции может быть только адрес в Москве, Российская Федерация.

15.4 В случае, если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по указанному адресу для корреспонденции, в связи с чем получить подтверждение получения адресатом сообщения невозможно, сообщение будет считаться надлежащим образом доставленным и при отсутствии такого подтверждения о получении.

15.5 Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

16 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

16.1 Ответственность Сторон за содержание и ремонт Помещений и Здания установлена Сторонами в Акте разграничения ответственности.

16.2 В случае, если какая либо из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона вправе потребовать исполнения настоящего Договора в судебном порядке, при этом Сторона, уклоняющаяся от выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные прямые убытки.

16.3 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением прямые убытки.

16.4 Претензии по возмещению убытков оформляются в письменном виде и содержат описание существа нарушения, обоснование нарушения и понесенных потерь, содержание требования и рассматриваются в трехдневный срок с даты получения претензии.

16.5 Арендодатель вправе начислить неустойку в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки в течение первого месяца срока просрочки на суммы любых платежей, подлежащих осуществлению Арендатором в рамках настоящего Договора, не осуществленные надлежащим образом. В течение последующих второго и всех последующих месяцев просрочки размер неустойки составляет 0,83% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

16.6 В случае нарушения Арендатором сроков указанных в ст. 12.5. настоящего Договора Арендодатель вправе начислить штраф в размере суммы Обеспечительного платежа.

16.7 Уплата Сторонами штрафных санкций (неустоек, пени) не освобождает их от исполнения принятых на себя обязательств в натуре, если иное прямо не предусмотрено в настоящем Договоре.

16.8 В течение всего Срока аренды Арендатор несет ответственность за использование и временное владение Помещением, включая ответственность за причинение ущерба третьим лицам (в том числе пожары и затопления, возникшие в Помещении) и самому Помещению (в том числе повреждения дверей, окон и стен Помещения, связанные с актами вандализма) если перечисленный ущерб возник по вине Арендатора или его подрядчиков.

17 ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА

17.1 Основанием для возникновения ответственности Арендатора за нарушение статьи 6.7.2 настоящего Договора может служить:

17.1.1 Однократная Письменная претензия Арендодателя.

17.2 В случае возникновения у Арендатора ответственности, предусмотренной п. 17.1 настоящего Договора, последний должен в течение семи (7) дней устранить причины ее возникновения. В случае нарушения указанного срока Арендодатель вправе обратиться в уполномоченные государственные органы для применения санкций к Арендатору.

18 ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

- 18.1 Положения настоящей статьи 18 настоящего Договора Аренды применяются вне зависимости от положений иных статей настоящего Договора Аренды.
- 18.2 Арендодатель не несет ответственности за качество и порядок оказания Коммунальных услуг Арендатору, предоставляемых специализированными организациями, ответственными за их предоставление;
- 18.3 Арендодатель несет ответственность (с учетом нижеизложенных положений) перед Арендатором за непредставление каких-либо Дополнительных Услуг Арендодателя только при условии, что он не предпринял разумных усилий по их предоставлению. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за непредставление или просрочку в оказании Дополнительных Услуг Арендодателя во всех случаях, когда это вызвано Обстоятельствами Непреодолимой Силы, или произошло в результате действия или бездействия каких-либо третьих лиц.
- 18.4 Вне зависимости от положений иных статей настоящего Договора Аренды, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков Арендатора в связи со всеми нарушениями настоящего Договора Аренды Арендодателем ограничен суммой шестимесячной Арендной Платы. В случае противоречия настоящей статьи 18.4 другим положениям настоящего Договора Аренды, применяются положения настоящей статьи 18.4.

19 КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 19.1 Каждая из Сторон обязуется соблюдать конфиденциальность информации, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну.

20 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 20.1 Арендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещений и согласен принять Помещения в том виде, в каком они находятся.
- 20.2 Настоящий Договор является обязательным для соответствующих правопреемников Сторон настоящего Договора. Реорганизация Арендодателя или Арендатора (за исключением ликвидации юридического лица) не является основанием для изменений условий или прекращения настоящего Договора Аренды, и Договор подлежит переоформлению на соответствующего универсального правопреемника реорганизованной Стороны Договора в течение 20 (двадцати) дней с момента соответствующего обращения такого правопреемника к другой Стороне Договора.
- 20.3 Арендатор настоящим подтверждает, что Арендодатель предоставил ему документацию по вопросам, связанным с правами Арендодателя на Здание (а именно, - Свидетельство о регистрации прав на недвижимое имущество), и Арендатор ознакомился с ней, а также провел необходимую, по его мнению, юридическую экспертизу прав Арендодателя на Здание.
- 20.4 При толковании настоящего Договора Аренды необходимо принимать во внимание, что:
- 20.4.1 любое обязательство Арендатора не совершать какого-либо действия включает обязательство не допускать совершения этого действия;
- 20.4.2 в случае, если требуется получение одобрения или согласия Арендодателя, то они считаются действительными только в случае, если они даны в письменной форме;
- 20.4.3 ссылки на действия Арендатора или нарушение обязательств Арендатором включают действия (или бездействие) или нарушение обязательств или недобросовестное исполнение обязательств субарендатором или любым лицом, находящимся в Помещениях с разрешения Арендатора или субарендатора;

- 20.4.4 под днями подразумеваются календарные дни;
- 20.4.5 рабочими днями считаются дни, которые не признаются в соответствии с законодательством Российской Федерации выходными и (или) нерабочими праздничными днями;
- 20.4.6 слова «в том числе», «включая» и «включающий» рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
- 20.4.7 заголовки статей и Приложений настоящего Договора Аренды приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора Аренды;
- 20.4.8 если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью или Приложение означает ссылку на соответствующую статью или Приложение настоящего Договора Аренды;
- 20.4.9 ссылки на «расходы» включают любые убытки, ущерб и надлежащим образом понесенные расходы и затраты, но не включают упущенную выгоду;
- 20.4.10 указание на любое право Арендодателя на доступ или вход в Помещения распространяется на всех уполномоченных Арендодателем лиц;
- 20.4.11 ссылки на российские рубли или рубли означают, законное средство платежа в Российской Федерации в соответствующий момент времени, а ссылки на доллары США означают законное средство платежа в Соединенных Штатах Америки в соответствующий момент времени.
- 20.5 Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора Аренды, каждая Сторона выполняет возложенные на нее обязанности за свой счет.
- 20.6 Если любое условие или положение настоящего Договора Аренды будет признано недействительным, незаконным или неприменимым по любой причине решением суда или иным образом, то эта недействительность, незаконность или неприменимость не влияют и не препятствуют законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего Договора Аренды. Стороны обязуются предпринять действия по внесению дополнений, изменению или замене всех и каждого подобного недействительного или незаконного положения действительными, законными и применимыми положениями, которые должны иметь экономический результат, максимально приближенный к первоначальному намерению Сторон, и не должны повлечь пересмотр существенных условий и положений настоящего Договора Аренды.
- 20.7 Любые изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора будут действительны только в том случае, если они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.
- 20.8 Настоящий Договор подписан в двух (2) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу с момента подписания, по одному для каждой Стороны.
- 20.9 Настоящий Договор Аренды содержит следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

ПРИЛОЖЕНИЕ 1	ПЛАН И ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЕМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА (КОПИЯ)
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

ПРИЛОЖЕНИЕ 7 РАБОТЫ АРЕНДАТОРА

21 ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 21.1 Настоящий Договор Аренды регулируется Действующим законодательством Российской Федерации.
- 21.2 В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с настоящим Договором Аренды уполномоченные представители Сторон должны встретиться в течение 7 дней с даты письменного запроса одной из Сторон к другой Стороне, для разрешения спора без обращения в суд.
- 21.3 Если какой-либо спор не разрешен в течение 21 дня с даты такого письменного запроса, такой спор должен быть рассмотрен и разрешен в Арбитражном суде г. Москвы.

22 ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: **ООО «СТИМУЛ ГРУПП»**

Арендатор: **ОАО «Тюменьэнерго»**

Место нахождения:
119071, г. Москва, Ленинский просп., д. 15А

Место нахождения:
628406, Россия, г. Сургут, Тюменская область, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, ул. Университетская, д. 4
ИНН 8602060185, КПП 997450001

ИНН 7730097742, КПП 774901001

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810438060118491

в Московском Банке Сбербанка России ОАО

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ОГРН: 1028600587399

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810267170101719

в Западно-Сибирском банке ОАО

"Сбербанк России" г.Тюмень

к/счет 30101810800000000651

в Западно-Сибирском банке ОАО

"Сбербанк России" г.Тюмень

БИК 047102651

23 ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано Жовнер Анатолий Григорьевич,
Генеральный директор ООО «СТИМУЛ ГРУПП»
от имени Арендодателя _____

Подписано Громов Сергей Юрьевич
Заместитель генерального директора по корпоративному управлению ОАО «Тюменьэнерго»
от имени Арендатора _____



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Договору аренды № 26 К/3 от 01 августа 2013 года нежилых помещений на третьем этаже здания по адресу: г. Москва, М. Сухаревская пл., д. 12

ПЛАН И ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

Площадь Помещений по оценке БТИ ЦАО г. Москвы составляет:

- 45,8 кв. м комната № 8 на 3-м этаже;
- 34,1 кв. м комната № 8а на 3-м этаже;
- 19,2 кв.м. комната № 8б на 3-м этаже;
- 38,1 кв.м. комната № 8в на 3-м этаже;
- 19,0 кв.м. комната № 8г на 3-м этаже;
- 3,5 кв.м. комната № 8д на 3-м этаже;
- 8,9 кв.м. комната № 8е на 3-м этаже.

Таким образом, общая площадь Помещений по оценке БТИ ЦАО г. Москвы составляет 168,6 кв. м.

Подписано Жовнер Анатолий Григорьевич,
Генеральный директор ООО «СТИМУЛ ГРУПП»

от имени Арендодателя



Подписано Громов Сергей Юрьевич,
Заместитель генерального директора по корпоративному управлению ОАО «Тюменьэнерго»
от имени Арендатора ✓



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

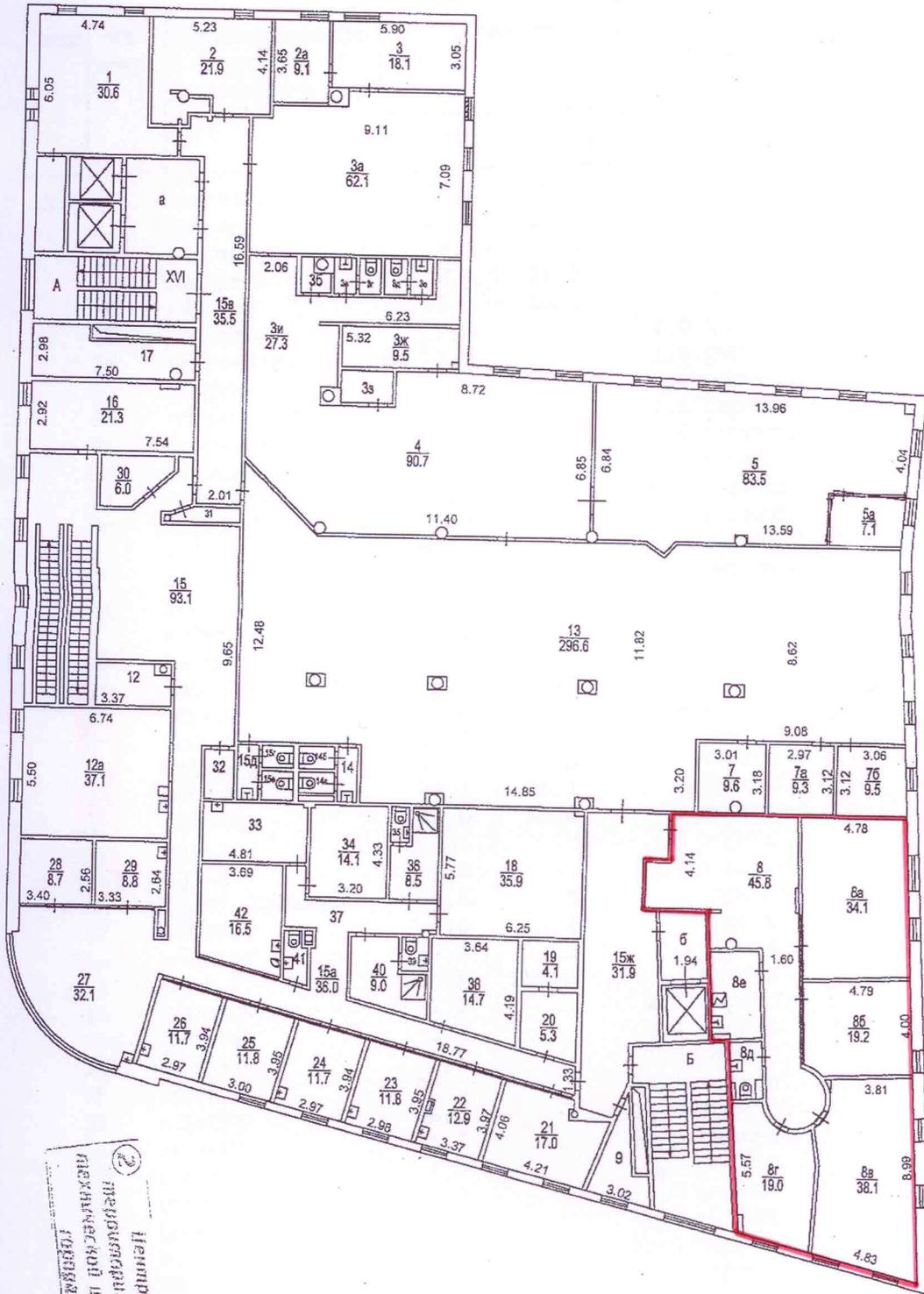
по адресу: Малая Сухаревская пл.
на территории ул. Сухаревская, стр. 1-2

домовл. (эл.) _____ дом 12
кварт. подсобности

корпус _____ строение (сооружение) _____
кварт. подсобности

квартал № 270/4 ЦАО г.Москвы

3 ЭТАЖ



Центральное бюро
 государственной
 технической инвентаризации
 города Москвы

Инвентаризация
 строений и сооружений
 Савсера Н.А.

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 15 " 09 2010 г.
 П/план снял Хлюстова Е.Ю.
 Проверил Фалева Н.А.
 " 25 " 03 2011 г.

Помещение N XVI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 15.09.2010

Распоряжение префекта

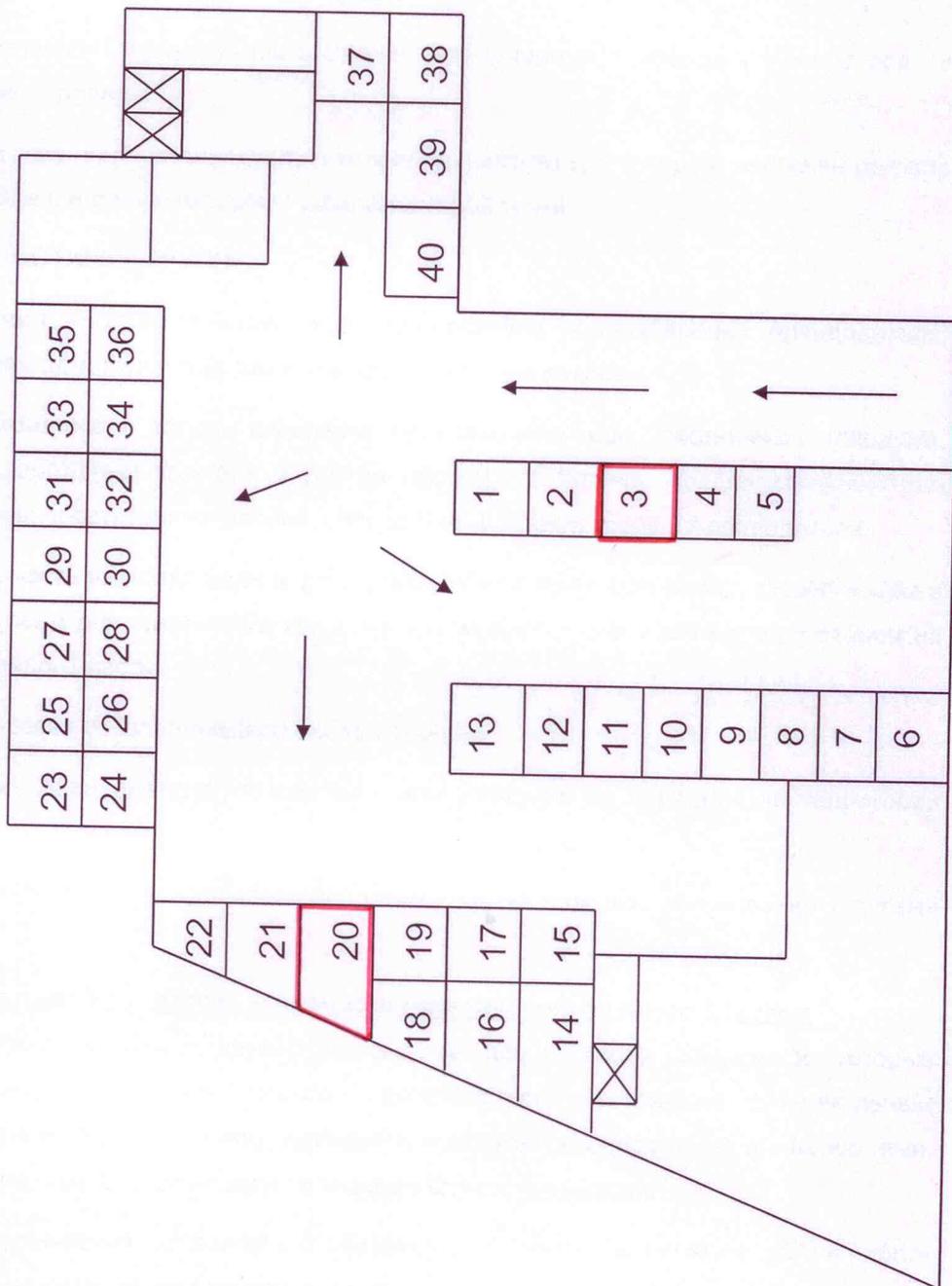
по переустройству объекта нежилого назначения

от 2.02.2009

N 265-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	венткамера	30,6	30,6				прочая	330
	2	кабинет	21,9	21,9				учрежд.	
	2а	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	3	кабинет	18,1	18,1				учрежд.	
	3а	кабинет	62,1	62,1				учрежд.	
	3б	кладовая	2,0		2,0			учрежд.	
	3в	умывальная	1,4		1,4			учрежд.	
	3г	уборная	1,4		1,4			учрежд.	
	3д	уборная	1,4		1,4			учрежд.	
	3е	умывальная	1,4		1,4			учрежд.	
	3ж	кладовая	9,5		9,5			учрежд.	
	3з	кладовая	3,1		3,1			учрежд.	
	3и	коридор	27,3		27,3			учрежд.	
	4	кабинет	90,7	90,7				учрежд.	
	5	кабинет	83,5	83,5				учрежд.	
	5а	кабинет	7,1	7,1				учрежд.	
	7	кабинет	9,6	9,6				учрежд.	
	7а	кабинет	9,3	9,3				учрежд.	
	7б	кабинет	9,5	9,5				учрежд.	
	8	коридор	45,8		45,8			торгов.	
	8а	кабинет	34,1	34,1				торгов.	
	8б	кабинет	19,2	19,2				торгов.	
	8в	кабинет	38,1	38,1				торгов.	
	8г	кабинет	19,0	19,0				торгов.	
	8д	санузел	3,5		3,5			торгов.	
	8е	кухня	8,9		8,9			торгов.	
	9	электрощитовая	6,6	6,6				прочая	
	12	кабинет	7,4	7,4				торгов.	
	12а	кабинет	37,1	37,1				торгов.	
	13	офис	296,6	296,6				учрежд.	
	14	умывальная	2,1		2,1			учрежд.	
	14а	уборная	1,4		1,4			учрежд.	
	14б	уборная	1,5		1,5			учрежд.	
	15	холл	93,1		93,1			торгов.	
	15а	коридор	36,0		36,0			торгов.	
	15в	коридор	35,5		35,5			учрежд.	
	15г	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	15д	умывальная	2,0		2,0			учрежд.	
	15е	уборная	1,8		1,8			учрежд.	
	15ж	коридор	31,9		31,9			торгов.	
	16	зал торговый	21,3	21,3				торгов.	
	17	электрощитовая	12,6	12,6				прочая	
	18	кабинет	35,9	35,9				торгов.	
	19	пом. подсобное	4,1		4,1			торгов.	
	20	пом. подсобное	5,3		5,3			торгов.	
	21	кабинет	17,0	17,0				торгов.	
	22	кабинет	12,9	12,9				торгов.	
	23	кабинет	11,8	11,8				торгов.	
	24	кабинет	11,7	11,7				торгов.	

СХЕМА ПОДЗЕМНОГО ГАРАЖА



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к Договору аренды № 26 К/З от 01 августа 2013 года нежилых помещений на третьем этаже здания по адресу: г. Москва, М. Сухаревская пл., д. 12

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «СТИМУЛ ГРУПП»



Жовнер А.Г.



ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЕМ

Здание – торгово-офисный центр «Садовая Галерея».

Помещение – определенная площадь, часть Здания, находящаяся в аренде у Арендатора в соответствии с договором аренды.

Арендатор – юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, с которым заключен договор аренды помещения в здании для размещения офиса/торговой точки.

Арендодатель - ООО «СТИМУЛ ГРУПП».

Администрация Здания – ответственные лица, руководители подразделений Арендодателя, уполномоченные решать административные и/или хозяйственные вопросы.

Места общего пользования – холлы, коридоры, проходы, лестницы, лестничные площадки, эскалаторы, лифты, санитарные комнаты и другие площади в Здании, предназначенные для прохода и использования посетителями Здания, сотрудниками Арендаторов и Арендодателя.

Парковочное место – часть парковки Здания для 1 автомобиля, имеющая номер, закрепленная и используемая Арендатором для временного хранения автомобиля в соответствии с договором на использование парковочного места.

Разгрузочная зона – проезд от шлагбаума до входа в Здание.

Инспектор – сотрудник Арендодателя, осуществляющий контроль за порядком на территории Здания.

Посетитель – физическое лицо, находящееся в Здании с целью покупки, пользования услугами Арендатора.

1 Взаимодействие Арендатора и Арендодателя при пользовании Зданием

1.1 Арендатор обязан назначить двух Ответственных лиц из числа сотрудников, которые вправе решать с Арендодателем все вопросы, непосредственно связанные с нормальным функционированием офиса (торговой точки). Арендатор сообщает Арендодателю фамилию, имя, отчество и круглосуточные контактные номера телефонов Ответственных лиц.

1.2. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (пожар, затопление, сбой в работе или выход из строя инженерных систем, совершение противоправных действий со стороны третьих лиц и т.д.). Администрация и сотрудники Арендодателя, работники коммунальных и аварийно-технических служб, представители правоохранительных органов имеют право незамедлительного

беспрепятственного доступа в Помещение в любое время суток, без предварительного уведомления Арендатора с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуации или их последствий.

1.3. Сотрудники Арендатора должны немедленно информировать Администрацию Здания о ставших им известными инцидентах и чрезвычайных обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь за собой угрозу жизни людей, технические неполадки в эксплуатации, повреждения или разрушения, Помещения и Здания в целом.

1.4. Администрация Арендодателя заблаговременно оповещает Арендатора о плановой приостановке предоставления коммунальных услуг, однако Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, который может быть причинен оборудованию Арендатора такой приостановкой.

2. Использование Помещений Арендаторами

2.1. Арендатор не вправе использовать Помещение для ведения противоправной деятельности. Арендатор обязан соблюдать и обеспечивать соблюдение Сотрудниками Арендатора законодательства РФ.

2.2. Арендатор обязан постоянно и без перерывов:

- а) использовать все Помещение в течение всего Срока Аренды;
- б) при размещении и хранении товаров и оборудования выполнять санитарные нормы и требования противопожарной безопасности.

2.3. Арендатору запрещается без согласия Арендодателя вести любую коммерческую деятельность в Здании, за пределами арендуемого им Помещения и на прилегающей территории.

2.4. Не допускается использование Арендатором помещений Здания для проживания, приготовления пищи в непредназначенных для этого помещениях (комнатах), хранения вещей и товаров, за исключением тех, которые предназначены для разрешенного использования.

2.5. Арендатор не имеет права нанимать на работу кого-либо из персонала Арендодателя для любых целей без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3. Использование Мест общего пользования

3.1. Если иной порядок не устанавливается Арендодателем, Места общего пользования, общественные входы и выходы на территорию Здания, а также прилегающая территория не могут быть использованы для других целей, кроме как для прохода посетителей, входа и выхода из Здания.

3.2. Использование Арендатором Мест общего пользования в коммерческих целях, в том числе для осуществления презентаций, рекламных акций и т.п., возможно на основании дополнительного письменного соглашения с Арендодателем.

3.3. Запрещено использование Мест общего пользования, служебных и эвакуационных коридоров Здания в целях хранения имущества Арендатора.

3.4. Запрещается закрывать или заставлять трубы и люки отопления, вентиляции и воздушного кондиционирования, которые обеспечивают воздухообмен в Местах общего пользования.

4. Периоды пользования Зданием.

4.1. Арендатор ведет коммерческую деятельность и обеспечивает доступ посетителей в Помещение в периоды, которые устанавливаются Арендодателем.

4.2. Установленные периоды пользования Зданием (если иное не указано в Договоре аренды):

для торговых точек - в будние дни и в субботу с 10:00 до 21:00; в воскресенье - с 11:00 до 20:00;

для офисных помещений – в будние дни с 8:00 до 22:00; суббота, воскресенье, праздничные дни – выходные дни.

4.3. В случае, если Арендатору необходимо использование Помещения и/или Парковочного места вне установленных периодов пользования Зданием, Арендатор обязан письменно и заблаговременно (минимум за 24 часа) согласовать с Администрацией Арендодателя время и порядок использования Помещения и/или Парковочного места.

5. Организация доступа в Здание и Помещение Арендатора

5.1. Арендатор должен предоставлять Администрации Здания, заверенные печатью и подписью руководителя, списки сотрудников, непосредственно осуществляющих коммерческую деятельность Арендатора в Здании, с указанием фамилии, имени, отчества и должности. Арендатор должен информировать Администрацию обо всех изменениях, вносимых в списки в течение 1 дня с момента внесения указанных изменений.

5.2. Администрация Центра оставляет за собой абсолютное право вывода с территории и недопущения в Здание лиц, которые, по мнению Администрации Арендодателя, могут нанести ущерб безопасности, деловой репутации или интересам Арендодателя. Администрация Арендодателя сохраняет за собой право удалять из Центра или запрещать доступ любому лицу, не выполняющему требования данных Правил.

5.3. Запрещается присутствие лиц в Помещении по окончании установленного периода пользования Зданием. Обязанность контроля за соблюдением этого правила возлагается на Арендатора.

5.4. Использование пожарных выходов, пожарных лестниц Помещения с целью входа или выхода из Центра категорически запрещено.

Арендатор обязуется обеспечить строгое соблюдение каждым Сотрудником Арендатора правил доступа в Здание и в Помещение.

6. Доставка грузов, пользование Разгрузочной зоной.

6.1. Все поставки и вывоз любых грузов в/из Здания осуществляются только через Разгрузочную зону.

6.2. Разгрузочная зона предназначена исключительно для ввоза или вывоза грузов, разгрузки и загрузки, для накопления и вывоза отходов.

6.3. Стоянка автомобилей в Разгрузочной зоне запрещена. Администрация Арендодателя располагает полномочиями на перемещение и эвакуацию автомобилей и любых других объектов, оставленных без присмотра в Разгрузочной зоне. Любые расходы, связанные с перемещением и эвакуацией, возмещаются Арендатором, которому принадлежат автомобили и любые другие объекты, оставленные без присмотра в Разгрузочной зоне.

6.4. Ремонт, техническое обслуживание, мойка, заправка автотранспорта на территории Разгрузочной зоны категорически запрещены.

6.5. Въезд в Разгрузочную Зону транспортных средств с запасом топлива (помимо заправленного в бензобаки), ввоз любых взрывоопасных или вредных веществ, химикатов, газов и т.п. категорически запрещены.

6.6. Арендодатель располагает исключительными полномочиями на допуск людей и автомобилей на территорию Разгрузочной зоны Здания.

6.7. Арендодатель оставляет за собой право инспектировать любые грузы, находящиеся на территории Здания, и не допускать ввоз грузов, не соответствующих пункту 6,5 настоящих Правил, коммерческой деятельности Арендатора или условиям Договора аренды.

6.8. Арендодатель не несет ответственности за потери или кражи из транспортных средств, а также самих транспортных средств находящихся в Разгрузочной Зоне или на прилегающей территории.

6.9. Ведущий инженер по эксплуатации составляет график приема грузов в Разгрузочной зоне и контролирует его выполнение, исключая одновременное использование Разгрузочной зоны разными Арендаторами. С целью оптимизации функционирования Разгрузочной зоны Арендатор должен заранее (не позднее 24 часов до планируемой разгрузки) подать письменную Заявку Ведущему инженеру по эксплуатации оборудования с указанием времени прибытия грузов.

6.10. Если Арендатор письменно сообщает о незапланированной поставке груза, прием груза осуществляется только при условии, что это не нарушит запланированный график приема грузов других Арендаторов.

6.11. В случае, если Арендатору необходимо организовать поставку крупногабаритных грузов, Арендатор должен заблаговременно (минимум за 24 часа) письменно согласовать с Администрацией Здания время и порядок осуществления такой поставки.

6.12. Разгрузка транспортных средств производится при обязательном постоянном присутствии Ответственного Лица Арендатора.

6.13. Весь груз из Разгрузочной зоны должен быть незамедлительно доставлен в Помещение Арендатора.

7. Доставка грузов в Помещение Арендатора

7.1. Запрещается доставка крупногабаритных грузов в Помещение Арендатора через центральный вход в Здание.

7.2. Доставка грузов из Разгрузочной зоны в Помещение Арендатора производится в присутствии представителя Арендодателя и Ответственного лица Арендатора. Ответственное лицо

Арендатора должно присутствовать в течение всего времени осуществления ввоза или вывоза груза.

7.3. Арендатор должен заранее подготовиться к приему грузов в Помещении, исключив нахождение грузов вне Помещения.

7.4. Не допускается нахождение грузов в Зонах общего пользования и на прилегающей территории. Если груз складирован в неразрешенных местах, он подлежит перемещению за счет Арендатора.

7.5. Арендатор, ввозящий или вывозящий грузы, после завершения работы обязан убрать весь упаковочный материал и мусор и произвести уборку на пути следования доставленного груза. При доставке Арендатор должен соблюдать осторожность и предохранять отделку Здания от загрязнения и повреждения. Уборка, ремонт поврежденной или загрязненной отделки, производится за счет виновного Арендатора.

7.6. Использование для доставки грузов лифтов, осуществляется в соответствии с правилами ПУБЭЛ и исключительно с письменного разрешения и в присутствии представителя Администрации Здания.

8. Организация утилизации отходов

8.1. Арендатор самостоятельно за свой счет осуществляет сбор и вынос мусора, бытовых и иных отходов, образовавшихся в результате использования Помещения, в контейнеры на задний двор Здания.

8.1.1 Арендатор обязан самостоятельно за свой счет утилизировать крупногабаритные отходы и строительный мусор, в кратчайший срок, не допуская их накопления в Здании.

8.2. Мусор и отходы необходимо измельчать и уплотнять. Бумажные и картонные коробки необходимо разрезать, ломать или сминать.

8.3. Арендатор самостоятельно и за свой счет производит замену вышедших из строя элементов светового оборудования в Помещении и осуществляет утилизацию люминесцентных и ртутных ламп без компенсации соответствующих расходов Арендодателем

8.4. Перевозка отходов из общих контейнеров в зону утилизации отходов является обязанностью Арендодателя.

9. Эксплуатация инженерного оборудования, проведение ремонтных работ

9.1. По всем вопросам эксплуатации инженерного оборудования в Помещении Арендатора обращаться в диспетчерскую службу Здания по телефону 937-85-88 или внутреннему номеру 105.

9.2. Ответственность за проведение текущих (регламентных), профилактических работ и планово-предупредительного ремонта по обслуживанию инженерных систем Здания лежит на Арендодателе.

9.3. При возникновении любых неисправностей инженерного оборудования или аварийных ситуаций Арендатор обязан немедленно позвонить в диспетчерскую службу Здания по телефону 937-85-88 или внутреннему номеру 105.

9.4. Арендодатель производит за свой счет ремонт, обслуживание и эксплуатацию инженерных систем, если иное не указано в Договоре Аренды.

9.5. В случае выхода из строя инженерных систем, сантехнического и другого оборудования, возникновения неисправностей и поломок (ламп электроосвещения, дверных замков и ручек, окон и т.п.) в арендованном Помещении, Арендатор устраняет все неисправности своими силами и за свой счет, либо возмещает Арендодателю причиненный ущерб и все затраты, связанные с устранением этого ущерба Арендодателем, при условии, что такие неисправности возникли вследствие обстоятельств, за которые в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ несет ответственность Арендатор.

10. Соблюдение правил техники безопасности и противопожарной безопасности

10.1. Арендатор обязан соблюдать требования противопожарной безопасности. В случае обнаружения пожара или угрозы пожара на территории Здания, сотрудники Арендатора немедленно оповещают диспетчера по телефону 937-85-88 или внутреннему номеру 105 и оператора видеонаблюдения по телефону 782-14-86 или внутреннему номеру 100.

10.2. В соответствии с действующим законодательством Арендатор назначает Ответственного за противопожарную безопасность в Помещении Арендатора.

10.3. Персональная ответственность за обеспечение противопожарной безопасности в Помещении возлагается на руководителя компании Арендатора.

10.4. Арендатор должен обеспечить соответствие Помещения всем нормам противопожарной безопасности, в той мере, в которой это определено условиями Договора и требованиями действующего законодательства РФ. Помещение Арендатора должно иметь План Эвакуации людей и материальных ценностей, согласованный с Администрацией Здания, с указанием телефонов пожарной охраны и Ответственного за противопожарную безопасность в Помещении Арендатора.

10.5. Все Сотрудники Арендатора обязаны соблюдать правила техники безопасности и противопожарной безопасности.

10.6. Арендатор обязан установить порядок обесточивания электрооборудования в Помещении в случае возникновения пожара, а также по окончании рабочего дня.

10.7. Вне зависимости от того, разрешено ли это действующим законодательством, Арендатор не вправе доставлять в Помещение и содержать в нем животных, хранить горючие, легковоспламеняющиеся, токсичные и ядовитые химические и взрывоопасные вещества, оружие, боеприпасы, радиоактивные или любые другие материалы или предметы, которые могут быть опасны для человека или окружающей среды.

10.8. Сотрудники Арендатора не вправе входить в помещения вентиляционных камер, электрощитовых.

10.9 Курение сотрудников Арендатора во всех помещениях Здания - запрещено.

11. Обеспечение Безопасности на территории Здания

11.1. Единственным Оператором обеспечения Безопасности на территории Здания является Арендодатель.

11.2. Зоны общего пользования оборудованы современными централизованными системами охранной сигнализации, видеонаблюдения, ограничения доступа и оповещения. Контрольные пульты указанных систем расположены в помещениях охраны Здания.

11.3. В обязанности инспекторов входит обеспечение общественного порядка в Зонах общего пользования, Зоне Парковки и Разгрузочной зоне, предупреждение и пресечение противоправных действий, направленных на покушение жизни и здоровья Посетителей, сотрудников Арендаторов и Арендодателя, обслуживающего персонала, а также обеспечение сохранности материальных ценностей, находящихся в Зонах общего пользования.

11.4. Арендодатель обеспечивает соблюдение пропускного режима, является контролирующим органом, обеспечивающим функционирование системы ограничения доступа в различные служебные зоны Здания.

11.5. Арендодатель взаимодействует с местными правоохранительными органами по вопросам обеспечения безопасности на территории Здания, в частности, по вопросам предотвращения террористических актов и захвата заложников. Контактные телефоны местных правоохранительных органов находятся у представителя администрации Здания.

11.6. Вне зависимости от наличия Договора страхования, заключенного Арендатором в соответствии с Договором аренды, Арендатор обязан предпринимать все разумные меры для обеспечения безопасности Помещения, а также лиц и имущества, в любое время находящихся в Помещении.

11.7. Каждое Помещение Арендатора обеспечено возможностью подключения к централизованной системе охранной сигнализации. В случае, если Арендатор принимает решение произвести установку системы охранной сигнализации в своем Помещении, он должен письменно согласовать такую установку (фирму) с Администрацией и подключить свою систему к централизованной системе охраны.

11.8. Арендатор может оборудовать Помещение системой видеонаблюдения, подключив ее к Центральному Посту Охраны. Проект такой установки письменно согласовывается с Арендодателем. При монтаже системы видеонаблюдения в Помещении Арендатор может пользоваться услугами организаций, рекомендованных Арендодателем.

11.9. В случае возникновения чрезвычайной ситуации, связанной с какими-либо массовыми акциями, природными явлениями, незаконными действиями, в случае технических неполадок на территории Здания и т.п., все Арендаторы должны строго следовать указаниям Арендодателя.

Ознакомлен Громов Сергей Юрьевич

Заместитель генерального директора по корпоративному управлению ОАО «Тюменьэнерго»

от имени Арендатора



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

к Договору аренды № 26 К/3 от 01 августа 2013 года нежилых помещений на третьем этаже здания по адресу: г. Москва, М. Сухаревская пл., д. 12

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА (КОПИЯ)

КОПИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " 09 ОКТ 2008 г.

Документы-основания: Акт приёмки законченного строительством объекта приёмочной комиссией от 10.08.2001 г.; Распоряжение Префекта ЦАО г. Москвы от 22.08.2001 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "СТИМУЛ ГРУПП"
ИНН/КПП: 7730097742/772501001
Место нахождения: г.МОСКВА, просп. ЛЕНИНСКИЙ, д.15А
Зарегистрировано: 19.01.1998г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
Свидетельство № 001.254.891.
ОГРН: 1027700011316

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пл. СУХАРЕВСКАЯ М., д.12
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 11834.3 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 129974

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20 марта 2002 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-034/2002-3831

« 24 » августа 2006 года внесены изменения по заявлению № 77-77-11/083/2006-898, 899
« 09 ОКТ 2008 года внесены изменения по заявлению № 77-77-11/074/2008-011

Регистратор

ШВЕЦОВА М.Л.

77АЖ 56



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

к Договору аренды № 26 К/3 от 01 августа 2013 года нежилых помещений на третьем этаже здания по адресу: г. Москва, М. Сухаревская пл., д. 12

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ



Подпись Арендатора

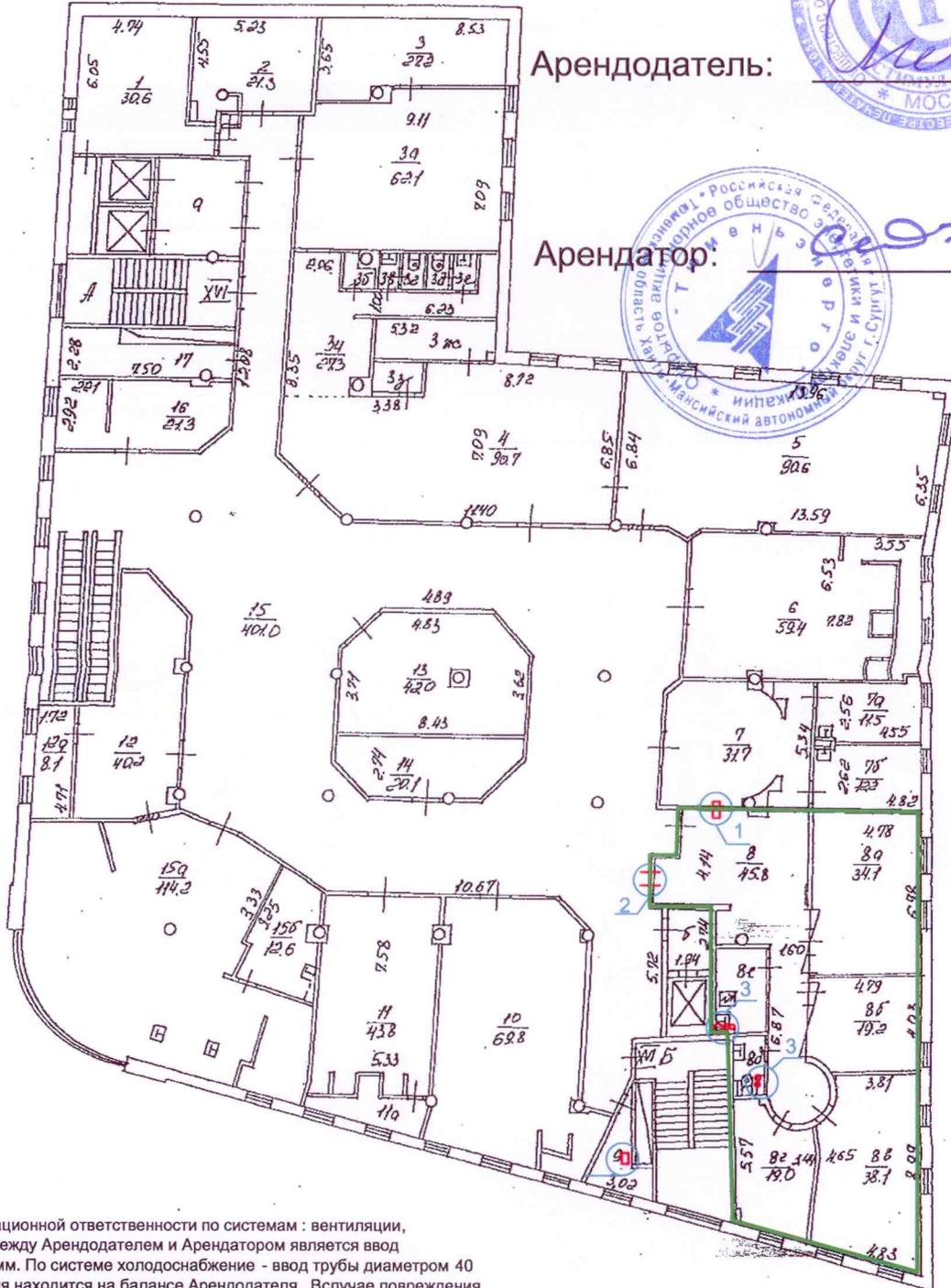



Подпись Арендодателя




ограничения эксплуатационной ответственности по инженерным системам :
 вентиляция, кондиционирование, холодоснабжение, отопление, водоснабжение,
 канализация, пожарная сигнализация, электроснабжение между
 ООО "СТИМУЛ ГРУПП" и ОАО "Тюменьэнерго".

Приложение _____
 к договору _____
 от _____



Арендодатель: _____



Арендатор: _____



1. Границей эксплуатационной ответственности по системам : вентиляции, кондиционирование между Арендодателем и Арендатором является ввод воздуховода 300*200мм. По системе холодоснабжение - ввод трубы диаметром 40 мм. система отопления находится на балансе Арендодателя . Вслучае повреждения системы отопления Арендатором , ее восстановление производит Арендодатель за счет Арендатора.
2. Границей эксплуатационной ответственности по системе оповещения и пожарной сигнализации между Арендодателем и Арендатором является ввод пожарного кабеля марки КПСВЭВ.
3. Границей эксплуатационной ответственности по системе водоснабжения между Арендодателем и Арендатором является запорная арматура (кран шаровый). По системе канализации - раструб диаметром 100 мм с выходом из стояка.
4. Границей эксплуатационной ответственности по системе электроснабжения между Арендодателем и Арендатором является электросчетчик СЭТ 4-1.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

к Договору аренды № 26 К/3 от 01 августа 2013 года нежилых помещений на третьем этаже здания по адресу: г. Москва, М. Сухаревская пл., д. 12

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

1. Арендатору предоставляется право пользования следующими Коммунальными услугами (см. графа №2):

Графа №1	Графа №2
Наименование услуги:	Предоставляется/не предоставляется
Услуги по водоснабжению	+
Услуги канализации	+
Услуги горячего водоснабжения	+
Услуги теплоснабжения	+
Услуги водостока	+
Услуги электроснабжения	+
Услуги вывоза бытовых отходов	+

Подпись Арендатора

✓ 


Подпись Арендодателя




ПРИЛОЖЕНИЕ 6

к Договору аренды № 26 К/З от 01 августа 2013 года нежилых помещений на третьем этаже здания по адресу: г. Москва, М. Сухаревская пл., д. 12

ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

- 1 Сумма Обеспечительного Платежа находится у Арендодателя (в соответствии с порядком, указанным в настоящем Приложении) до момента возврата суммы Обеспечительного Платежа Арендатору в случае окончания Срока Аренды или прекращения / расторжения настоящего Договора Аренды в соответствии со статьей 12.1, или статьей 12.3., или статьей 12.4. настоящего Договора Аренды, с учетом положений статей 2, 3 настоящего Приложения, при этом проценты за пользование суммой Обеспечительного Платежа в пользу Арендатора не начисляются. При этом Стороны признают и понимают, что волеизъявление Сторон при уплате Арендатором Арендодателю Обеспечительного Платежа не направлена на какое-либо финансирование Арендодателя или возникновение у Сторон прав и обязанностей по задатку.
- 2 Арендатор и Арендодатель договариваются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендодатель в рамках настоящего Договора Аренды или в соответствии с Действующим законодательством РФ, Арендодатель имеет право производить вычеты из полученной им суммы Обеспечительного Платежа в следующих размерах:
 - (i) в размере сумм, причитающихся Арендодателю в соответствии с настоящим Договором Аренды и не полученных им в течение 7 (семи) рабочих дней после установленной даты платежа, в том числе штрафные санкции в соответствии с п. 17.5 и п. 12.4 настоящего Договора Аренды.
 - (ii) в размере сумм убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждения Помещений или Здания, или имущества Арендодателя (а также любых их частей), произошедших по вине Арендатора, или понесенных Арендодателем в результате иных нарушений Арендатором своих обязательств по настоящему Договору Аренды;
 - (iii) в размере всей суммы Обеспечительного Платежа в случае, если настоящий Договор Аренды прекратил свое действие до окончания Срока Аренды по причине иной, чем вина Арендодателя.
 - (iv) в размере всей суммы Обеспечительного Платежа в случае, если Арендатор в соответствии с законодательством РФ признается банкротом или ликвидируется, или если Арендатор иным образом перестает существовать по законам РФ.
- 3 При осуществлении Арендодателем вычетов из Обеспечительного Платежа в соответствии с пунктом 2 настоящего Приложения право собственности на суммы таких вычетов переходит к Арендодателю с даты осуществления такого вычета. Стороны соглашаются, что сумма вычета в каждом таком случае определяется в долларах США по курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату зачисления на расчетный счет Арендодателя при оплате Арендатором Обеспечительного Платежа.
- 4 Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме о вычете любой суммы из суммы Обеспечительного Платежа. Такое уведомление (а также соответствующий счет) должно быть направлено Арендатору в течение 14 дней с даты осуществления вычета Арендодателем и должно содержать расчет суммы вычета, информацию о причине вычета и дате производства вычета.

Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения уведомления и счета Арендодателя, указанных в пункте 4 настоящего Приложения, выплачивает Арендодателю

указанную в счете сумму, необходимую для восстановления размера Обеспечительного Платежа до установленного статьей 4.3 настоящего Договора Аренды.

- 6 Стороны договариваются, что внесение Арендатором Обеспечительного Платежа не влияет на право Арендодателя предъявлять Арендатору требования в связи с нарушением какого-либо обязательства по настоящему Договору Аренды, а также не дает Арендатору права воздерживаться от уплаты каких-либо сумм или не исполнять свои обязательства по настоящему Договору Аренды.
- 7 С учетом положений пункта 2 настоящего Приложения Обеспечительный Платеж или его оставшаяся часть (то есть остаток Обеспечительного Платежа, не использованный Арендодателем в счет погашения обязательств Арендатора) должны быть возвращены Арендатору в более раннюю из двух дат:
- (i) в течение семи (7) рабочих дней со дня согласования Сторонами размера всех потенциальных сумм, подлежащих вычету из суммы Обеспечительного Платежа в соответствии с пунктом 2 настоящего Приложения, наступающего после прекращения действия настоящего Договора Аренды в соответствии с статьей 12.1 настоящего Договора Аренды или расторжения в соответствии с статьей 12.3 или статьей 12.4. настоящего Договора Аренды; или
 - (ii) в течение тридцати (30) дней со дня прекращения действия настоящего Договора Аренды в соответствии со статьей 12.1 настоящего Договора Аренды или расторжения в соответствии со статьей 12.3 или статьей 12.4 настоящего Договора Аренды
- 8 По единоличному усмотрению Арендодателя Обеспечительный Платеж может быть зачтен в счет оплаты Арендной Платы за два последних Месяца Срока Аренды, о чем Арендодатель обязан информировать Арендатора в письменной форме, и в таком случае пункт 7 настоящего Приложения не применяется. В этом случае величина зачтенной суммы Обеспечительного платежа определяется в долларах США по курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату зачисления денежных средств на расчетный счет получателя платежа при оплате Арендатором Обеспечительного Платежа (каждой его части).
- 9 В случае заключения договора Аренды на новый срок в соответствии с пунктом 3.3. настоящего Договора Аренды, по согласованию Сторон неиспользованная часть Обеспечительного Платежа может быть зачтена Арендодателем в счет оплаты обеспечительного платежа, подлежащего оплате при подобном заключении договора Аренды на новый срок.
- 10 В случае возврата Обеспечительного платежа на расчетный счет Арендатора, при условии роста курса ЦБ РФ доллара США к рублю по отношению к курсу на день получения Обеспечительного платежа, расчеты производятся по курсу, действовавшему на дату оплаты Арендатором Обеспечительного платежа.

Подпись Арендатора

Подпись Арендодателя



ПРИЛОЖЕНИЕ 7

к Договору аренды № 26 К/З от 01 августа 2013 года нежилых помещений на третьем этаже здания по адресу: г. Москва, М. Сухаревская пл., д. 12

РАБОТЫ АРЕНДАТОРА

1. Арендатор обязуется:
 - 1.1. Не производить каких-либо Работ Арендатора, которые:
 - (i) затрагивают несущие конструкции Здания (включая, без ограничения, крышу, фундамент, а также основные или несущие стены, полы, перекрытия и колонны);
 - (ii) присоединяют Помещения к прилегающим помещениям;
 - (iii) затрагивают отопительную систему, системы кондиционирования воздуха и вентиляции или иные системы в Здании. Работы, которые затрагивают отопительную систему, системы кондиционирования воздуха и вентиляции или иные системы в Помещении должны быть предварительно письменно одобрены Арендодателем;
 - 1.2. Не производить каких-либо Работ Арендатора в Помещениях или в отношении Коммуникаций, приборов и оборудования, обслуживающих исключительно Помещения, без письменного согласия Арендодателя.
2. Арендатор должен до начала любых Работ Арендатора представить на рассмотрение Арендодателя и письменно согласовать с Арендодателем:
 - (i) архитектурный и инженерный проект Работ Арендатора в Помещениях;
 - (ii) спецификации Работ Арендатора и график производства Работ Арендатора;
 - (iii) спецификацию и сертификаты соответствия всех материалов и оборудования, используемых при Работах Арендатора;
 - (iv) перечень подрядчиков и поставщиков для выполнения Работ Арендатора (и копии их лицензий и разрешений);
 - (v) документ, подтверждающий согласование проектной документации на Работы Арендатора, со всеми уполномоченными Государственными Органами;
 - (vi) любые другие документы, относящиеся к Работам Арендатора в Помещениях, которые могут быть разумно потребованы Арендодателем.
3. Любая информация и документация, в том числе сертификаты, лицензии, спецификации оборудования, требующие рассмотрения и согласования Арендодателя по настоящему Договору Аренды, представляются Арендатором Арендодателю на русском языке.
4. Арендатор обязуется обеспечить проведение и завершение Работ Арендатора добросовестно и удовлетворительно для Арендодателя, используя только качественные сертифицированные материалы и проводя Работы Арендатора в соответствии с:
 - (i) полученными письменными согласованиями Арендодателя всех предоставленных документов в соответствии с параграфом 2 настоящего Приложения;
 - (ii) графиком производства Работ Арендатора, согласованным Сторонами;
 - (iii) спецификациями Работ Арендатора;
 - (iv) согласованными Арендодателем спецификациями на материалы и оборудование;
 - (v) разрешениями Государственных Органов, полученными на проведение Работ Арендатора в соответствии с требованиями законодательства;
 - (vi) положениями настоящего Договора Аренды;
 - (vii) разумными руководствами и регламентом на проведение отделочных работ в Помещениях, которые могут быть время от времени предоставлены или изменены Арендодателем;

5. в связи с проведением Работ Арендатора в Помещениях Арендатор обязуется:
- (i) все время за свой счет принимать меры предосторожности, которые могут быть разумным образом запрошены Арендодателем и/или его страховщиками с целью защиты Здания;
 - (ii) соблюдать устанавливаемые Арендодателем правила в отношении доступа и времени доступа (для лиц или транспортных средств), часов работы, парковки транспортных средств и безопасности.
 - (iii) при разумном требовании Арендодателя возводить и поддерживать временные ограждения указанного Арендодателем типа для отгораживания Помещений от соседних помещений или Мест Общего Пользования;
 - (iv) не причинять Арендодателю либо собственникам, арендаторам или пользователям Здания вреда, неудобств или помех;
 - (v) предоставлять Арендодателю и его уполномоченным представителям доступ к Помещениям в любое время с целью проверки проведения Работ Арендатора, либо с целью выполнения подрядчиком (-ами) Арендодателя любых работ в Помещениях, которые могут производиться Арендодателем в соответствии с графиком строительства Здания с целью его завершения и пуска в эксплуатацию, а также с целью проведения испытаний инженерных систем Здания, находящихся в границах Помещений;
 - (vi) возместить Арендодателю любые расходы, возникающие в результате нанесенного Помещениям, Зданию или другой недвижимости ущерба, а также причинения смерти или увечий любому лицу при проведении Работ Арендатора.
 - (vii) возместить Арендодателю стоимость услуг координатора по проведению отделочных работ и затраты по оплате работы юристов, обмерщиков и иные расходы и затраты, понесенные Арендодателем в связи с рассмотрением и согласованием документов и материалов и инспектированием Работ Арендатора, а также уплатить НДС на указанные суммы.
6. По завершении Работ Арендатора Арендатор обязан представить Арендодателю исполнительную документацию и планы в отношении выполненных Работ Арендатора в Помещениях на бумажном и электронном носителях.
7. По требованию Арендодателя, после завершения Работ Арендатора Арендатор обязан либо согласовать проектную документацию в отношении Работ Арендатора в установленном Законом порядке и произвести измерения БТИ ЦАО г. Москвы в отношении Помещений и получить планы БТИ ЦАО г. Москвы и экспликации Помещений за свой счет, либо компенсировать расходы Арендодателя по согласованию проектной документации в отношении Работ Арендатора в установленном Законом порядке и на измерения БТИ ЦАО г. Москвы в отношении Помещений (если такие измерения производятся Арендодателем).
8. На время проведения Работ Арендатора последний должен иметь страховку общей гражданской ответственности на сумму не менее 356000 (Триста пятьдесят шесть тысяч) долларов США, покрывающую ответственность подрядчика, производящего Работы Арендатора. Арендатор обязан предоставить по требованию Арендодателя копии соответствующих страховых полисов и подтверждение их действительности.

Подпись Арендатора



Подпись Арендодателя



Всего сброшюровано, пронумеровано и скреплено
печатью 41 (сорок один) лист.

Генеральный директор ООО «ТИМУЛЕРУШЬ»
А.А. Конюх

Директор С.Ю./

