

Прошито, пронумеровано,
скреплено подписями и печатями Сторон
41 (Сорок один) лист

ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ

ОТ АРЕНДАТОРА

А.Е. Рагулов
Директор

А.В. Семенов
Генеральный директор



законодательством, но не менее 5 (Пяти) лет после завершения сделок или проектов, к которым они относятся. Любая такая документация должна быть предоставлена для проверки Арендатору или его представителям во время обычных часов работы Арендодателя при получении уведомления от Арендатора не менее, чем за 15 (Пятнадцать) дней. Такая проверка проводится в удобное для обеих сторон время, при этом Арендатор обязуется не вмешиваться в деятельность Арендодателя.

- (б). Арендатор имеет право в любое время потребовать от Арендодателя письменного подтверждения о соответствии его заявлений, гарантий и обязательств, изложенных в пунктах настоящего Приложения, в том числе и как основание для выплаты любой суммы, причитающейся Арендодателю по настоящему Договору, или отказа от выплаты любой такой суммы, если Арендатор обоснованно полагает, что такое подтверждение, предоставленное Арендодателем, не соответствует действительности.

Статус Арендодателя

Статус Арендодателя представляет собой статус *независимого агента*, и Арендодатель и его сотрудники *не будут* считаться сотрудниками или зависимыми представителями Арендатора. Никакое из условий данного Договора не считается создающим партнерство, совместное предприятие, трудовые отношения или доверительное управление. Арендодатель не предпримет никаких действий и не допустит бездействия, которые могут привести к выводу, что Арендодатель является лицом, зависимым от Арендатора. Арендодатель не имеет полномочий создавать любые обязательства, ясно выраженные или подразумеваемые, от имени Арендатора, если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором.

Запрет субподряда и передачи прав

Арендодатель не вправе без предварительного письменного согласия Арендатора (а) заключать договор субподряда работ/услуг, выполняемых/оказываемых по настоящему Договору; или (б) передавать любые свои права или обязанности по настоящему Договору. Любая передача прав или обязанностей без такого согласия считается ничтожной и не имеющей законной силы, за исключением случаев, когда такая передача происходит на основании закона.

Расторжение

В случае если Арендатор обоснованно полагает, что Арендодатель нарушил любое из своих заявлений, гарантий и обязательств, изложенных в пунктах настоящего Приложения, Арендатор вправе незамедлительно и по своему усмотрению приостановить все платежи Арендодателю до получения подтверждений или обоснованных разъяснений об отсутствии такого нарушения. Если Арендатор устанавливает, что Арендодатель нарушил любое из вышеуказанных обязательств или заявлений и принимает решение расторгнуть данный Договор, Арендодатель незамедлительно возвращает Арендатору вознаграждение, выплаченное Арендодателю по Договору в период с и после даты такого нарушения, и не имеет права на получение вознаграждения и иных выплат по Договору с даты его расторжения.

 40

**Приложение № 9
к Договору аренды Здания
№ 88-64/10 от «29» октября 2010 г.**

Месячный отчет по Коммунальным расходам

Дата: «__» _____ 20__ года

Платательщик (Арендатор): ООО «Макдоналдс»

Договор аренды Здания № _____ от «__» _____ 20__ года

Период: _____

Затраты на электроэнергию в Здании Арендатора

НОМЕР СЧЕТЧИКА	НАЧАЛЬНЫЕ ПОКАЗАНИЯ	КОНЕЧНЫЕ ПОКАЗАНИЯ	ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ [разность показаний счетчика] (кВт)	ПОТЕРИ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ В ЛИНИИ - ____% (кВт)	СУММА ПО ТАРИФУ ____ руб./кВт [без НДС] (руб.)	СУММА НДС (руб.)	ВСЕГО (руб.)

Затраты на водопотребление и водоотведение (канализацию) в Здании Арендатора

НОМЕР СЧЕТЧИКА	НАЧАЛЬНЫЕ ПОКАЗАНИЯ	КОНЕЧНЫЕ ПОКАЗАНИЯ	ПОТРЕБЛЕНИЕ ВОДЫ [разность показаний счетчика] (м³)	ВОДООТВЕДЕНИЕ (м³)	СУММА ЗА ПОТРЕБЛЕНИЕ ВОДЫ ПО ТАРИФУ ____ руб./м³ [без НДС] (руб.)	СУММА ЗА ВОДООТВЕДЕНИЕ ПО ТАРИФУ ____ руб./м³ [без НДС] (руб.)	ОБЩАЯ СУММА [без НДС] (руб.)	СУММА НДС (руб.)	ВСЕГО (руб.)

Затраты на отопление в Здании Арендатора

НОМЕР СЧЕТЧИКА	НАЧАЛЬНЫЕ ПОКАЗАНИЯ	КОНЕЧНЫЕ ПОКАЗАНИЯ	ПОТРЕБЛЕНИЕ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ [(Гкал.)]	ПОТЕРИ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ В ЛИНИИ - ____% (кВт)	СУММА ПО ТАРИФУ ____ руб./кВт [без НДС] (руб.)	СУММА НДС (руб.)	ВСЕГО (руб.)

ИТОГО затрат по Коммунальным расходам:

СУММА [без НДС] (руб.)	СУММА НДС (руб.)	ВСЕГО (руб.)

Исп.: _____

От Арендодателя: _____ / _____ /
(Ф.И.О.)

Разграничение эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по инженерным сетям (наружным и внутренним) Здания, их содержанию (ремонту)

1. Теплоснабжение

Наружные сети системы теплоснабжения от точки врезки в городские сети до головных задвижек (включая головные задвижки) внутри Здания находятся на балансе и эксплуатационной ответственности Арендодателя. Внутренние сети от головных задвижек до теплотехнического оборудования находятся на балансе и эксплуатационной ответственности Арендатора.

2. Водоснабжение и канализация

Наружные сети системы водоснабжения от точки врезки в городские сети до головной задвижки внутри Здания находятся на балансе и эксплуатационной ответственности Арендодателя. Внутренние сети Здания от головных задвижек до окончных устройств находятся на балансе и эксплуатационной ответственности Арендатора.

Наружные сети системы канализации от точки врезки в городские сети до первого выпускного колодца от Здания (расстояние от первого выпускного колодца до Здания не должно превышать 5 метров) находятся на балансе и эксплуатационной ответственности Арендодателя.

Внутренние сети системы канализации внутри Здания, включая и выпуска из Здания, находятся на балансе и эксплуатационной ответственности Арендатора.

3. Водосток (ливневая канализация)

Наружные сети системы ливневой канализации находятся на балансе и эксплуатационной ответственности Арендодателя.

4. Электроснабжение

Питающие кабельные линии от ВРУ Арендодателя до болтового соединения кабельных наконечников в ВРУ Арендатора находятся на балансовой и эксплуатационной ответственности Арендодателя. ВРУ и внутренняя разводка внутри Здания находятся на балансе и в эксплуатационной ответственности Арендатора.

5. Телефонная связь

Телефонная канализация, а также и телефонная линия от точки присоединения к телекоммуникационным системам до Здания, включая и телефонную коробку (кросс) внутри Здания, находятся на балансе и эксплуатационной ответственности оператора телефонной сети. Телефонная линия от распределительной коробки (кросса) Здания до окончных устройств внутри Здания находятся на балансе и в эксплуатационной ответственности Арендатора.



 - 36

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЕСПЕЧИВАЕМЫХ АРЕНДОДАТЕЛЕМ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ И
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

1. Арендодатель обеспечивает Здание техническими мощностями согласно потребности Арендатора в целях размещения и последующей эксплуатации предприятия общественного питания быстрого обслуживания – «Ресторана «Макдоналдс», а именно:

Электроэнергия:	380 кВт - установленной мощности 250 кВА - единовременной нагрузки по второй категории надежности
Вода	18 м ³ /сутки
Канализация	18 м ³ /сутки
Теплоснабжение систем вентиляции	0,26 Гкал/ч
Возможность подключения телефонной связи	3 (Три) телефонных номера и одна свободная пара

2. Арендодатель обязуется принимать все меры для заблаговременного оповещения Арендатора о надвигающемся или ожидаемом отключении городских коммунальных систем, но не несет ответственности за какой-либо ущерб электронному механическому оборудованию, причиненный таким отключением.

 34

**Требования к Зданию и инженерным системам Здания. Описание инженерных систем
Арендатора и работ, выполняемых Арендатором и Арендодателем.**

Предметом настоящего приложения является распределение обязанностей по строительству Здания для размещения предприятия общественного питания быстрого обслуживания «Макдоналдс».

Общие положения

Работы, выполняемые Арендатором	Работы, выполняемые Арендодателем
На предпроектном и проектном этапе	
<ul style="list-style-type: none"> - Арендатор разрабатывает разделы проекта (Эскизный проект, ООС, АР, КМ, КЖ, ТХ, ОВиК, ВК, Сильный ток, Слабый ток) в рамках передаваемого в аренду Здания. Участвует в обсуждении данного проекта в контролирующих органах для получения положительного заключения. 	<ul style="list-style-type: none"> - Арендодатель на основании ИРД финансирует и разрабатывает следующие разделы проекта: ГП, Проект «Наружные сети» Проект организации дорожного движения, ПОС, ООС в рамках всего проекта и другие необходимые разделы проекта для получения положительных заключений в контролирующих органах. Арендодатель в обязательном порядке передает проекты Арендатору для согласования. Получает разрешение на строительство и все необходимые разрешающие документы для его получения.

На этапе строительства	
<ul style="list-style-type: none"> - Арендатор в рамках разработанного проекта и прошедшего все необходимые согласования берет на себя обязательство профинансировать и провести работы по следующим разделам: - отделка фасадов, включая декор; - заполнение оконных, дверных проемов и окон автораздачи; - устройство внутренних перегородок; - внутренняя отделка и декор; - прокладка всех внутренних коммуникаций от точек подключения; - установка всех систем и оборудования Здания по проекту; - установка и монтаж рекламносителей и устройство COD; - установка ограждения Летней площадки; - устройство наружного освещения Летней площадки Ресторана. 	<ul style="list-style-type: none"> - Арендодатель в рамках разработанного проекта, прошедшего все необходимые согласования берет на себя обязательство профинансировать и провести следующие работы: - устройство фундаментов; - устройство наружных ограждающих конструкций, перекрытия и кровли; - подводку наружных сетей до точек подключения; - устройство брусчатки Летней площадки; - асфальтирование линии драйва и его освещение; - теплоснабжение; - электроснабжение; - телефонизация; - водоснабжение горячее и холодное; - канализация; - благоустройство территории; - устройство фундаментов под рекламные носители и устройство COD, а также выполняет прокладку питающих кабелей; - установку жируловителя. - Арендодатель предоставляет возможность Арендатору осуществлять контроль за проведением строительно-монтажных работ. Все замечания,



 - 32



Лист 8 - Знак въезда / выезда

Handwritten mark

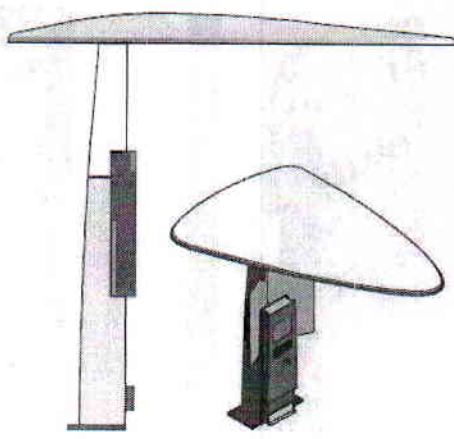
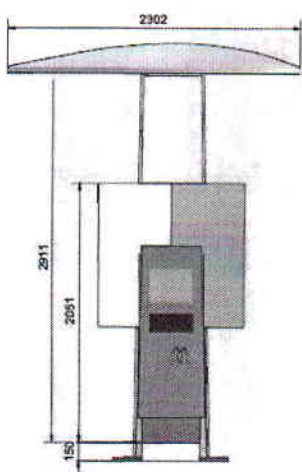
Handwritten mark

Handwritten signature



Handwritten signature
28

Лист 6 - Ограничитель высоты



Конструкция

- стальной каркас
- панели из алюминия
- армированный стеклопластик

Подключенная нагрузка

- напряжение 230 В
- частота 50-60 Гц
- потребление энергии макс 230 Вт

Вес

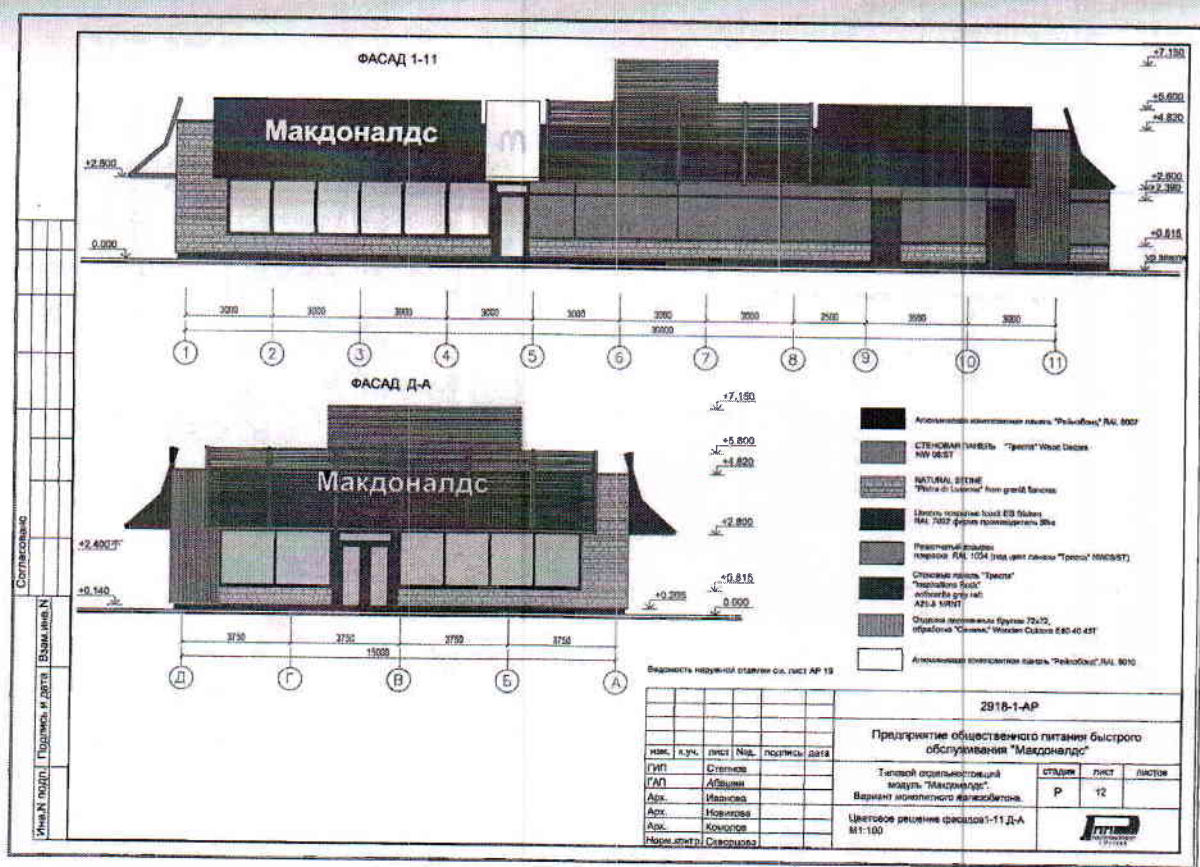
600 кг

Лист 4 - СОД

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



Согласовано: _____
Исполнитель: _____

Handwritten signature

Лист 2 – Фасад в осях 1-11, в осях Д-А

Описание рекламных носителей Арендатора.

(на девяти листах)

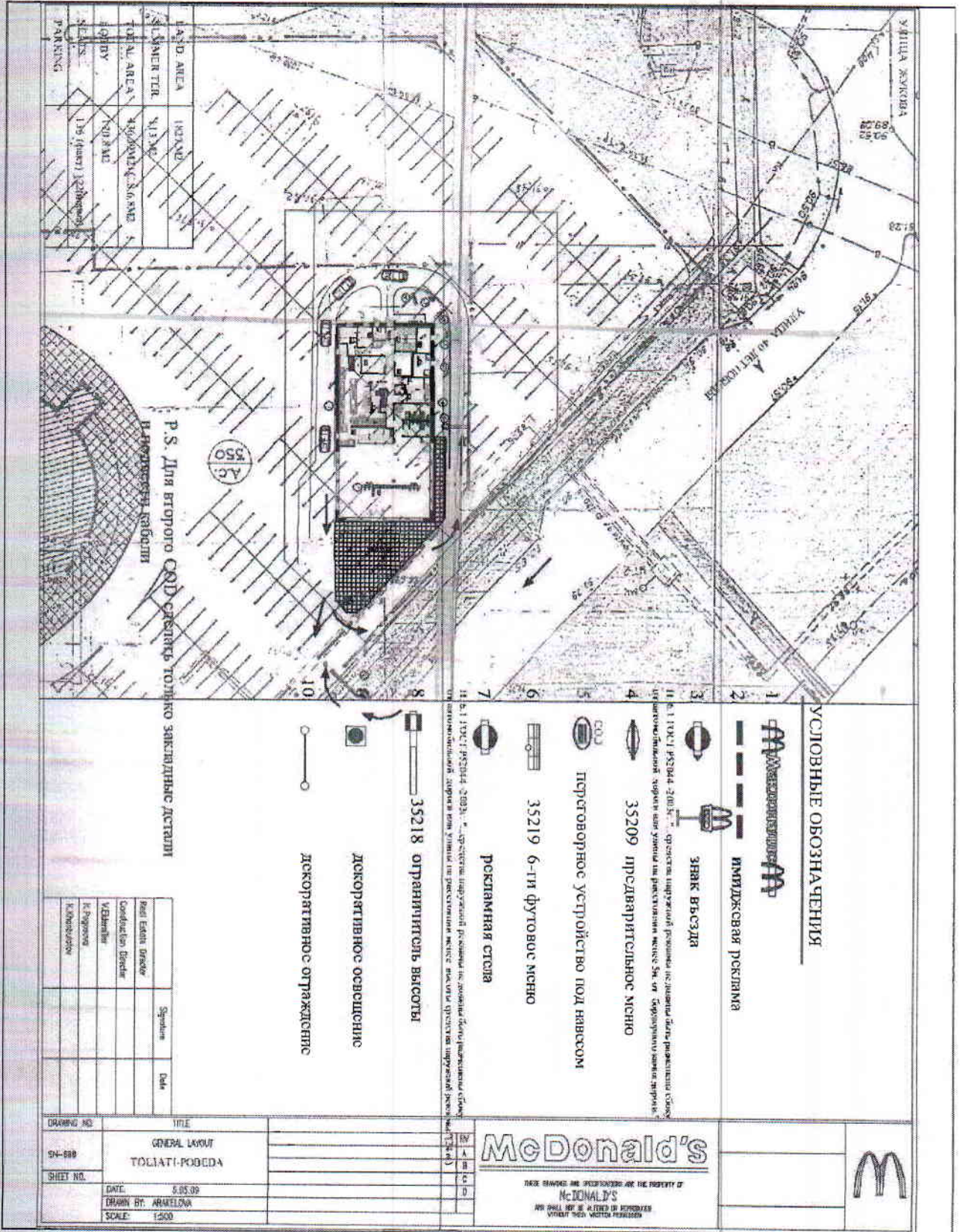
- Лист 1 – Фасад в осях 11-1, в осях А-Д
- Лист 2 – Фасад в осях 1-11, в осях Д-А
- Лист 3 – 3-х секционное меню
- Лист 4 - СОД
- Лист 5 – Предварительное меню
- Лист 6 – Ограничитель высоты
- Лист 7 – Указатель места заказа
- Лист 8 – Знак въезда /выезда
- Лист 9 – Рекламная стена «МакАвто» 22м

Места размещения рекламных носителей на Земельном участке указаны в Приложении № 2 к Договору аренды Здания № 88-64/10 от «29» октября 2010 г.

Рекламные носители Арендатора, не согласованные в рамках настоящего Договора, устанавливаются Арендатором с письменного согласования эскизов и мест их размещения с Арендодателем.



План Прилегающей Территории с «МакАвто», схема организации движения
автотранспорта.



Handwritten signature

Handwritten signature

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №4, всего листов 4

Здание

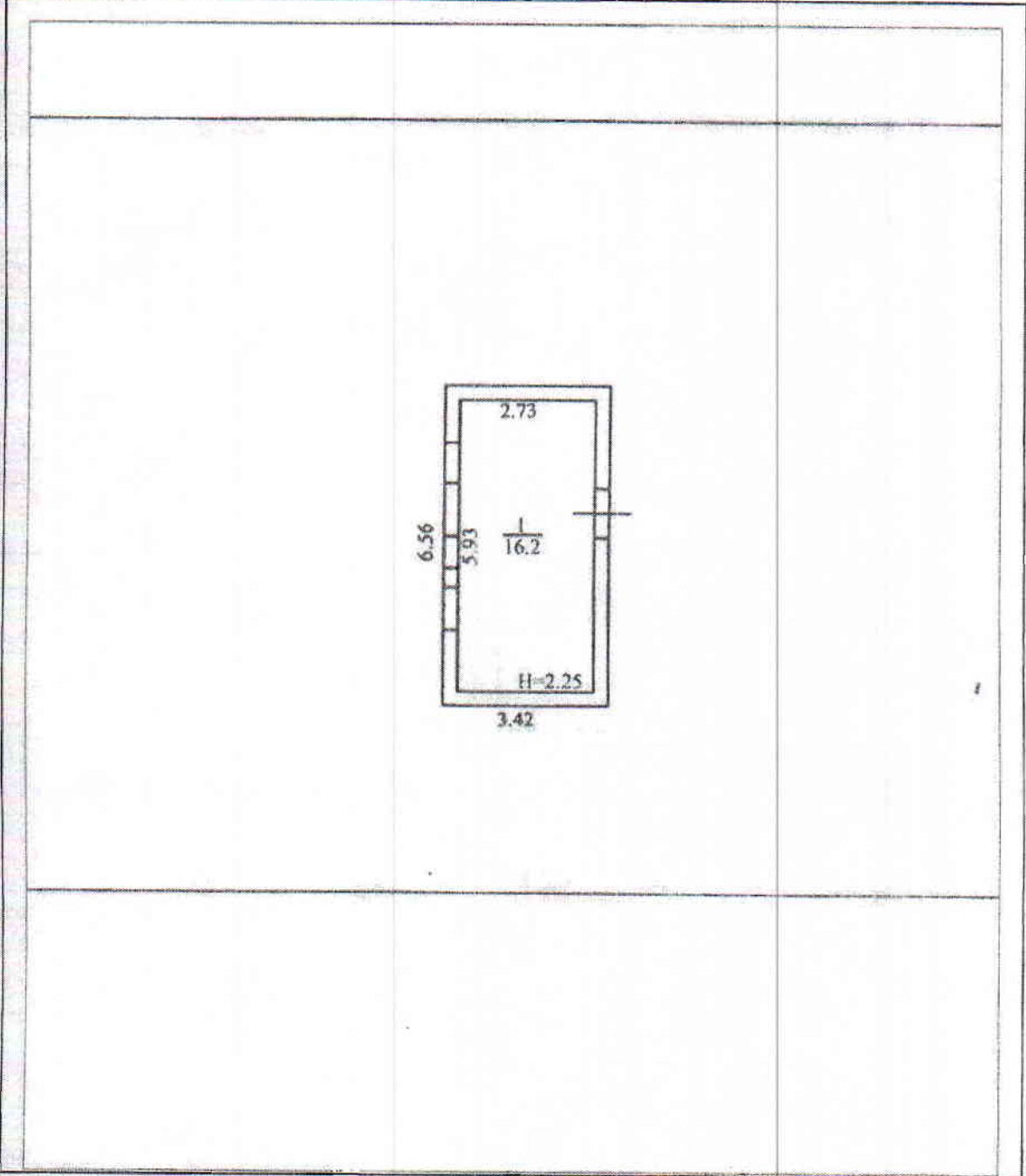
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 63:09:0000000:0:4439

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 832674

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:123

Заместитель начальника
(полное наименование должности)

И.П. (подпись)

М. В. Мордовина
(инициалы, фамилия)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №2, всего листов 4

Здание

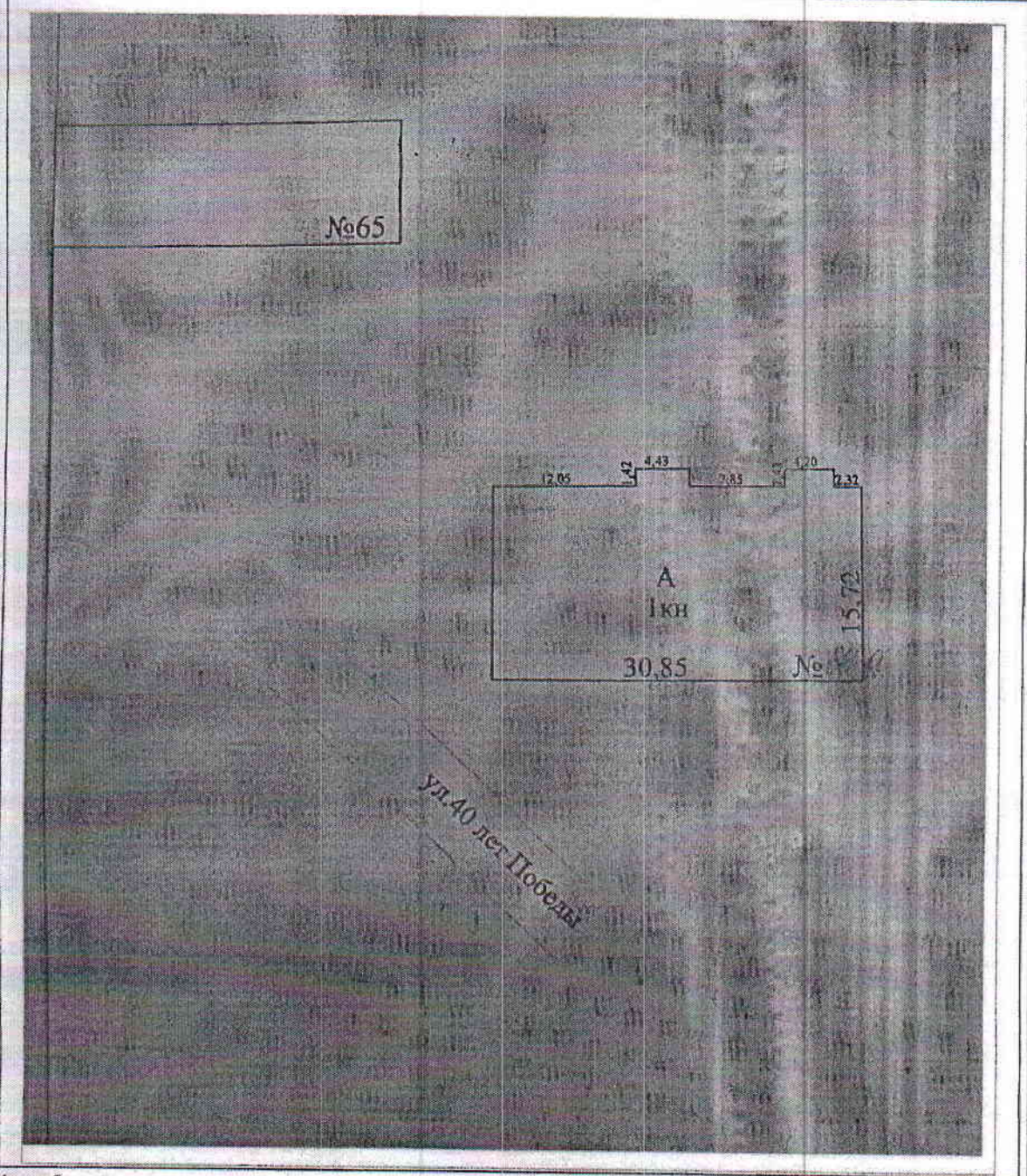
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 63:09:0000000:0:4439

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 832674

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб

Заместитель начальника
(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

М. В. Мордовина
(инициалы, фамилия)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и действительность.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- Приложение № 1 Кадастровый паспорт (копия), схема размещения оборудования Арендатора в Здании.
- Приложение № 2 План Прилегающей Территории с «МакАвто», схема организации движения автотранспорта.
- Приложение № 3 Описание рекламных носителей Арендатора.
- Приложение № 4 Требования к Зданию и инженерным системам Здания. Описание инженерных систем Арендатора и работ, выполняемых Арендатором и Арендодателем.
- Приложение № 5 Перечень обеспечиваемых Арендодателем технических условий и коммунальных услуг.
- Приложение № 6 Форма Акта приема-передачи.
- Приложение № 7 Разграничение эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по инженерным сетям (наружным и внутренним) Здания, их содержанию (ремонту).
- Приложение № 8 Форма Месячного отчета.
- Приложение № 9 Форма Месячного отчета по Коммунальным расходам.
- Приложение № 10 Гарантии и заявления.
- Приложение № 11 Сведения, необходимые для учета арендуемого Здания.

16. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ ООО «ФинСтрой-Сервис»	АРЕНДАТОР ООО «Макдоналдс»
Адрес местонахождения: РФ, 445017, Самарская область, г. Тольятти, ул. Победы д. 29	Адрес местонахождения: РФ, 125009, г. Москва, Газетный переулок, д. 17
Адрес для корреспонденции: РФ, 445017, Самарская область, г. Тольятти, ул. Победы д. 29	Адрес для корреспонденции: РФ, 123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, 31.
Телефон: (8482) 22-27-22	Телефон: (495) 755-66-00; Факс: (495) 755-66-22
Расчетный счет: 40702810454280103462 Корр. счет: 30101810200000000607	Расчетный счет: 40702810800001011501 Корр. счет: 30101810600000000957
Наименование банка: Поволжский банк Сбербанка РФ г. Самара в Автозаводском отделении № 8213АК СБ г. Тольятти, БИК: 043601607	Наименование банка: КАБ «БСЖВ» (ЗАО), г. Москва БИК: 044525957
ИНН: 6322033629 / КПП: 632401001	ИНН: 7710044140 / КПП: 774850001
ОГРН: 1056320234255 от 07 октября 2005г.	ОГРН: 1027700251754 от 26 сентября 2002 г.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя

Директор
А. Е. Разуваев



От Арендатора

Генеральный директор
А. В. Семенов



Спец

Айрапетов А.М. Воскресенская К.В.

наступлении и прекращении указанных обстоятельств, иначе эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основания, освобождающие от ответственности.

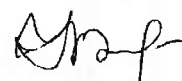
- 12.4. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана доказать действие этих обстоятельств в порядке, установленном действующим законодательством, путем предъявления документа, выданного Торгово-промышленной палатой РФ, который должен содержать сведения о характере форс-мажорного события и оценку его воздействия на способность ссылающейся на это событие Стороны выполнять свои обязательства по Договору, а также способность исполнить эти обязательства в установленные сроки.
- 12.5. При наступлении форс-мажорных обстоятельств действие Договора может быть частично или полностью приостановлено на время действия указанных обстоятельств. Если форс-мажорные обстоятельства продолжаются свыше трех месяцев, Стороны должны принять совместное решение о дальнейшем действии Договора.

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 13.1. Настоящий Договор регулируется нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 13.2. В случае возникновения споров и/или разногласий в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны стремятся разрешать их путем прямых переговоров.
- 13.3. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ и с соблюдением претензионного порядка. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается уполномоченным лицом направившей Стороны.
- 13.4. Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в пятнадцатидневный срок.
- 13.5. Ответ на претензию дается в письменной форме, подписывается ответчиком и скрепляется его печатью.
- 13.6. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии либо неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в Арбитражный суд г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

14. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. В случае если Арендатор готов открыть Ресторан для посетителей, но Ресторан не может быть открыт ввиду отсутствия у Арендатора необходимых разрешительных документов от Арендодателя (учредительные документы, документы, подтверждающие право собственности на Здание и использование Здания в соответствии с Разрешенным Использованием и т.п.), которые должны быть предоставлены Арендодателем Арендатору согласно условий настоящего Договора, и не были предоставлены (для получения Арендатором разрешения на торговлю и т.п.) по вине Арендодателя, Арендатор в течение периода с момента открытия Ресторана для посетителей и до истечения количества дней, в течение которых Ресторан не мог быть открыт, вправе по своему усмотрению снизить в 2 (Два) раза Процент от оборота.
- 14.2. Положение п. 14.1. Договора также распространяется на случай, когда работа Ресторана была приостановлена на любой период времени и/или прекращена уполномоченными государственными органами по указанным выше причинам.
- 14.3. Настоящим Арендодатель подтверждает гарантии и заявления Арендодателя, содержащиеся в Приложении № 10 к настоящему Договору.
- 14.4. Арендодатель заявляет, что Арендодатель и/или любая сторона, действующая от имени Арендодателя и/или от своего имени, но в интересах Арендодателя, а также любое физическое и/или юридическое лицо, прямо или косвенно связанное с Арендодателем, не является агентом, поставщиком, лицензиатом или сотрудником Арендатора, уполномоченным давать Арендатору обязательные для исполнения указания, и/или любой дочерней, аффилированной или родительской корпорацией Арендатора. Стороны, исполняющие данный Договор, подтверждают, что эти заявления принимаются Арендатором как стимул для заключения Договора, и любое несоответствие вышеуказанному будет служить основанием для расторжения Договора по инициативе Арендатора.
- 14.5. Вся предоставляемая Сторонами друг другу техническая, финансовая и иная информация, связанная с заключением и исполнением Договора, будет считаться конфиденциальной.
- 14.6. Стороны примут все необходимые и разумные меры, чтобы предотвратить разглашение полученной информации третьим лицам как в течение срока действия Договора, так и по



- 8.2. Арендодатель обязан заключить и поддерживать в силе в течение всего Срока Аренды следующие виды договоров страхования:
- 8.2.1. страхования 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 (в соответствии с Приложениями № 2 и № 3 к Договору) имеет право разместить на Здании и Земельном участке соответствующие вывески, рекламные носители Арендатора, согласовав их размещение с Арендодателем, а также в соответствующих органах и организациях.
- 9.2. Плата за размещение указанных в п. 9.1. Договора рекламных носителей включена в Арендную плату.
- 9.3. Рекламные носители внутри Здания устанавливаются Арендатором без согласования с Арендодателем.
- 9.4. Арендатор имеет право заменять рекламные носители на новые, в том числе с новым стилем и дизайном, без согласования с Арендодателем.
- 9.5. Арендатор имеет право разместить соответствующие рекламные носители Арендатора, а также иные декоративные улучшения в Здании своими силами, либо силами третьих лиц, действующих по поручению и за счет средств Арендатора.
- 9.6. Арендодатель не имеет права без предварительного письменного согласия Арендатора использовать символы, элементы графического дизайна, названия, знаки и эмблемы, принадлежащие Арендатору на праве собственности, либо находящиеся в его пользовании.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Арендатор имеет право досрочно отказаться от исполнения своих обязательств по Договору (от исполнения Договора) в одностороннем беспорядном порядке, влекущее за собой досрочное его расторжение, письменно уведомив об этом Арендодателя за 3 (Три) месяца до даты расторжения Договора. При этом датой расторжения Договора является дата, указанная в уведомлении Арендатора (с соблюдением установленного в настоящем пункте трехмесячного срока). В этом случае арендные платежи подлежат оплате за весь период до даты, указанной в таком уведомлении Арендатора. До истечения 3 (Трех) месяцев с даты уведомления о расторжении Договора Арендатор вправе прекратить эксплуатацию Здания согласно Разрешенному Использованию и вывезти отделимые улучшения и оборудование.
- 10.2. Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор досрочно в судебном порядке, с соблюдением претензионного порядка, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по Договору, делающего невозможным или затруднительным дальнейшее использование Здания в соответствии с условиями Договора, а также, в случае если Здание имеет скрытые недостатки, препятствующие пользованию Зданием согласно Разрешенному Использованию. Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор досрочно в судебном порядке в случае существенного нарушения Арендодателем своих обязательств по Договору.
- 10.3. В случае досрочного расторжения Договора в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору Арендодатель обязан возместить Арендатору убытки, возникающие у Арендатора в связи с таким досрочным расторжением Договора.
- 10.4. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.2 Договора, Арендная плата подлежит оплате Арендатором за весь период до даты наступления последнего из следующих событий:
- фактического освобождения Здания;
 - передачи Здания Арендодателю по соответствующему акту приема-передачи (возврата).
- 10.5. В случае обнаружения скрытых недостатков Здания, частично препятствующих пользованию и владению Зданием согласно Разрешенному Использованию, Арендатор имеет право потребовать от Арендодателя соразмерного уменьшения Арендной платы или возмещения в полном объеме своих расходов на устранение таких недостатков.



- 7.2.1. Для целей настоящего 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 (далее – «Оборот»).
- 7.2.2. В Оборот от реализации продукции в Здании не включаются подлежащая уплате Арендатором/Субарендатором сумма налога на добавленную стоимость (НДС), а также суммы подлежащих уплате Арендатором/Субарендатором аналогичных федеральных и/или местных налогов и сборов, которые могут время от времени вводиться в соответствии с законодательством, действующим на территории Российской Федерации.
- 7.2.3. Не позднее 5 (Пятого) рабочего дня каждого месяца Арендатор/Субарендатор предоставляет Арендодателю месячный отчет по товарообороту (далее по тексту – «**Месячный отчет**»). В Месячном отчете должен быть указан Оборот за предыдущий месяц в рублях. Форма Месячного отчета согласована Сторонами и представлена в Приложении № 8 к Договору.
- 7.2.4. Арендатор/Субарендатор по письменному запросу Арендодателя предоставляет аудиторское заключение по сумме годового оборота, указанного в Месячных отчетах за соответствующий год. Аудиторское заключение готовится компанией, аудирующей бухгалтерскую отчетность Арендатора/Субарендатора за отчетный период, при этом стоимость подготовки такого заключения компенсируется Арендодателем Арендатору/Субарендатору на основании отдельного счета, выставляемого Арендатором/Субарендатором. Письменный запрос Арендодателя о предоставлении аудиторского заключения должен быть получен Арендатором/Субарендатором не позднее 30 января года, следующего за отчетным. Аудиторское заключение должно быть предоставлено Арендодателю не позднее 30 апреля года, следующего за отчетным. Аудиторское заключение предоставляется не чаще одного раза в год.
- 7.2.5. Процент от оборота составляет 4 % (**Четыре процента**).
- 7.2.6. Процент от оборота включает в себя плату за размещение рекламных носителей Арендатора/Субарендатора в соответствии с Приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору, возмещение затрат Арендодателя по платежам за пользование Земельным участком, на котором расположено Здание, плату за пользование Прилегающей Территорией, в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 7.2.7. Арендодатель для целей проверки правильности расчетов по Договору совместно с уполномоченным представителем Арендатора/Субарендатора, после предварительного уведомления, может производить проверку журналов кассиров-операционистов в части отражения за отчетный месяц расчетов с посетителями Ресторана, размещенного в Здании, но не чаще одного раза в месяц и на основании доверенности Арендодателя на проверяющего.
- 7.3. Коммунальные расходы:**
- 7.3.1. Помимо оплаты Процента от оборота, Арендатор/Субарендатор оплачивает Арендодателю составную часть Арендной платы – Коммунальные расходы (электроэнергия, тепловая энергия, водоснабжение, водоотвод).
- 7.3.2. Коммунальные расходы рассчитываются на основе стоимости электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжения и водоотвода (по объему водопотребления), фактически потребленных Арендатором/Субарендатором в соответствии с показаниями соответствующих счетчиков, устанавливаемых Арендодателем в Здании за его счет. Коммунальные расходы рассчитываются исключительно с использованием действующих тарифов городских снабжающих организаций.
- 7.3.3. Не позднее 5 (Пятого) рабочего дня каждого месяца одновременно с Месячным отчетом (п.7.2.3 Договора) Арендатор/Субарендатор предоставляет Арендодателю отчет (далее по тексту – «**Месячный отчет по Коммунальным расходам**»). Форма Месячного отчета по Коммунальным расходам согласована Сторонами и представлена в Приложении № 9 к Договору. Арендодатель вправе проверить показания счетчиков Арендатора/Субарендатора до подписания Месячного отчета по Коммунальным расходам.
- 7.4. Прочие положения о платежах:**
- 7.4.1. Арендная плата начисляется с даты государственной регистрации Договора и подлежит оплате в соответствии с условиями, определенными Договором.
- 7.4.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения от Арендатора/Субарендатора Месячного отчета и Месячного отчета по Коммунальным расходам, Арендодатель выставляет Арендатору счет на оплату Арендной платы, счет-фактуру, а также передает Арендатору/Субарендатору подписанный Арендодателем Акт оказания услуг по аренде Здания. Один подписанный со



- 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, изменения несущих конструкций, реконструкцию и т.п.) без письменного согласия Арендодателя. В случае получения согласия Арендодателя – оформить в соответствии с действующими правилами и за свой счет разрешение на проведение переустройства Здания.
- 4.10. По истечении Срока Аренды (за исключением случая заключения договора аренды Здания на новый срок) или при досрочном прекращении Договора, вывезти все отделимые улучшения, освободив Здание от имущества Арендатора в день окончания Срока Аренды, а при досрочном прекращении Договора - в течение десяти рабочих дней с момента его прекращения, в соответствии с условиями Договора, по Акту приема-передачи Здания в технически исправном состоянии, с учетом нормального износа. Освобождение Здания в соответствии с настоящим пунктом не производится в случае, если Сторонами заключается новый краткосрочный или долгосрочный договор аренды Здания.
- 4.11. Содержать Здание в надлежащем эксплуатационном состоянии, в соответствии с действующими нормами и требованиями, согласно Приложению № 7 о разграничении эксплуатационной ответственности, своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Здания, инженерных систем Здания от точек подключения к инженерным системам Здания, за исключением несущих конструкций, структурных компонентов (конструктивных элементов) и инженерных систем до точек подключения Здания, ответственность за которые несет Арендодатель (согласно Приложению № 7 к Договору).
- 4.12. Поддерживать состояние Прилегающей Территории в соответствии с установленными действующим законодательством техническими, санитарными и противопожарными нормами и требованиями по содержанию и эксплуатации прилегающих к объектам недвижимости территорий.
- 4.13. В случае возникновения пожара в Здании незамедлительно сообщить об этом Арендодателю (в службу охраны Арендодателя), обеспечить немедленный вызов и доступ в Здание пожарной охраны.
- 4.14. В случае возникновения аварийных ситуаций в Здании незамедлительно извещать об этом Арендодателя, а также не препятствовать доступу в Здание работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.
- 4.15. Не заключать без предварительного письменного согласия Арендодателя каких-либо соглашений с третьими лицами на предмет субаренды Здания, а также не передавать иным образом в пользование Здания и/или части Здания, при этом в случае заключения Арендатором таких сделок с лицами, являющимися лицензиатами «Макдоналдс», в соответствии с общемировой практикой «Макдоналдс» в области франчайзинга, равно как с лицами, принадлежащими к системе «Макдоналдс», получение указанного согласия Арендодателя по одобрению таких сделок не требуется, при условии, что в результате заключения таких сделок не происходит изменение функционального назначения Здания, равно как и прекращение эксплуатации размещаемого в Здании предприятия общественного питания быстрого обслуживания. Упомянутые в настоящем пункте третьи лица именуется далее «Субарендатор». В случае передачи Здания в субаренду Арендатор обязан предварительно уведомить и обеспечить предоставление Арендодателю документов Субарендатора в объеме перечня, определенного п. 4.1. Договора, и копию договора субаренды.
- 4.16. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не передавать, не закладывать и не отчуждать каким-либо иным способом свои права (часть прав) и/или обязанности по Договору третьим лицам, при этом получение указанного согласия Арендодателя по одобрению таких сделок не требуется в случае заключения их с аффилированными (зависимыми) лицами Арендатора или корпорации «Макдоналдс», при условии, что в результате заключения таких сделок не происходит изменение функционального назначения Здания, равно как и прекращение эксплуатации размещаемого в Здании предприятия общественного питания быстрого обслуживания под товарным знаком «Макдоналдс».
- 4.17. Самостоятельно и за свой счет осуществить изготовление, монтаж и согласование в соответствующих органах государственной и муниципальной власти согласованных с Арендодателем (по размеру, дизайну, количеству и месторасположению) рекламных носителей



бесперебойного круглосуточного функционирования всех коммунальных и инженерных систем (отопление, водоснабжение, канализация и электроснабжение) Здания и Прилегающей Территории.

- 3.9. В течение Срока Аренды обеспечивать Арендатора нагрузками по инженерным системам в соответствии с Приложением № 5 к Договору, обеспечивающими нормальное использование Здания. В случае прекращения по вине Арендодателя обеспечения Арендатора нагрузками по инженерным системам, в соответствии с Приложением № 5 к Договору, Арендодатель обязан возместить Арендатору возникшие в связи с этим документально подтвержденные убытки. При отсутствии вины Арендодателя в прекращении обеспечения Арендатора нагрузками по инженерным системам, Арендодатель предоставляет Арендатору соответствующий акт государственного, муниципального и/или судебного органа либо иной другой нормативный документ, подтверждающий отсутствие вины Арендодателя.
- 3.10. В течение всего Срока Аренды обеспечивать Арендатору возможность осуществления работ по доставке и беспрепятственной погрузке-разгрузке продукции, необходимой Арендатору для эксплуатации Здания согласно Разрешенному Использованию, в часы, согласованные между Арендатором и Арендодателем.
- 3.11. Предоставлять Арендатору по его письменному запросу копии (при необходимости – нотариально заверенные и иные копии) документов, необходимых со стороны Арендодателя для получения лицензий или разрешений для ведения Арендатором коммерческой деятельности в Здании и использования Прилегающей Территории согласно Разрешенному Использованию.
- 3.12. В течение всего Срока Аренды не давать разрешения третьим лицам на любые виды деятельности и не допускать какой-либо деятельности на Прилегающей Территории, за исключением ее использования на условиях настоящего Договора.
- 3.13. Предоставить Арендатору возможность самостоятельно и за свой счет осуществить изготовление и монтаж согласованных с Арендодателем (по размеру, дизайну, количеству и месторасположению) рекламных носителей Арендатора, описание которых приводится в Приложении № 3 к Договору. Плата за предоставление Арендодателем возможности размещения рекламных носителей, указанных в Приложении № 3 к Договору, включена в Арендную плату по настоящему Договору. Оформление и оплата необходимой разрешительной документации в городских/муниципальных органах за размещение рекламных носителей Арендатора на фасаде Здания, а также за аренду рекламного места (согласно Приложениям № 2 и № 3 к Договору) производятся силами и за счет Арендатора. Арендодатель предоставляет Арендатору документы для оформления необходимой разрешительной документации в городских/муниципальных органах для размещения рекламных носителей Арендатора на фасаде Здания, а также оказывает Арендатору содействие в получении данных разрешений в государственных/муниципальных органах.
- 3.14. Обеспечить возможность беспрепятственного, круглосуточного доступа в течение всего Срока Аренды автомашин посетителей Арендатора, с целью подъезда/въезда/выезда к/с Прилегающей Территории для обслуживания в окнах Ресторана по системе «МакАвто» в соответствии со схемой движения автотранспорта, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 3.15. Произвести на дату подписания Договора за свой счет, в соответствии с Приложением № 2 к Договору, все работы по благоустройству Прилегающей Территории и совершить иные связанные с этим действия, включая получение документов, необходимых для эксплуатации Арендатором Здания, Прилегающей Территории согласно Разрешенному Использованию, получить все согласования в государственных и/или муниципальных органах, в том числе согласованную с соответствующими органами и/или организациями схему движения на Прилегающей Территории.
- В работы по благоустройству Прилегающей Территории не включаются работы по установке и подключению рекламных носителей Арендатора и специфических для «МакАвто» указателей. Такие работы по установке и подключению выполняются Арендатором и/или третьими лицами, действующими по поручению Арендатора.
- 3.16. С момента подписания и до даты государственной регистрации настоящего Договора 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 никаких иных юридических и фактических действий, нарушающих права Арендатора, приобретенные им по Договору, за исключением совершения действий, предусмотренных настоящим Договором.



- 1.4. Арендатор обязуется использовать Здание под размещение и эксплуатацию предприятия общественного питания быстрого обслуживания под товарным знаком «Макдоналдс», складских, технических и административных целей, связанных с такой деятельностью (далее по тексту - «Ресторан»). В соответствии со сложившейся практикой компании «Макдоналдс» в РФ, Арендатор приобретает права на эксплуатацию части Земельного участка, прилегающей непосредственно к Зданию, для организации обслуживания посетителей на автомобилях по системе «МакАвто», а также для организации обслуживания посетителей Ресторана за пределами Здания на летней площадке посредством размещения дополнительных столов, стульев, навесов (далее – «Летняя площадка»). Часть Земельного участка, занимаемая Арендатором для организации и эксплуатации «МакАвто» и Летней площадки, именуется далее по тексту «Прилегающая Территория». Указанные в настоящем пункте цели и виды использования Здания и Прилегающей Территории (далее по тексту - «Разрешенное Использование») являются для Арендатора существенными условиями настоящего Договора.
- 1.5. Расположение и границы Прилегающей Территории, а также схема организации движения автотранспорта, представлены в Приложении № 2 к Договору.
- 1.6. Здание передается Арендатору свободным от имущества Арендодателя и/или от прав и имущества третьих лиц.
- 1.7. Одновременно с приобретением права владения и пользования Зданием Арендатор приобретает право владения и пользования на все ранее произведенные улучшения Здания, в том числе на вмонтированное, неотделимое от Здания оборудование и материалы.
- 1.8. Арендодатель заявляет и гарантирует, что на момент заключения Договора передаваемое Арендатору Здание (или его часть) не заложено, не сдано в аренду и не передано в безвозмездное пользование третьим лицам, не обременено никакими иными правами третьих лиц и не находится в их фактическом владении или пользовании, под арестом, запрещением или ограничением не состоит, не является объектом какого-либо разбирательства (в том числе судебного). В случае предъявления каких-либо прав на Здание со стороны третьих лиц, обязанность по урегулированию претензий (включая финансовые) лежит исключительно на Арендодателе.
- 1.9. Арендатор по настоящему Договору приобретает (без взимания с Арендатора каких-либо дополнительных платежей за такое пользование) право пользования в течение всего Срока Аренды Прилегающей Территорией, согласно Разрешенному Использованию, в пределах прав, принадлежащих Арендодателю на Земельный участок.
- 1.10. Арендодатель в любом случае обязан учитывать преимущественные права Арендатора на использование Прилегающей Территории в соответствии с Приложением № 2 к Договору. В течение всего Срока Аренды Прилегающая Территория не может использоваться Арендодателем и/или третьими лицами. Арендодатель не вправе давать каких-либо разрешений и/или согласований третьим лицам на использование Прилегающей Территории, затрудняющих реализацию прав Арендатора по ее использованию.
- 1.11. Взаимоотношения Сторон по поводу использования Земельного участка, на котором располагается Здание, в части, пропорциональной площади Здания, определяются действующим законодательством РФ. Платежи за пользование Земельным участком включены в Арендную плату за аренду Здания.

2. СРОК АРЕНДЫ

- 2.1. Срок аренды Здания по настоящему Договору (по тексту - «Срок Аренды») составляет **25 (Двадцать пять) лет** с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.
- 2.2. Передача Здания осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными лицами Сторон.

3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель обязуется:

- 3.1. Одновременно с подписанием Сторонами Договора представить Арендатору следующие документы (далее по тексту - «Документы Арендодателя»):
 - 3.1.1. нотариально заверенные копии учредительных документов Арендодателя;
 - 3.1.2. нотариально заверенный документ, подтверждающий полномочия Директора Арендодателя;

