

# ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Город Москва, первого февраля две тысячи шестнадцатого года.

Мы, **Закрытое акционерное общество "Центральная трастовая компания" Д.У.** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Недвижимость столицы"**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7715667525, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1077760573923, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №009397818, дата государственной регистрации: 25 сентября 2007 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 772201001, адрес юридического лица: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, место нахождения юридического лица: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам 17 июля 2008 года за № 21-000-1-00575 и действующее на основании Правил доверительного управления **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы»**, зарегистрированных Банком России 12 ноября 2014 года за № 2886, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице **Генерального директора Кубушки Кирилла Николаевича**, 02 сентября 1978 года рождения, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 07 688833, выданный ОВД Обручевского района гор. Москвы 05 октября 2004 года, код подразделения 772-096, зарегистрированного по адресу: г. Москва, улица Новаторов, дом 34, корпус 5, квартира 340, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью "Новослободская"**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7707351768, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1157746876264, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №017282574, дата государственной регистрации: 24 сентября 2015 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 770701001, адрес юридического лица: 127055, город Москва, улица Сущевская, дом 27, строение 2, место нахождения юридического лица: 127055, город Москва, улица Сущевская, дом 27, строение 2, именуемое далее по тексту **«Арендатор»**, в лице **Генерального директора Яковлевой Викторнии Викторовны**, 28 ноября 1982 года рождения, место рождения: гор. Бишкек Респ. Кыргызстан, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 46 08 404300, выданный Отделением УФМС России по Московской обл. в гор. Протвино 31 октября 2008 года, код подразделения 500-130, зарегистрированной по адресу: Московская область, городской округ Подольск, улица Тепличная, дом 10, квартира 177, действующей на основании Устава, с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **«Комплекс Зданий»:** комплекс нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, улица Новослободская д. 24 стр. 2-8,11, принадлежащий Арендодателю на праве общей долевой собственности и включающий в себя:

**Здание 1:** назначение: нежилое, 8 этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 734,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новослободская, д. 24, стр. 2, кадастровый номер: 77:01:0004006:1015. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы»** на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы»** от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от 07.05.2015, от 25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626480, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/016/2015-583/2 от 25.12.2015 г.

**Здание 2:** назначение: нежилое, 4 этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 275,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новослободская, д. 24, стр. 3, кадастровый номер: 77:01:0004006:1021. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы»** на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы»** от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от

г.Москва



25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626479, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/016/2015-580/2 от 25.12.2015 г.

1.2. «Земельный участок»: огороженный земельный участок общей площадью 6 940 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, вл. 24, стр. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, кадастровый номер: 77:01:0004016:54. Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы» на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы» от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от 07.05.2015, от 25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626472, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/023/2015-439/2 от 25.12.2015 г.

1.3. «Недвижимое имущество» означает Комплекс зданий и Земельный участок.

1.4. «Срок аренды» означает согласованный Сторонами в настоящем Договоре срок, в течение которого Арендатор владеет и пользуется Комплексом зданий и Земельным участком на условиях, установленных настоящим Договором, приложениями и дополнительными соглашениями к нему, являющимися неотъемлемой частью Договора.

1.5. «Арендная плата» означает денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за аренду Недвижимого имущества в течение Срока аренды, если иное не следует из настоящего Договора, письменных соглашений Сторон. Размер Арендной платы, платежи, составляющие Арендную плату, порядок и сроки ее внесения определяются в соответствии с условиями, указанными в Договоре.

1.6. «Коммунальные услуги» означает подачу электроэнергии, снабжение холодной и горячей водой, отоплением, канализацию, и другие коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключёнными между Арендодателем и поставщиками соответствующих услуг.

1.7. «Регистрирующий орган» означает федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1.8. «Разрешенное использование» означает использование Арендатором Недвижимого имущества для любых не запрещенных законодательством видов деятельности.

1.9. Ссылки на слово или термин в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста настоящего Договора, в котором приведено такое слово или термин, не вытекает иное.

1.10. Все ссылки в настоящем Договоре на приложения должны рассматриваться как ссылки на Приложения к настоящему Договору, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.11. В настоящем Договоре под Арендатором и Арендодателем также понимаются их уполномоченные лица (в том числе, юридические лица), а также их возможные правопреемники.

Иные термины, определённые в настоящем Договоре, имеют значение, указанное в соответствующих пунктах настоящего Договора.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящим Стороны устанавливают, что Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) Недвижимое имущество на Срок аренды и обязуется своевременно оплачивать Арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором и/или соглашением Сторон, использовать Недвижимое имущество согласно условиям Договора, требованиям действующего законодательства РФ.

2.2. Срок аренды: с момента передачи Недвижимого имущества Арендатору по Акту приема-передачи до «19» января 2026 года (включительно).

2.3. Срок Договора: Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует в течение всего срока аренды. Истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, возникших в период действия Договора или в связи с его прекращением.

2.4. В соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникающим с даты подписания Договора до заключения (государственной регистрации) Договора.

2.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с положениями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.6. Настоящий Договор может быть изменен или дополнен на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения оформляются в виде дополнительных соглашений к Договору, являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

2.7. Стороны пришли к соглашению, что Арендатор имеет преимущественное право по истечении срока договора на заключение договора аренды Недвижимого имущества на новый срок.

2.7.1. Арендатор с предварительного письменного согласия Арендодателя вправе провести работы по подготовке к перепрофилированию Недвижимого имущества для целей последующего проведения строительных работ по сносу, реконструкции и возведению объектов капитального строительства на Земельном участке.

2.8. Гарантии Арендодателя:

2.8.1. Арендодатель гарантирует, что Недвижимое имущество на момент заключения настоящего Договора включено в состав активов ЗПИФ недвижимости «Недвижимость столицы», не продано и не отчуждено иным образом, не является предметом залога, не передано в безвозмездное пользование третьим лицам, не подлежит удержанию, в споре и под запретом (арестом) не состоит и свободно от любых прав третьих лиц и иных обременений.

2.8.2. В течение срока действия настоящего Договора Арендодатель не будет предпринимать действий или допускать бездействия, влекущих ухудшение энергоснабжения Комплекса зданий.

### **3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Арендатор обязан не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Арендатора документов, необходимых для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему), подать Договор (дополнительное соглашение) на государственную регистрацию в Регистрирующий орган.

В случае истребования Регистрирующим органом дополнительных документов и/или сведений, Арендодатель обязуется предоставить Арендатору соответствующие документы (сведения) в срок, позволяющий надлежащим образом исполнить требование Регистрирующего органа.

3.2. Арендодатель обязан не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора (дополнительных соглашений к нему), передать Арендатору все документы, необходимые для государственной регистрации Договора, в том числе, нотариально удостоверенную доверенность, оформленную на лицо указанное Арендатором, для представления интересов Арендатора в Регистрирующем органе при государственной регистрации Договора.

3.3. Арендатор обязуется не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента подписания Договора (дополнительных соглашений к нему) передать Арендодателю образец доверенности, указанной в п. 3.2 Договора, а также сведения о лице, которому Арендатор должен выдать данную доверенность.

3.4. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением и государственной регистрацией Договора (дополнительных соглашений к нему), несет Арендатор. В случае оплаты расходов, связанных с государственной регистрацией, Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать расходы Арендодателя не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Арендодателя.

### **4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

4.1.1. За пользование Недвижимым имуществом Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю Арендную плату.

4.1.2. Обязательство по уплате Арендной платы возникает у Арендатора с даты приема Недвижимого имущества от Арендодателя включительно, и до даты возврата Недвижимого имущества Арендодателю

4.1.3. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях РФ.

4.1.4. Обязательство Арендатора по внесению Арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, считается исполненным с момента списания денежных средств с корреспондентского счета банка, обслуживающего расчетный счет Арендатора.

4.1.5. Все суммы, подлежащие выплате Арендатором по настоящему Договору, и подлежащие налогообложению налогом на добавленную стоимость в соответствии с законодательством РФ, указываются с учетом НДС по ставке, установленной законодательством РФ на дату заключения настоящего Договора.

4.1.5.1. Арендная плата составляет 741 506 (семьсот сорок одна тысяча пятьсот шесть) рублей, в том числе НДС 18% 113 111 (сто тринадцать тысяч сто одиннадцать) рублей 08 копеек ежемесячно. Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы не входят в Арендную плату и подлежат возмещению Арендатором отдельно в следующем порядке: Арендатор возмещает Арендодателю стоимость потребленных коммунальных услуг и эксплуатационных расходов. Такое возмещение выплачивается ежемесячно с момента передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи на основании выставяемых Арендодателем счетов путем перечисления указанных в счетах сумм на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) банковских дней со дня выставления счета.

4.1.6. Охрана, уборка Недвижимого имущества, хранение и вывоз отходов I - IV класса опасности организуются Арендатором и оплачиваются им самостоятельно. Арендатор в случаях, предусмотренных законодательством РФ, обязан самостоятельно согласовывать нормативы образования отходов и лимиты на их размещение. Вывоз строительного мусора в случае проведения отделочно-строительных работ Арендатором организуется и оплачивается Арендатором самостоятельно.

4.1.7. Арендная плата выплачивается ежемесячно путем перечисления на расчетный счет Арендодателя не позднее 5-го (пятого) числа оплачиваемого месяца аренды. За период, исчисляемый с даты подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества до окончания календарного месяца, в котором было произведено подписание Акта приема-передачи Недвижимого имущества, Арендная плата вносится в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества, в сумме пропорциональной соответствующему периоду аренды.

4.1.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер Арендной платы не чаще одного раза в год начиная с третьего года Аренды и не более, чем на 10 % (десять процентов) от размера Арендной платы за предшествующий год аренды.

4.1.9. О предстоящем изменении размера Арендной платы Арендодатель обязан предварительно письменно уведомить Арендатора, указав новый размер Арендной платы. Новый размер Арендной платы устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Арендатором уведомления об изменении размера Арендной платы.

## 5. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора Арендодатель обязан передать Арендатору Недвижимое имущество по Акту приема-передачи (форма Акта является Приложением 2 к настоящему Договору). Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Арендодатель обязуется передать Арендатору имеющуюся в наличии техническую документацию на Недвижимое имущество.

5.2. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатору в состоянии, пригодном для целей Разрешенного использования.

5.3. Возврат Арендатором Арендодателю Недвижимого имущества оформляется Актом возврата Недвижимого имущества, подписываемым Сторонами не позднее дня истечения Срока аренды или не позднее дня досрочного прекращения Договора.

5.4. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Недвижимое имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, а также со всеми улучшениями неотделимыми без вреда для Недвижимого имущества и иными изменениями Недвижимого имущества, произведенными Арендатором с согласия Арендодателя.

5.5. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора и к моменту подписания Акта возврата, Недвижимое имущество должно быть свободно от таких улучшений, если иное не будет дополнительно письменно согласовано Сторонами.

5.6. В случае отказа или уклонения Арендатора от исполнения обязанности по приведению Недвижимого имущества в состояние, предусмотренное настоящим пунктом Договора, Арендодатель вправе произвести необходимые работы самостоятельно или привлечь для этого третье лицо с отнесением расходов на Арендатора.

5.7. Если Арендатор не возвратит Недвижимое имущество по истечении Срока аренды (либо после досрочного прекращения Договора), либо возвратит его несвоевременно, Арендатор обязан будет уплатить за все время просрочки Арендную плату в размере, установленном разделом 9 настоящего Договора, а также неустойку, предусмотренную п.11.7 Договора.

## 6. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель обязуется:

6.1. Передать Недвижимое имущество в порядке и в срок, предусмотренном настоящим Договором по Акту приема-передачи.

6.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Недвижимым имуществом. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по использованию Недвижимого имущества и не осуществлять действия, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями полномочных государственных органов или действующими или вступившими в силу в период действия настоящего Договора нормативными актами

6.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий Договора, при этом не вмешиваясь в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.

6.4. Выдать Арендатору доверенность, уполномочивающую Арендатора действовать от имени Арендодателя в правоотношениях, связанных с обеспечения Недвижимого имущества коммунальными ресурсами.

6.5. Своевременно оплачивать счета поставщиков коммунальных услуг, а также производить необходимые отчисления в бюджет (включая налоги, штрафы, пени и т.д.).

6.6. Своевременно информировать Арендатора обо всех предписаниях и/или актах государственных и/или муниципальных органов, которые могут затронуть интересы Арендатора в связи с настоящим Договором или заключением Долгосрочного договора аренды в будущем.

## 7. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор обязуется:

7.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора принять Недвижимое имущество по Акту приема-передачи.

7.2. Не использовать недвижимое имущество по назначению, противоречащему их разрешенному использованию в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. В случае возникновения любых аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Комплекс зданий сотрудников аварийно-технических служб. В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, принимать все необходимые меры к устранению их последствий, оплачивать расходы Арендодателя, связанные с ликвидацией аварий, произошедших по вине Арендатора, или устранять последствия аварий самостоятельно. Возмещение затрат Арендодателя должно быть осуществлено Арендатором в течение 5 (Пяти) дней с момента письменного уведомления Арендодателем Арендатора.

7.5. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Недвижимого имущества и находящихся в нем материальных ценностей.

7.6. Обеспечить беспрепятственный допуск представителей Арендодателя с целью контроля за использованием Арендатором Недвижимого имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.7. Без письменного согласия Арендодателя не вносить какие-либо изменения, которые могут затронуть конструкцию или внешний вид Недвижимого имущества.

7.8. В случае определения Арендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Недвижимого имущества, Арендатор на этапе подготовки технического задания согласовывает с Арендодателем все необходимые изменения, обеспечивает разработку рабочего проекта силами специализированной организации, представляет рабочий проект на утверждение Арендодателю, обеспечивает соблюдение всех норм безопасности и контроля в процессе проведения работ, по окончании работ представляет Арендодателю исполнительную документацию. Работы, указанные в настоящем пункте, производятся Арендатором за свой счет и в стоимость арендной платы не засчитываются, если иное не установлено иными специальными положениями настоящего Договора.

7.9. За месяц до истечения срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о желании заключить Договор на новый срок, в случае наличия такого желания.

7.10. Выполнять все обязанности, которые будут возлагаться на него законодательством Российской Федерации, а также требованиями уполномоченных государственных органов и Арендодателя, вытекающими из настоящего Договора, касающимися Недвижимого имущества и деятельности, которую Арендатор осуществляет с ним.

7.11. Без письменного уведомления Арендодателя не сдавать Недвижимое имущество (любую его часть) в субаренду, не обременять право аренды (любой его части) какими-либо обязательствами, не предоставлять Комплекс зданий (адрес) в качестве места нахождения (юридического адреса) третьим лицам.

## 8. ПРАВА СТОРОН

8.1. Арендодатель вправе:

8.1.1. Инспектировать Недвижимое имущество на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора, предварительно уведомив Арендатора за 3 (три) рабочих дня о предстоящей инспекции.

8.1.2. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.

8.1.3. Требовать своевременного внесения арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

8.1.4. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора вследствие ненадлежащей эксплуатации Недвижимого имущества, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором, а также в случае нанесения ущерба Зданиям.

8.1.5. Входить в Комплекс зданий в любое время при возникновении аварийных ситуаций, а также в любое другое согласованное с Арендатором время, в присутствии представителей Арендатора.

8.2. Арендатор вправе:

8.2.1. Пользоваться Недвижимым имуществом на условиях Договора.

8.2.2. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор вправе использовать адрес Недвижимого имущества в качестве своего почтового адреса, а также в качестве своего адреса места нахождения, при условии соблюдения требований действующего законодательства. При прекращении действия настоящего Договора, Арендатор обязуется письменно уведомить третьих лиц об изменении своего почтового адреса и/или адреса места нахождения.

8.2.3. За свой счет, своими силами и средствами производить текущий и капитальный ремонт в Зданиях и/или установку дополнительного оборудования в Зданиях и/или

производить иные улучшения с предварительного согласия Арендодателя в соответствии с условиями Договора.

8.2.4. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендодателя вследствие нарушения им норм действующего законодательства РФ и Договора.

8.2.5. С предварительного письменного согласия Арендодателя, производить улучшения Недвижимого имущества.

8.2.6. С предварительного письменного согласия Арендодателя, производить строительные работы по сносу, реконструкции и возведению объектов капитального строительства на Земельном участке на условиях, определенных Сторонами в отдельном соглашении. При этом в случае если в силу закона Арендодатель утратит право собственности на Земельный участок или Здания, Арендатор обязуется выкупить Земельный участок у Арендодателя. Выкупная стоимость Земельного участка с расположенными на нем Зданиями определяется независимым оценщиком, привлекаемым по соглашению сторон из числа оценщиков, указанных в Правилах доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы». Стороны определили, что кандидатура оценщика должна быть согласована ими в течение 14 (четырнадцать) дней с даты наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим разделом Договора. Расходы по проведению оценки, предусмотренной настоящим пунктом, оплачиваются Арендодателем.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

9.2. В случае если какая-либо из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных Договором, другая Сторона вправе потребовать исполнения Договора в судебном порядке. При этом Сторона, уклоняющаяся от выполнения обязательств по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки. Убытки взыскиваются сверх сумм неустойки, указанных в настоящем Договоре (штрафная неустойка).

9.3. В случае задержки исполнения Арендатором обязательства по уплате арендных платежей и при условии предъявления Арендодателем письменного требования с расчетом суммы неустойки, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,2% (две десятых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, но всего не более 20% (двадцати процентов) от суммы задолженности.

9.4. В случае проведения Арендатором работ, указанных в п.п. 7.8 без получения предварительного письменного согласия Арендодателя, уплатить неустойку (штраф) в размере размера Арендной платы за шесть месяцев за каждый случай нарушения.

9.5. Арендатор несет ответственность за действия третьих лиц, нанятых Арендатором для осуществления строительных работ. В случае если действиями указанных лиц будет нанесен ущерб Комплексу зданий или / и инженерным системам, Арендатор обязуется возместить ущерб Арендодателю самостоятельно. Арендатор вправе привлекать третьих лиц для выполнения проектно-изыскательных и строительных работ только специализированные компании, имеющих разрешения для проведения работ и застраховавших свою ответственность при причинении ущерба при проведении работ.

## 10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

10.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее следующего рабочего дня после наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем.

10.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, акты государственных органов, препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору и т.п.

10.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны должны провести переговоры для выработки единой позиции о возможности продолжения действия настоящего Договора.

## 11. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон.

11.2. При досрочном расторжении / прекращении Договора по обстоятельствам, указанным в настоящем разделе, Арендатор не позднее последнего дня срока действия Договора обязан передать Арендодателю Недвижимое имущество в исправном состоянии, с учетом нормального износа, предварительно освободив Недвижимое имущество от

принадлежащего Арендатору имущества и мусора. Факт передачи подтверждается подписанием Сторонами Акта возврата Недвижимого имущества Арендодателю

11.3. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием к расторжению или прекращению Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

11.4. Арендодатель в соответствии с п. 1 ст. 450.1 ГК РФ имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору с предварительным письменным уведомлением Арендатора не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты прекращения Договора по указанному основанию. Исчисление данного срока начинается со дня передачи соответствующего письменного уведомления предприятию связи (при отправке по почте) либо вручения уведомления уполномоченному представителю Арендатора (при доставке нарочным). Указанный в настоящем пункте срок не распространяется на случаи отказа от Договора, предусмотренные п. 14.5 Договора.

11.5. Арендодатель, в соответствии со статьями 310, 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в следующих случаях:

- при просрочке исполнения Арендатором любого из обязательств, предусмотренных п.п. 3.2 и/или 7.1, более чем на 3 (три) календарных дня;
- при нарушении Арендатором (в том числе, однократном нарушении) существенных условий Договора;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Недвижимого имущества;

В этом случае Арендодатель направляет письменное уведомление об отказе от исполнения обязательств по настоящему Договору. Уведомление считается полученным Арендатором по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента его передачи предприятию связи. При этом Договор считается расторгнутым по вине Арендатора с момента получения Арендатором такого уведомления об отказе, если иной срок не будет указан Арендодателем в уведомлении.

11.6. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.7. Арендатор вправе в соответствии с п.1 ст. 450.1 ГК РФ в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору с предварительным письменным уведомлением Арендодателя не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты прекращения Договора по указанному основанию.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Москвы Луговского А.А. по адресу: город Москва, улица Автозаводская, дом 7, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для Арендодателя и Арендатора.

12.2. Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон.

12.3. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, прекращением настоящего Договора решаются Сторонами путем переговоров. Соблюдение претензионного порядка обязательно. Ответ на претензию должен быть дан не позднее 10 рабочих дней с момента получения претензии. Если Сторонам не удастся прийти к взаимоприемлемому решению в результате переговоров, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

12.4. Все протоколы, соглашения и переписка, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента подписания настоящего Договора.

12.5. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, она обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

12.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и являются его неотъемлемой частью.

12.7. Все названия разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора.

12.8. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.9. В случае перехода прав и/или обязанностей по настоящему Договору к иным лицам, условия настоящего Договора, за исключением условий, касающихся сведений о Сторонах Договора, остаются без изменений.

12.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение 1. План расположения Комплекса зданий на Земельном участке.
- Приложение 2. Форма акта приема-передачи Недвижимого имущества.

## 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ

Закрытое акционерное общество «Центральная трастовая компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость столицы»

### АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью «Новослободская»



-60

Адрес местонахождения: 115088, г. Москва, ул. 1-я  
Дубровская, дом 13А, стр. 2.  
ОГРН 1077760573923, ИНН 7715667525  
КПП 772201001  
Р/с 40701810124000000026  
в АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)  
К/с 30101810500000000976  
БИК 044525976

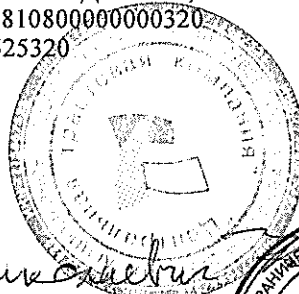
Адрес местонахождения: 127055, город Москва, улица  
Сушевская, д. 27, стр.2.  
ОГРН 1157746876264, ИНН  
КПП 770701001  
Р/с 40702810500170000671  
в АО "ТРОЙКА-Д БАНК", г. Москва  
К/с 30101810800000000320  
БИК 044525320

арендодатель

Куркина Ирина Николаевна

арендатор

Светлана Викторовна Викторовна



Город Москва.

Первого февраля две тысячи шестнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Луговским Александром Александровичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Луговского Александра Александровича.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также правоспособность Закрытого акционерного общества "Центральная трастовая компания" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Недвижимость столицы", Общества с ограниченной ответственностью "Новослободская", полномочия их представителей и принадлежность сдаваемого в аренду нежилого помещения Закрытому акционерному обществу "Центральная трастовая компания" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Недвижимость столицы" проверены.

Настоящий договор подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Зарегистрировано в реестре за № 7-144.

Взыскано по тарифу:

20000 руб. 00 коп.

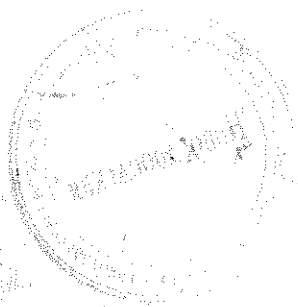
Взыскано за услуги правового  
и технического характера:

8000 руб. 00 коп.

ВРИО нотариуса



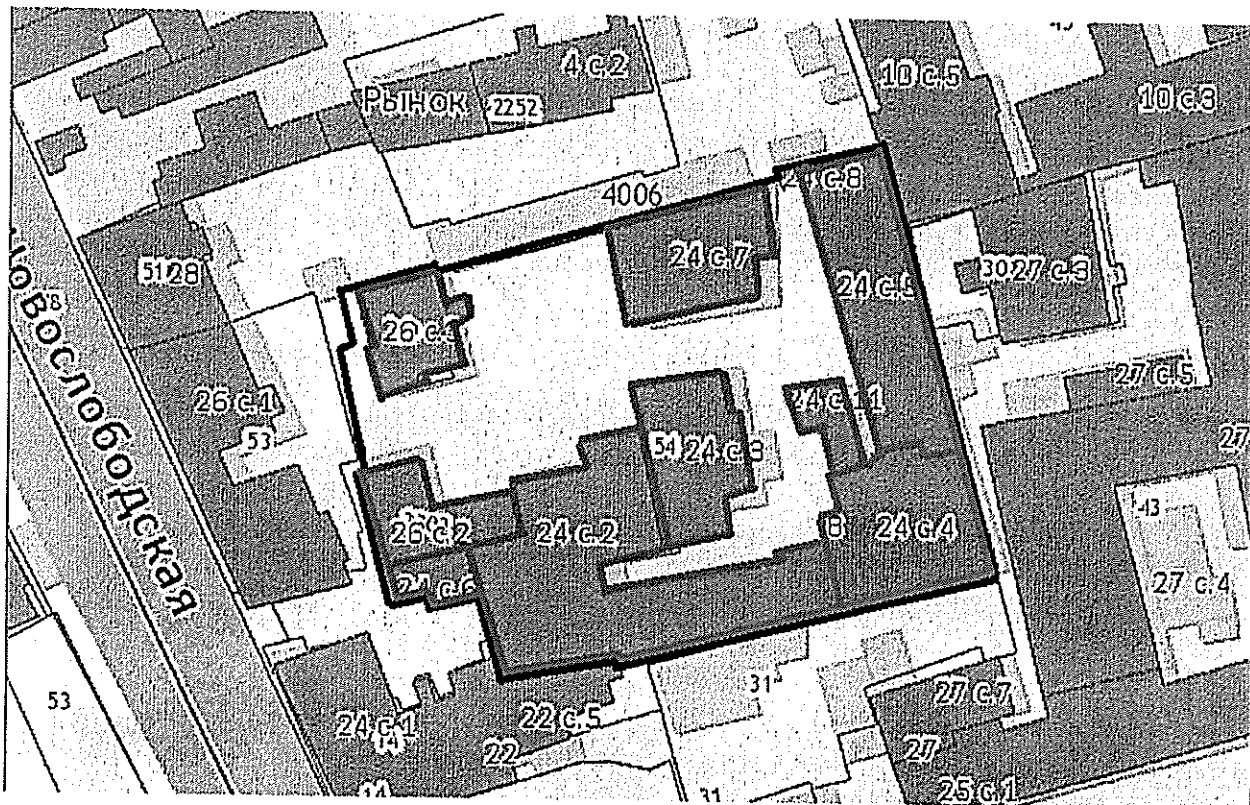
А.А. Луговский



Всего пронумеровано  
пронумеровано и скреплено  
печатью ~~\_\_\_\_\_~~  
ВРИО нотариуса

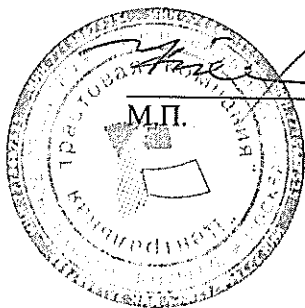


План расположения Комплекса зданий на Земельном участке.



**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

Закрытое акционерное общество «Центральная  
трастовая компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Недвижимость столицы»



Кубушка К.Н.

**АРЕНДАТОР**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Новослободская»



М.П.

Колесова В.В.

### Акт приема-передачи Недвижимого имущества (ФОРМА)

**Закрытое акционерное общество «Центральная трастовая компания» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы», именуемое далее по тексту «Арендодатель», в лице генерального директора Кубушки Кирилла Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

**Общество с ограниченной ответственностью «Новослободская», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице генерального директора Яковлевой Виктории Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с Договором № б/н аренды недвижимого имущества от «01» февраля 2016 года («Договор»), подписали настоящий акт приёма-передачи о нижеследующем.**

Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование (аренду):

1. Комплекс нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, улица Новослободская д. 24 стр. 2-8,11, принадлежащий Арендодателю на праве общей долевой собственности и включающий в себя

**Здание 1:** назначение: нежилое, 8 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 734,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новослободская, д. 24, стр. 2, кадастровый номер: 77:01:0004006:1015. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы» на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы» от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от 07.05.2015, от 25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626480, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/016/2015-583/2 от 25.12.2015 г.

**Здание 2:** назначение: нежилое, 4 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 275,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новослободская, д. 24, стр. 3, кадастровый номер: 77:01:0004006:1021. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы» на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы» от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от 07.05.2015, от 25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626473, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/016/2015-586/2 от 25.12.2015 г.

**Здание 3:** назначение: нежилое, 8 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3 699,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новослободская, д. 24, стр. 4, кадастровый номер: 77:01:0004006:1016. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы» на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы» от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от 07.05.2015, от 25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации

(Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626481, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/016/2015-576/2 от 25.12.2015 г.

**Здание 4:** назначение: нежилое, 4 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 266,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новослободская, д. 24, стр. 5, кадастровый номер: 77:01:0004006:1022. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы» на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы» от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от 07.05.2015, от 25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626474, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/016/2015-585/2 от 25.12.2015 г.

**Здание 5:** назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 72,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новослободская, д. 24, стр. 6, кадастровый номер: 77:01:0004006:1017. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы» на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы» от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от 07.05.2015, от 25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626476, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/016/2015-584/2 от 25.12.2015 г.

**Здание 6:** назначение: нежилое, 4 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1 385,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новослободская, д. 24, стр. 7, кадастровый номер: 77:01:0004006:1023. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы» на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы» от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от 07.05.2015, от 25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626477, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/016/2015-582/2 от 25.12.2015 г.

**Здание 7:** назначение: нежилое, 2 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 116,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новослободская, д. 24, стр. 8, кадастровый номер: 77:01:0004006:1024. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы» на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы» от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от 07.05.2015, от 25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626475, выданным Управлением Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/016/2015-581/2 от 25.12.2015 г.

**Здание 8:** назначение: нежилое, общая площадь 67,6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Новослободская, д. 24, стр. 11, кадастровый номер: 77:01:0004006:1018. Здание принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы» на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы» от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от 07.05.2015, от 25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626479, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/016/2015-580/2 от 25.12.2015 г.

**2. Земельный участок:** огороженный земельный участок общей площадью 6 940 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новослободская, вл. 24, стр. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, кадастровый номер: 77:01:0004016:54. Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость столицы» на основании Акта приема-передачи от 17.11.2015 года, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость столицы» от 12.11.2014, с изменениями и дополнениями от 07.05.2015, от 25.08.2015 зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 12.11.2014 г. за № 2886, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права 77 АС 626472, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.12.2015 г., запись регистрации в ЕГРП 77-77/011-77/011/023/2015-439/2 от 25.12.2015 г.

Арендатор осуществил полный внешний и внутренний осмотр Недвижимого имущества и подтверждает, что оно передается в состоянии, соответствующем положениям Договора и целям Арендатора, и пригодно для использования Арендатором в соответствии с Договором.

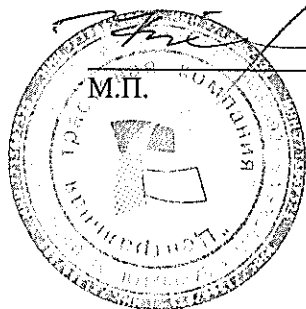
Претензий у Арендатора к состоянию Недвижимого имущества не имеется.

Арендатор настоящим принимает Недвижимое имущество с учетом всех условий Договора.

Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Закрытое акционерное общество «Центральная  
трастовая компания» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Недвижимость столицы»



Кубушка К.Н.

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью

«Новослободская»



Яковлева В.В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 44

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации: 20 ФЕВ 2018

№ 44/01/001/2018-954/1

Регистратор: [Signature]

