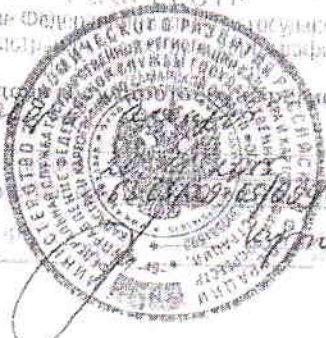


государственной службе 63

РОСРЕЕСТР  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
Производство государственной регистрации



№ 001/2019/05/001/005-1832/11  
Суряева Г.А.

Тел  
(i)

(ii)

Тел  
р  
во  
пр  
са  
Тел  
ру  
ин

«О  
вн  
(к  
ко  
св  
Ар

пе  
Ш

эп  
лв

ди  
об  
и 1

до  
ил  
Пс  
в 1

кс

пр  
дс

- 14.10. Арендатор вправе осуществлять опрос общественного мнения в Здании, а также маркетинговую и промоушинговую деятельность в Здании и на Прилегающей территории для целей улучшения качества обслуживания и привлечения новых посетителей в Ресторан.
- 14.11. Арендатор вправе заключить необходимые для использования телефонных линий договоры непосредственно с оператором связи и представить Арендодателю подтверждение заключения таких договоров. При этом Арендатор самостоятельно оплачивает такому оператору плату за подключение, абонентскую и иную плату за пользование услугами телефонной связи, а также свои междугородние и международные разговоры на условиях, в порядке и сроки, указанные в заключенном договоре.
- 14.12. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам до уведомления об их изменениях считается должным и надлежащим исполнением. За исключением конкретно оговоренного в Договоре иным образом, все уведомления и иные сообщения, предусмотренные Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по таким иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде), либо
- (а) с нарочным или с доставкой срочной курьерской службой, либо
  - (б) заказным письмом с уведомлением о вручении по почте.
- Все уведомления и сообщения, направленные с нарочным либо срочной курьерской службой, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу в дату передачи или, соответственно, вручения, а в иных случаях - на следующий рабочий день. Стороны определяют для себя в качестве приоритетной доставку срочной курьерской службой.
- 14.13. Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и/или цессионариев Сторон Договора.
- 14.14. Реорганизация Арендодателя или Арендатора не является основанием для изменения условий или прекращения действия Договора, и Договор подлежит переоформлению на соответствующего универсального правопреемника реорганизованной Стороны в течение 30 (Тридцати) дней с момента обращения такого правопреемника к другой Стороне Договора и предоставления необходимых документов, определенно свидетельствующих о произошедшей реорганизации.
- 14.15. Уступка прав по Договору полностью или частично какой-либо из Сторон в пользу третьего лица является действительной только после получения соответствующего письменного согласия другой Стороны Договора, если иное не предусмотрено Договором.
- 14.16. В случае если в соответствии с условиями Договора одна из Сторон совершит сделку, в результате которой произойдет замена Стороны в Договоре либо передача прав и/или прав и обязанностей по Договору новой стороне, то Сторона Договора, совершившая такую сделку и, соответственно, новая сторона обязаны письменно уведомить об этом другую Сторону Договора. При этом новая сторона обязана передать другой Стороне Договора нотариально заверенные документы согласно п. 3.1. или п. 4.1. Договора соответственно и заключить соглашение к Договору о замене Стороны по Договору. В случае неисполнения положений настоящего пункта другая Сторона имеет право приостановить исполнение своих обязательств по Договору до момента передачи такой новой стороной указанных документов и заключения соглашения о замене Стороны по Договору.
- 14.17. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в ЕГРП. Стороны обязуются осуществить надлежащим образом в полном объеме все необходимые действия для его государственной регистрации в течение 40 (Сорока) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами, в том числе Арендодатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами направляет его на государственную регистрацию в комплекте необходимых и достаточных для регистрации документов. Расходы по оплате необходимых государственных пошлин и сборов, связанных с государственной регистрацией Договора, Стороны несут в равных долях.
- 14.18. Договор составлен на 69 (Шестидесяти девяти) листах с учетом Приложений, в 3 (Трех) оригинальных экземплярах на русском языке, из них 1 (Один) экземпляр - Арендодателю,

средней арифметической величины Оборота за день в течение месяца, предшествующего месяцу, в котором Арендатор прекратил эксплуатацию Здания.

- 10.7. Арендатор имеет право расторгнуть Договор досрочно в судебном порядке с соблюдением претензионного порядка в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по Договору, а равно при наличии обстоятельств, возникших до даты заключения Договора по независящим от Арендатора причинам, если такие неисполнение (ненадлежащее исполнение) или обстоятельства делают невозможным или затруднительным дальнейшее использование Здания и/или Прилегающей территории в соответствии с условиями Договора, а также в случае, если Здание имеет скрытые существенные недостатки, препятствующие пользованию Зданием.
- Арендатор имеет право расторгнуть Договор досрочно в судебном порядке в случае существенного нарушения Арендодателем своих обязательств по Договору, в том числе, когда использование в соответствии с условиями Договора Прилегающей территории полностью или в части, необходимой для обслуживания посетителей по системе «МакАВТО», невозможно или затруднительно в течение 30 (Тридцати) календарных дней и более.
- 10.8. В случае досрочного расторжения Договора в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязательств по Договору Арендодатель обязан возместить Арендатору реальный ущерб, возникающий у последнего в связи с таким досрочным расторжением Договора.
- 10.9. Арендодатель имеет право расторгнуть Договор досрочно в судебном порядке, с соблюдением претензионного порядка в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ и Договором.
- 10.10. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий и положений Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 11. РАБОТЫ АРЕНДАТОРА

- 11.1. Работы Арендатора проводятся в соответствии с требованиями российского законодательства и положениями Договора и включают в себя, но не ограничиваются ими, следующие виды работ: отделочные и ремонтные работы в соответствии со стандартами компании «Макдоналдс» и требованиями российского законодательства, предъявляемыми к предприятиям общественного питания; работы по устройству технологических перегородок по согласованному Сторонами плану Здания (Приложение № 3 к Договору); монтаж необходимых инженерных систем, монтаж и установка технологического оборудования, декора и рекламных носителей (конструкций) (Приложения № 3, № 4 и № 5 к Договору).
- 11.2. Неотделимые улучшения, необходимые для подготовки Здания к работе Ресторана, создаются Арендатором за свой счет, являются собственностью Арендатора до прекращения действия Договора и учитываются на балансе Арендатора. Расходы Арендатора на создание неотделимых улучшений не компенсируются Арендодателем, за исключением случаев досрочного расторжения Договора по вине Арендодателя либо вследствие обстоятельства, возникших до подписания Договора и не зависящих от Арендатора, о которых Арендодатель знал или должен был знать при подписании Договора. Бремя доказывания наличия таких обстоятельств лежит на Арендаторе.

## 12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 12.1. Сторона Договора освобождается от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору, если докажет, что такое неисполнение Договора оказалось прямым следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (форс-мажор), которые невозможно было ни предотвратить, ни предусмотреть и которые возникли помимо воли Стороны, включая: стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии, а также законодательные акты высших органов власти РФ, Самарской области, городского округа Тольятти.
- 12.2. Сторона, не исполняющая обязательства по Договору по причине обстоятельств форс-мажор, обязана при первой же технической возможности, но не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих

приостановки принимается исходя из средней арифметической величины Оборота за день в течение месяца, предшествующего месяцу, в котором произошла приостановка.

- 7.4.14. В случае невыполнения/ненадлежащего выполнения Арендодателем обязательств согласно п. 1.8. настоящего Договора, повлекшего за собой невозможность использования Арендатором Прилегающей территории, как она определена в Договоре и Приложении № 3 к Договору, для обслуживания посетителей по системе «МакАВТО», Арендатор на период, в течение которого использование Прилегающей территории в целях Разрешенного использования, в установленных границах и с установленной схемой движения автомобилей невозможно, вправе снизить Процент от оборота до 2 % (Двух процентов) от Оборота.
- 7.4.15. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения (УСН) в соответствии с действующим законодательством РФ Арендодатель освобождается от обязательств по предоставлению Арендатору счетов-фактур по соответствующим платежам, при этом Арендатор освобождается от обязательств по оплате Арендодателю сумм НДС. При применении УСН/переходе на УСН Арендодатель обязуется в течение 5 (Пяти) дней с даты начала применения УСН/перехода на УСН направить Арендатору соответствующее надлежащим образом заверенное уведомление уполномоченного органа (или иной подобный документ, выданный Арендодателю уполномоченным органом), содержащее сведения о применяемой в отношении Арендодателя системы налогообложения. В случае перехода Арендодателя на общую систему налогообложения (ОСН) Арендодатель обязан предоставлять Арендатору счета-фактуры одновременно с соответствующими Актами оказания услуг. Изменения в отношении систем налогообложения, применяемых Сторонами в течение Срока аренды по Договору, не требуют внесения дополнительных изменений в Договор.

## 8. СТРАХОВАНИЕ

- 8.1. Арендатор обязан в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты заключения Договора за свой счет заключить и поддерживать в силе в течение всего Срока аренды следующие виды договоров страхования:
- 8.1.1. Страхование ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу Арендодателя либо третьих лиц Арендатором или третьими лицами, полномочно действующими от лица или по поручению Арендатора в связи с использованием Зданием.
- 8.1.2. Страхование утраты или повреждения арендуемого Здания в результате действий Арендатора или третьих лиц, полномочно действующих от лица или по поручению Арендатора.
- 8.2. Арендодатель обязан в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты заключения Договора заключить и поддерживать в силе в течение всего Срока аренды следующие виды договоров страхования:
- 8.2.1. Страхование риска ответственности перед Арендатором и третьими лицами по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда их жизни, здоровью или имуществу в связи с осуществлением Арендодателем или третьими лицами по поручению Арендодателя деятельности в Здании и на Прилегающей территории.
- 8.2.2. Страхование риска утраты, случайной гибели или повреждения Здания в результате действий третьих лиц и/или действия природных стихий на сумму восстановительной стоимости Здания.
- 8.3. Каждая из Сторон имеет право потребовать от другой Стороны подтверждения факта заключения договоров страхования.

## 9. РЕКЛАМА

- 9.1. Арендатор обязуется разместить рекламные носители (конструкции) Арендатора в соответствии с Приложением № 4 к Договору.

7.3.2. Коммунальные расходы рассчитываются на основе стоимости электроэнергии, водоснабжения и водоотведения (по объему водопотребления), фактически потребленных Арендатором/Субарендатором в соответствии с показаниями соответствующих счетчиков, устанавливаемых Арендатором за его счет. Коммунальные расходы рассчитываются Сторонами исключительно с использованием действующих тарифов городских снабжающих организаций, без учета/включения в тарифы городских снабжающих организаций налога на добавленную стоимость.

7.3.3. Не позднее 5 (Пятого) рабочего дня каждого месяца одновременно с Месячным отчетом по обороту (п. 7.2.3. Договора) Арендатор предоставляет Арендодателю отчет по коммунальным расходам (далее – **Месячный отчет по коммунальным расходам**). Форма Месячного отчета по коммунальным расходам согласована Сторонами и представлена в Приложении № 10 к Договору. Арендодатель вправе проверить показания счетчиков Арендатора до подписания Месячного отчета по коммунальным расходам.

В случае передачи Здания в субаренду Арендатор представляет Арендодателю Месячный отчет по коммунальным расходам, представленный Арендатору Субарендатором, с соблюдением формы и сроков, определенных в настоящем пункте Договора.

#### 7.4. Прочие положения о платежах:

7.4.1. Арендная плата начисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания согласно п. 2.2. Договора и подлежит оплате в соответствии с условиями, определенными Договором.

7.4.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения от Арендатора Месячного отчета по обороту и Месячного отчета по коммунальным расходам Арендодатель выставляет Арендатору счет на оплату Арендной платы в соответствующей части, счет-фактуру, а также передает Арендатору подписанный Арендодателем Акт оказания услуг по аренде Здания, датированный последним календарным днем оплачиваемого отчетного периода либо первым днем месяца, следующего за отчетным периодом.

При этом счет-фактура выставляется Арендодателем не позднее 5 (Пяти) календарных дней, считая со дня оказания услуг по аренде Здания (то есть последнего календарного дня отчетного периода), если иной срок выставления счетов-фактур не предусмотрен действующим налоговым законодательством РФ.

Один подписанный со стороны Арендатора экземпляр Акта оказания услуг по аренде Здания Арендатор возвращает Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его получения от Арендодателя.

Акт оказания услуг по аренде Здания в конце Срока аренды (при досрочном прекращении Договора) должен быть датирован последним днем Срока аренды (действия Договора). При этом счет-фактура выставляется Арендодателем не позднее 5 (Пяти) календарных дней, считая со дня окончания Срока аренды (действия Договора), если иной срок выставления счетов-фактур не предусмотрен действующим налоговым законодательством РФ. Один подписанный со стороны Арендатора экземпляр Акта оказания услуг по аренде Здания Арендатор возвращает Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его получения от Арендодателя.

7.4.3. Арендодатель ежемесячно выставляет Арендатору счет/счета на оплату Арендной платы в соответствующей части с указанием в счете/счетах денежной суммы – Процента от оборота, исчисленного на основании представленного Арендатором Месячного отчета по обороту, и/или размера Коммунальных расходов, исчисленного на основании представленного Арендатором Месячного отчета по коммунальным расходам.

7.4.4. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после получения от Арендодателя надлежащим образом оформленного счета на оплату Арендной платы в

(конструкций) Арендатора, размещение которых предусмотрено в Приложении № 4 к Договору.

- 4.18. Не доставлять в Здание и не хранить в нем оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные и отравляющие вещества, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды, за исключением химических веществ и предметов, необходимых в процессе Разрешенного использования.
- 4.19. Нести ответственность за соблюдение действующего законодательства РФ в части обращения с отходами производства и потребления, образующимися в результате деятельности Арендатора в арендуемом Здании, на Прилегающей территории. Обеспечивать своевременный вывоз и утилизацию отходов, организовать и поддерживать в надлежащем состоянии места временного хранения отходов.
- 4.20. Совместно с Арендодателем осуществить надлежащим образом в полном объеме все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора/права аренды из Договора, если таковая предусмотрена действующим законодательством. Оплата государственных пошлин и сборов, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора/права аренды из Договора, осуществляется Сторонами в равных долях.

## **5. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**В соответствии с Договором Арендодатель имеет следующие права:**

- 5.1. Входить в складские, технологические и административные помещения Здания не чаще 4 (Четырех) раз в год для проверки соблюдения Арендатором Разрешенного использования Здания при условии предварительного письменного уведомления Арендатора о проведении проверки не позднее, чем за 2 (Два) рабочих дня до даты проверки. В случае необходимости проведения технических проверок и ремонта входить в Здание при условии предварительного письменного уведомления Арендатора о проведении проверки (ремонта) не позднее, чем за 7 (Семь) рабочих дней до даты проверки (ремонта).
- 5.2. Входить в Здание без какого-либо предварительного уведомления Арендатора только в случае чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем Здания либо совершение уголовно наказуемых деяний) с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.
- 5.3. Требовать от Арендатора соблюдения при эксплуатации Здания и Прилегающей территории обязательств, изложенных п.п. 4.4. и 4.12. Договора.

## **6. ПРАВА АРЕНДАТОРА**

**В соответствии с Договором Арендатор имеет следующие права:**

- 6.1. Беспрепятственно владеть и пользоваться Зданием и Прилегающей территорией и осуществлять все иные права Арендатора по Договору в течение Срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.
- 6.2. Самостоятельно определять режим работы Ресторана «МакАВТО» для посетителей, а также осуществлять разгрузку-погрузку продукции для Ресторана.

## **7. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

- 7.1. Арендная плата за аренду Здания по Договору (далее и далее – Арендная плата) складывается из следующих частей (платежей): процента от оборота Ресторана, размещенного в Здании, используемом Арендатором, а в случае передачи Здания или его части в субаренду – Субарендатором (далее – Процент от оборота) (п. 7.2. Договора), и коммунальных расходов (далее – Коммунальные расходы) (п. 7.3. Договора).

### **7.2. Процент от оборота:**

- 7.2.1. Для целей Договора под оборотом (выручкой) Стороны понимают общую сумму денежных средств, полученных Арендатором/Субарендатором как в форме наличных денег, так и в форме безналичных платежей от реализации товаров и услуг в Здании за отчетный период – календарный месяц (далее – **Оборот**).

- 3.17. С момента подписания Договора и до даты его государственной регистрации не совершать в отношении Здания без письменного на то согласия Арендатора сделок купли-продажи, мены, дарения, отчуждения иным способом, не обременять Здание правами третьих лиц иным способом, а также не совершать никакие иные юридические и фактические действия, нарушающие права Арендатора, приобретенные им по Договору, за исключением совершения действий, предусмотренных Договором.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор обязуется:

- 4.1. Одновременно с подписанием Сторонами Договора представить Арендодателю следующие документы:
- 4.1.1. нотариально заверенные копии учредительных документов Арендатора;
  - 4.1.2. нотариально заверенные копии свидетельства/свидетельств о регистрации Арендатора в регистрационных органах;
  - 4.1.3. нотариально заверенные копии свидетельства/свидетельств, подтверждающих постановку Арендатора на учет в налоговых органах;
  - 4.1.4. заверенную единоличным исполнительным органом Арендатора копию протокола (решения) об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа Арендатора;
  - 4.1.5. заверенную единоличным исполнительным органом Арендатора копию приказа о вступлении единоличного исполнительного органа Арендатора в должность;
  - 4.1.6. нотариально заверенную копию (или оригинал) выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, содержащей в себе информацию о единоличном исполнительном органе Арендатора и выданной не ранее 3 (Трех) рабочих дней до даты подписания Договора.
- 4.2. Осуществить все необходимые от Арендатора действия для своевременного принятия Здания во владение и пользование от Арендодателя в соответствии с условиями Договора.
- 4.3. Своевременно совершать все платежи по Арендной плате, предусмотренные Договором.
- 4.4. Владеть и пользоваться Зданием согласно Разрешенному использованию и в соответствии с установленными техническими, санитарными, противопожарными нормами, требованиями природоохранного законодательства, а также общепризнанными нормами и правилами общественного порядка.
- 4.5. Перед началом использования Здания в целях Разрешенного использования разместить в доступном месте информацию, содержащую фирменное наименование Арендатора, адрес места нахождения (юридический адрес) и телефон вышестоящей организации, если таковая имеется.
- 4.6. Нести ответственность за получение и поддержание в силе лицензий и/или разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности Арендатора в Здании согласно Разрешенному использованию, при условии своевременного предоставления по письменному требованию Арендатора Арендодателем копий (при необходимости – нотариально заверенных копий) документов Арендодателя, правомочно требуемых компетентными органами для получения таких лицензий и/или разрешений.
- 4.7. Вести коммерческую деятельность в Здании в соответствии с Разрешенным использованием, освещать внутреннее пространство Здания и вывески, принадлежащие Арендатору и имеющие отношение к Зданию, в течение рабочих часов Ресторана.
- 4.8. Обеспечивать работу Ресторана, «МакАВТО» в соответствии с установленным Арендатором режимом.
- 4.9. Не производить какого-либо переустройства Здания (в том числе его перепланировку, переоборудование, устройство (заделку) проемов в стенах, перекрытиях и перегородках, изменение несущих конструкций, реконструкцию и т.п.) без письменного согласия Арендодателя. В случае получения согласия Арендодателя оформить в соответствии с действующими правилами разрешение на проведение переустройства Здания.

- 3.1.8. заверенную(ые) единоличным исполнительным органом Арендодателя копию(ии) документов (приказ, доверенность) на лицо, уполномоченное заключать Договор от имени Арендодателя;
- 3.1.9. документы, подтверждающие возможность использования Арендатором Здания по целевому назначению – «предприятие общественного питания», а именно: проектную документацию на Здание, согласованную и утвержденную надлежащим образом своими силами и/или силами третьих лиц за счет собственных средств Арендодателя со всеми необходимыми внешними организациями и государственными и/или муниципальными органами;
- 3.1.10. документы, подтверждающие возможность использования Арендатором Прилегающей территории согласно Разрешенному использованию, согласованные с государственными и муниципальными органами и/или иными организациями, в том числе согласованную схему движения автотранспорта на Прилегающей территории для обслуживания посетителей по системе «МакАВТО», составленную согласно Приложению № 3 к Договору;
- 3.1.11. нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Здание;
- 3.1.12. нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Земельный участок-1 и Соглашения о сервитуте в отношении Части Земельного участка-2;
- 3.1.13. оригиналы выписок из ЕГРП, подтверждающих действующий титул собственности Арендодателя в отношении Здания и Земельного участка-1, действие Соглашения о сервитуте в отношении Части Земельного участка-2;
- 3.1.14. сведения для ведения учета арендуемого Здания (Приложение № 11 к Договору).
- 3.2. Передать Арендатору Здание, соответствующее требованиям, установленным Договором и Приложением № 5 к Договору, по Акту приема-передачи в соответствии с пунктами 1.1. и 2.2. Договора.
- 3.3. Обеспечить возможность проведения Арендатором работ по подготовке Здания к работе Ресторана (далее – Работы Арендатора); описание Работ Арендатора содержится в Разделе 11 Договора.
- 3.4. Предоставить Арендатору возможность организации Арендатором в течение Срока аренды свободного круглосуточного доступа посетителей, персонала и/или службы инкассации Арендатора в Здание в течение 7 (Семи) дней в неделю, включая выходные и праздничные дни. При этом право определения режима эксплуатации Здания в соответствии с Разрешенным использованием принадлежит исключительно Арендатору.
- 3.5. В течение всего Срока аренды содержать несущие конструкции, структурные компоненты (конструктивные элементы) и инженерные системы Здания (кроме находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Приложению № 8 к Договору) в исправности и надлежащем санитарном состоянии. За свой счет осуществлять весь текущий ремонт и, при необходимости, любой капитальный ремонт конструктивных элементов, несущих конструкций и инженерных систем Здания (кроме находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Приложению № 8 к Договору). При этом Арендодатель не обязан проводить какой-либо текущий или капитальный ремонт улучшений, произведенных Арендатором, исключительную ответственность за которые несет Арендатор. Зонай эксплуатационной ответственности Арендатора считаются стены Здания (стеклянные и гипсокартонные перегородки), полы, окна, оборудование, принадлежащее Арендатору, инженерные системы, возведенные Арендатором, находящиеся в Здании, а также инженерные системы Здания (до точек подключения к инженерным системам иных объектов) – как то предусмотрено Приложением № 8 к Договору.
- 3.6. Оказать содействие Арендатору по вопросам внесения изменений в техническую документацию на Здание в случае, если в течение Срока аренды Арендатором будут произведены согласованные с Арендодателем улучшения Здания, в том числе, но не ограничиваясь, – перепланировка Здания, а также иные работы, влекущие за собой необходимость внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию

4



г. Тольятти, ул. Толстого, 3, далее – Собственник Земельного участка-2), о чем в ЕГРП 29.10.2014 г. внесена запись регистрации № 63-63-09/346/2014-817.

Для целей заключения и исполнения Договора между Арендодателем и Собственником Земельного участка-2 заключено Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 03.03.2015 г. (дата регистрации в ЕГРП – 24.04.2015 г., номер регистрации 63-63/009-63/009/701/2015-132/1, далее – Соглашение о сервитуте), согласно которому в отношении части Земельного участка-2, требующейся для реализации прав и обязанностей Сторон по Договору (далее – Часть Земельного участка-2), установлен постоянный платный сервитут для обеспечения беспрепятственного круглосуточного доступа (в рабочие, выходные и праздничные дни) сотрудников, контрагентов Арендодателя (в том числе Арендатора), а также проезда принадлежащих им (их контрагентам, посетителям) грузовых и легковых машин к Зданию.

Описание Земельного участка-1 и Части Земельного участка-2, в отношении которой в пользу Арендодателя установлен сервитут, содержится в Приложениях № 2 и № 3 к Договору.

1.3. Общая площадь Здания составляет 422,1 (Четыреста двадцать две целых и одна десятая) кв.м., как определено в Кадастровой выписке Здания № 63-00-102/15-580024, выданной «27» июля 2015 года филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Самарской области, копия которой представлена в Приложении № 2 к Договору. Номера и расположение помещений Здания определены на поэтажном плане и экспликация Здания из состава Технического паспорта Здания, составленном 02.06.2015 года кадастровым инженером Ерофеевой М. Е. (номер квалификационного аттестата 63-14-827) (Приложение № 2 к Договору).

1.4. Арендатор обязуется использовать Здание под размещение и эксплуатацию предприятия общественного питания быстрого обслуживания под товарным знаком «Макдоналдс», «МакКафе», для складских, технических и административных целей, связанных с такой деятельностью (далее – Ресторан). Кроме того, в соответствии со сложившейся практикой компании Макдоналдс в РФ, Арендатор приобретает права на эксплуатацию Земельного участка-1 и Части Земельного участка-2 для организации обслуживания посетителей Ресторана на автомобилях по системе «МакАВТО», а также для организации обслуживания посетителей Ресторана за пределами Здания Ресторана посредством размещения дополнительных столов, стульев, навесов для посетителей Ресторана (далее – Летняя площадка). Земельный участок-1 и Часть Земельного участка-2, используемые Арендатором для подъезда к Зданию и организации и эксплуатации «МакАВТО» и Летней площадки, далее именуется Прилегающая территория.

Указанные в настоящем пункте цели и виды использования Здания и Прилегающей территории (далее – Разрешенное использование) являются для Арендатора существенными условиями для заключения Договора. Арендодатель в течение всего Срока аренды по Договору обязуется обеспечивать свои права на часть Земельного участка-2 в объеме, необходимом для осуществления принятых на себя обязательств по Договору.

1.5. Прилегающая территория (границы выделены зеленым цветом), в том числе Летняя площадка (границы выделены синим цветом), а также схема организации движения автотранспорта по системе «МакАВТО» на Прилегающей территории, в том числе на части Земельного участка-2 под Прилегающей территорией, представлены в Приложении № 3 к Договору. Границы Прилегающей территории и схема организации движения автотранспорта по системе «МакАВТО» будут являться неизменными в течение всего срока действия Договора.

1.6. Одновременно с приобретением права владения и пользования Зданием Арендатор приобретает право временного владения и пользования всеми ранее произведенными улучшениями Здания, в том числе вмонтированным, неотделимым от Здания оборудованием и материалами.

1.7. Арендодатель заявляет и гарантирует, что на момент заключения Договора передаваемое Арендатору Здание и Земельный участок-1 не заложены, не сданы в аренду, не переданы в безвозмездное пользование третьим лицам и не находятся в их фактическом владении или пользовании, под арестом, запрещением или ограничением не состоят, не являются объектом



Всего прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью 15  
(пятнадцать) листов

Вариант голосования / Voting option	FOR (ЗА)	AGAINST (ПРОТИВ)	ABSTAINED (ВОЗДЕРЖАЛСЯ)
Отметка о голосовании / Voter's choice		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
NOTE: Leave uncrossed the option of your choice, cross out the others			
ПРИМЕЧАНИЕ: Оставьте незачеркнутым вариант, за который Вы голосуете, остальные зачеркните			

Вопрос 4: Государственная регистрация в Едином государственном реестре юридических лиц изменений, касающихся сведений о юридическом лице, но не связанных с внесением изменений в учредительные документы юридического лица

**Формулировка решения по данному вопросу:**

Уполномочить Генерального директора Общества Марка Карену и/или его должным образом уполномоченных представителей предпринять все необходимые действия от имени Общества по государственной регистрации в Единый государственный реестр юридических лиц изменений, касающихся сведений о юридическом лице, но не связанных с внесением изменений в учредительные документы юридического лица.

**Proposed resolution:**

To authorize the General Director of the Company Marc Carena and/or his duly authorized representatives to take all actions on behalf of the Company that may be required for the purposes of state registration of amending the Single state register of legal entities in terms of legal entity details without connection to an amendment to the constituent documents of a legal entity.

Вариант голосования / Voting option	FOR (ЗА)	AGAINST (ПРОТИВ)	ABSTAINED (ВОЗДЕРЖАЛСЯ)
Отметка о голосовании / Voter's choice		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
NOTE: Leave uncrossed the option of your choice, cross out the others			
ПРИМЕЧАНИЕ: Оставьте незачеркнутым вариант, за который Вы голосуете, остальные зачеркните			

**Внимание!**

При заполнении бюллетеня оставьте незачеркнутым только один вариант ответа по каждому вопросу, соответствующий Вашему решению. Бюллетень, в котором оставлено незачеркнутыми более одного варианта ответа по соответствующему вопросу, а также содержащий подчистки и (или) исправления, считается недействительным в отношении указанного вопроса. После заполнения бюллетень должен быть Вами подписан.

**Attention!**

When completing the ballot, please make sure that only one option reflecting your answer to the relevant question is not crossed out. Any voting ballot in which more than one option has not been crossed out, or one containing deletions and/or corrections, will be deemed invalid in relation to the given voting option. You should sign the ballot after having completed it.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«МАКDONALD'S»**

Место нахождения (адрес): Российская Федерация, 115054, г. Москва,  
ул. Валуева, дом 26  
ОГРН 1027700251754  
(далее – «Общество»)

**БЮЛЛЕТЕНЬ**

для принятия решений Советом директоров Общества  
путем проведения заочного голосования

**Форма принятия решений Советом директоров Общества:** заочное  
голосование.

**Дата и время окончания приема заполненных бюллетеней для принятия  
решений Советом директоров Общества путем проведения заочного  
голосования (далее – «Бюллетени»):** 21 мая 2018 г.; 10:00 по местному  
времени.

**Адрес электронной почты, по которому подлежат направлению копии  
заполненных Бюллетеней:** [Elena.Kashirina@ru.med.com](mailto:Elena.Kashirina@ru.med.com).

**Почтовый адрес, по которому подлежат направлению оригиналы  
заполненных Бюллетеней:** Российская Федерация, 115054, г. Москва, ул.  
Валуева, дом 26.

**Полное имя члена Совета директоров Общества:** Малколм Уэйн Хикс.

**ВОПРОСЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ:**

**Вопрос 1.** Прекращение полномочий Генерального директора Общества  
Пароева Олега Юрьевича.

**Формулировка решения по данному вопросу:**

В соответствии с пунктом 10.2.2. Устава Общества прекратить полномочия  
Генерального директора Общества Пароева Олега Юрьевича (паспорт: 45 03

**LIMITED LIABILITY COMPANY  
"MCDONALD'S"**

Place of location (address): 26 Valovaya Street, Moscow, 115054,  
Russian Federation  
Main State Registration Number: 1027700251754  
(the "Company")

**BALLOT**

for passing the resolutions by the Board of directors of the Company  
by way of absentee voting

**Manner for passing the resolutions by the Board of directors of the Company:**  
absentee voting.

**Deadline (date and time) for acceptance of the completed ballots for passing  
resolutions by the Board of directors of the Company by way of absentee voting  
(the "Ballots"):** May 21, 2018, 10:00 a.m. local time.

**The e-mail address for sending copies of the completed Ballots:**  
[Elena.Kashirina@ru.med.com](mailto:Elena.Kashirina@ru.med.com).

**The postal address for sending originals of the completed Ballots:** 26 Valovaya  
Street, Moscow, 115054, Russian Federation.

**Full name of the member of the Board of directors of the Company:** Malcolm  
Wayne Hicks.

**ISSUES PUT TO THE VOTE:**

**Issue 1.** Termination of employment of the General Director of the Company  
Paroev Oleg Yurievich.

**Proposed resolution:**

According to clause 10.2.2. of the Company's Charter to terminate the employment  
of the General Director of the Company Paroev Oleg Yurievich (passport details:

Вариант голосования / Voting option	FOR (ЗА)	AGAINST (ПРОТИВ)	ABSTAINED (ВОЗДЕРЖАЛСЯ)
Отметка о голосовании / Voter's choice			
NOTE: ПРИМЕЧАНИЕ:	Leave uncrossed the option of your choice, cross out the others Оставьте незачеркнутым вариант, за который Вы голосуете, остальные зачеркните		

**Вопрос 4:** Государственная регистрация в Едином государственном реестре юридических лиц изменений, касающихся сведений о юридическом лице, но не связанных с внесением изменений в учредительные документы юридического лица

Формулировка решения по данному вопросу:

Уполномочить Генерального директора Общества Марка Карену и/или его должным образом уполномоченных представителей предпринять все необходимые действия от имени Общества по государственной регистрации в Единый государственный реестр юридических лиц изменений, касающихся сведений о юридическом лице, но не связанных с внесением изменений в учредительные документы юридического лица.

Proposed resolution:

To authorize the General Director of the Company Marc Carena and/or his duly authorized representatives to take all actions on behalf of the Company that may be required for the purposes of state registration of amending the Single state register of legal entities in terms of legal entity details without connection to an amendment to the constituent documents of a legal entity.

Вариант голосования / Voting option	FOR (ЗА)	AGAINST (ПРОТИВ)	ABSTAINED (ВОЗДЕРЖАЛСЯ)
Отметка о голосовании / Voter's choice			
NOTE: ПРИМЕЧАНИЕ:	Leave uncrossed the option of your choice, cross out the others Оставьте незачеркнутым вариант, за который Вы голосуете, остальные зачеркните		

Внимание!

При заполнении бюллетеня оставьте незачеркнутым только один вариант ответа по каждому вопросу, соответствующий Вашему решению. Бюллетень, в котором оставлено незачеркнутыми более одного варианта ответа по соответствующему вопросу, а также содержащий подчистки и (или) исправления, считается недействительным в отношении указанного вопроса. После заполнения бюллетень должен быть Вами подписан.

Attention!

When completing the ballot, please make sure that only one option reflecting your answer to the relevant question is not crossed out. Any voting ballot in which more than one option has not been crossed out, or one containing deletions and/or corrections, will be deemed invalid in relation to the given voting option. You should sign the ballot after having completed it.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«МАКДОНАЛДС»**

Место нахождения (адрес): Российская Федерация, 115054, г. Москва,  
ул. Валовая, дом 26  
ОГРН 1027700251754  
(далее – «Общество»)

**БЮЛЛЕТЕНЬ**

для принятия решений Советом директоров Общества  
путем проведения заочного голосования

**Форма принятия решений Советом директоров Общества:** заочное  
голосование.

**Дата и время окончания приема заполненных бюллетеней для принятия  
решений Советом директоров Общества путем проведения заочного  
голосования (далее – «Бюллетени»):** 21 мая 2018 г.; 10:00 по местному  
времени.

**Адрес электронной почты, по которому подлежат направлению копии  
заполненных Бюллетеней:** [Elena.Kashirina@ru.med.com](mailto:Elena.Kashirina@ru.med.com).

**Почтовый адрес, по которому подлежат направлению оригиналы  
заполненных Бюллетеней:** Российская Федерация, 115054, г. Москва, ул.  
Валовая, дом 26.

**Полное имя члена Совета директоров Общества:** Хасбулатов Хамзат  
Хамидович.

**ВОПРОСЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ:**

**Вопрос 1:** Прекращение полномочий Генерального директора Общества  
Пароева Олега Юрьевича.

**Формулировка решения по данному вопросу:**

В соответствии с пунктом 10.2.2. Устава Общества прекратить полномочия  
Генерального директора Общества Пароева Олега Юрьевича (паспорт: 45 03  
№ 91 7073, выдан 21.08.2002 г.) с «16» июля 2018 года (15 июля 2018 года –  
последний рабочий день).

**LIMITED LIABILITY COMPANY  
"MCDONALD'S"**

Place of location (address): 26 Valovaya Street, Moscow, 115054,  
Russian Federation  
Main State Registration Number: 1027700251754  
(the "Company")

**BALLOT**

for passing the resolutions by the Board of directors of the Company  
by way of absentee voting

**Manner for passing the resolutions by the Board of directors of the Company:**  
absentee voting.

**Deadline (date and time) for acceptance of the completed ballots for passing  
resolutions by the Board of directors of the Company by way of absentee voting  
(the "Ballots"):** May 21, 2018, 10:00 a.m. local time.

**The e-mail address for sending copies of the completed Ballots:**  
[Elena.Kashirina@ru.med.com](mailto:Elena.Kashirina@ru.med.com).

**The postal address for sending originals of the completed Ballots:** 26 Valovaya  
Street, Moscow, 115054, Russian Federation.

**Full name of the member of the Board of directors of the Company:**  
Khasbulatov Khamzat Khamidovich.

**ISSUES PUT TO THE VOTE:**

**Issue 1:** Termination of employment of the General Director of the Company  
Paroev Oleg Yurievich.

**Proposed resolution:**

According to clause 10.2.2. of the Company's Charter to terminate the employment  
of the General Director of the Company Paroev Oleg Yurievich (passport details:  
45 03 # 917073, issued 21.08.2002) effective July 16th, 2018 (July 15th, 2018 shall  
be the last working day).

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 / SCHEDULE 1**

*к протоколу о результатах заочного голосования  
членов Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Макдоналдс»  
от \_\_\_\_ г. /  
to the minutes on the results of the absentee vote of the Board of directors of Limited Liability Company  
"McDonald's" dated \_\_\_\_, 2018*

**Копия бюллетеня для заочного голосования по вопросам повестки дня заседания Совета директоров Общества, подписанного членом Совета директоров Общества Хасбулатовым Хамзатом Хамидовичем / A copy of the ballot for absentee voting on the issues on the agenda of the meeting of the Board of directors of the Company signed by the member of the Board of directors of the Company Khasbulatov Khamzat Khamidovich**

**ПРИНЯТОЕ РЕШЕНИЕ:**

Уполномочить Джозефа Мэтью Эрлингера подписать от имени Общества Соглашение о прекращении трудовых отношений с Пароевым Олегом Юрьевичем и Трудовой договор с Марком Кареной.

**ПО ЧЕТВЕРТОМУ ВОПРОСУ ПОВЕСТКИ ДНЯ:**

**Вопрос, поставленный на голосование:**

Уполномочить Генерального директора Общества Марка Карену и/или его должным образом уполномоченных представителей предпринять все необходимые действия от имени Общества по государственной регистрации в Единый государственный реестр юридических лиц изменений, касающихся сведений о юридическом лице, но не связанных с внесением изменений в учредительные документы юридического лица.

**Число голосов, которыми по поставленному на голосование вопросу повестки дня обладают принявшие участие в голосовании члены Совета директоров Общества – 2 голоса.**

Число голосов, отданных за каждый из вариантов голосования по поставленному на голосование вопросу повестки дня:

- «ЗА» – 2 голоса
- «ПРОТИВ» – нет голосов
- «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет голосов

Решение принято единогласно всеми членами Совета директоров Общества, принявшими участие в голосовании.

**ПРИНЯТОЕ РЕШЕНИЕ:**

Уполномочить Генерального директора Общества Марка Карену и/или его должным образом уполномоченных представителей предпринять все необходимые действия от имени Общества по государственной регистрации в Единый государственный реестр юридических лиц изменений, касающихся сведений о юридическом лице, но не связанных с внесением изменений в учредительные документы юридического лица.

Настоящий протокол составлен на русском и английском языках. В случае каких-либо противоречий между текстами на русском и английском языках, преимущественную силу имеет текст на русском языке.

**RESOLUTION ADOPTED:**

To authorize Mr. Joseph Matthew Erlinger to sign on behalf of the Company the Employment Termination Agreement with Paroev Oleg Yurievich and Labor Agreement with Marc Carena.

**ON THE FORTH ISSUE ON THE AGENDA:**

**Issue put to the vote:**

To authorize the General Director of the Company Marc Carena and/or his duly authorized representatives to take all actions on behalf of the Company that may be required for the purposes of state registration of amending the Single state register of legal entities in terms of legal entity details without connection to an amendment to the constituent documents of a legal entity.

**Number of votes held by the members of the Board of directors of the Company who took part in the voting on the issue put to the vote – 2 votes.**

Number of votes cast for each of the voting options on the issue put to the vote:

- “FOR” – 2 votes
- “AGAINST” – no votes
- “ABSTAINED” – no votes

**The resolution is passed unanimously by all members of the Board of directors of the Company who took part in the absentee voting.**

**RESOLUTION ADOPTED:**

To authorize the General Director of the Company Marc Carena and/or his duly authorized representatives to take all actions on behalf of the Company that may be required for the purposes of state registration of amending the Single state register of legal entities in terms of legal entity details without connection to an amendment to the constituent documents of a legal entity.

The present Minutes are made in Russian and English languages. In case of any discrepancies between the Russian and English versions, the Russian version shall prevail.



проводится г-ном Хасбулатовым Хамзатом Хамидовичем.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Прекращение полномочий Генерального директора Общества Пароева Олега Юрьевича.
2. Назначение Генеральным директором Общества г-на Марка Карена.
3. Предоставление полномочий на подписание от имени Общества Соглашения о прекращении трудовых отношений с Пароевым Олегом Юрьевичем и Трудового договора с Марком Кареной.
4. Государственная регистрация в Едином государственном реестре юридических лиц изменений, касающихся сведений о юридическом лице, но не связанных с внесением изменений в учредительные документы юридического лица.

**ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ, ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ ПО НИМ И ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ:**

**ПО ПЕРВОМУ ВОПРОСУ ПОВЕСТКИ ДНЯ:**

**Вопрос, поставленный на голосование:**

В соответствии с пунктом 10.2.2. Устава Общества прекратить полномочия Генерального директора Общества Пароева Олега Юрьевича (паспорт: 45 03 № 917073, выдан 21.08.2002 г.) с «16» июля 2018 года (15 июля 2018 года – последний рабочий день).

Число голосов, которыми по поставленному на голосование вопросу повестки дня обладают принявшие участие в голосовании члены Совета директоров Общества – 2 голоса.

Число голосов, отданных за каждый из вариантов голосования по поставленному на голосование вопросу повестки дня:

- «ЗА» – 2 голоса
- «ПРОТИВ» – нет голосов
- «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет голосов

Решение принято единогласно всеми членами Совета директоров Общества, принявшими участие в голосовании.

**ПРИНЯТОЕ РЕШЕНИЕ:**

В соответствии с пунктом 10.2.2. Устава Общества прекратить полномочия Генерального директора Общества Пароева Олега Юрьевича (паспорт: 45 03

be calculated by Khasbulatov Khamzat Khamidovich.

**AGENDA:**

1. Termination of employment of the General Director of the Company Paroev Oleg Yurievich.
2. Appointment of Marc Carena as the General Director of the Company.
3. Authorization to sign the Employment Termination Agreement with Paroev Oleg Yurievich and Labor Agreement with Marc Carena on behalf of the Company.
4. State registration of amending the Single state register of legal entities in terms of legal entity details without connection to an amendment to the constituent documents of a legal entity.

**ISSUES PUT TO THE VOTE, VOTING RESULTS AND RESOLUTIONS ADOPTED:**

**ON THE FIRST ISSUE ON THE AGENDA:**

**Issue put to the vote:**

According to clause 10.2.2. of the Company's Charter to terminate the employment of the General Director of the Company Paroev Oleg Yurievich (passport details: 45 03 # 917073, issued 21.08.2002) effective July 16th, 2018 (July 15th, 2018 shall be the last working day).

Number of votes held by the members of the Board of directors of the Company who took part in the voting on the issue put to the vote – 2 votes.

Number of votes cast for each of the voting options on the issue put to the vote:

- “FOR” – 2 votes
- “AGAINST” – no votes
- “ABSTAINED” – no votes

The resolution is passed unanimously by all members of the Board of directors of the Company who took part in the absentee voting.

**RESOLUTION ADOPTED:**

According to clause 10.2.2 of the Company's Charter to terminate the employment of the General Director of the Company Paroev Oleg Yurievich (passport details: 45