

**Запрос Котировок на право заключения Договора аренды нежилого помещения
для использования в качестве офиса ЗАО «Автодор-Телеком»**

СОГЛАСОВАНО

Заместитель Генерального директора
ЗАО «Автодор-Телеком»

_____ А.Э. Губин
« _____ » _____ 2014 г.

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ЗАО «Автодор-Телеком»

_____ А.И. Юшин
« _____ » _____ 2014 г.

СОГЛАСОВАНО

Технический директор
ЗАО «Автодор-Телеком»

_____ Ю.В. Пахомов
« _____ » _____ 2014 г.

СОГЛАСОВАНО

Директор по управлению
телекоммуникационными проектами
ЗАО «Автодор-Телеком»

_____ А.В. Шилин
« _____ » _____ 2014 г.

СОГЛАСОВАНО

Помощник по экономике и финансам
ЗАО «Автодор-Телеком»

_____ О.В. Яковлева
« _____ » _____ 2014 г.

СОГЛАСОВАНО

Главный юрист
ЗАО «Автодор-Телеком»

_____ Ю.О. Долгая
« _____ » _____ 2014 г.

СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор
ООО «Автодор-ТС»

_____ А.С. Соколов
« _____ » _____ 2014 г.

СОГЛАСОВАНО

Директор по управлению ИТ проектами
ЗАО «Автодор-Телеком»

_____ С.А. Арутюнянц
« _____ » _____ 2014 г.

г. Москва - 2014 г.

Извещение о проведении Запроса Котировок на право заключения Договора аренды нежилого помещения для использования в качестве офиса ЗАО «Автодор-Телеком»

Закрытое акционерное общество «Автодор-Телеком» (далее также - ЗАО «Автодор-Телеком») извещает о проведении Запроса Котировок на право заключения Договора аренды нежилого помещения для использования в качестве офиса ЗАО «Автодор-Телеком».

Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-Торговые Системы» (далее также - ООО «Автодор-ТС») - организация, выполняющая комплекс работ по организации и проведению конкурентных процедур при осуществлении ЗАО «Автодор-Телеком» деятельности по проведению Запроса котировок.

Проведение Запроса Котировок, предусмотренное настоящей Документацией, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Порядком Закупочной Деятельности ЗАО «Автодор-Телеком» (далее также - Порядок Закупочной Деятельности), Регламентом работы Электронной торговой площадки Автодор-Торговые Системы (далее также – регламент ЭТП). Действия Участников Закупки, оператора электронной площадки и ООО «Автодор-ТС» в неурегулированных и неговоренных в настоящей документации ситуациях и обстоятельствах должны соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации, требованиям Порядка Закупочной Деятельности и требованиям регламента ЭТП.

Местонахождение (почтовый адрес) ЗАО «Автодор-Телеком»: 199106, Россия, г. Санкт-Петербург, В.О., пр. Средний, д. 88, лит А.

Адрес электронной почты: avtodorzakupki@gmail.com

Ответственный исполнитель: Беззубик Алексей Владимирович +7 (495) 727-11-95 (доб. 5910).

Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в Запросе Котировок:

09-30 ч. (время московское) 03.12.2014.

Котировочная Заявка подается в ООО «Автодор-ТС» по адресу: 109074, г. Москва, Славянская площадь, д. 2/5/4, строение 3, 4 этаж, кабинет 4039 Участником Закупки по прилагаемой форме (Приложение № 1 к Запросу Котировок) в письменной форме, скрепленная с наличием подписи лица, имеющего право действовать от имени Участника Закупки и печатью (для юридических лиц), или в форме электронного документа. Документы и сведения, направляемые в форме электронных документов Участником Закупки в ООО «Автодор-ТС», либо размещаемые ими на электронной площадке в форме электронных документов, должны быть подписаны квалифицированной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени соответственно Участника Закупки, на адрес электронной почты ООО «Автодор-ТС» avtodorzakupki@gmail.com, при этом в теме электронного письма должно быть указано: **аренда нежилого помещения для использования в качестве офиса ЗАО «Автодор-Телеком»**. В случае подачи заявки в письменной форме Участник Закупки с помощью электронных средств связи сообщает в ООО «Автодор-ТС» сведения о представителе Участника Закупки (фамилия, имя, отчество, наименование Участника Закупки), с которым будет передана заявка на участие в Запросе котировок, а также дату и время прибытия данного представителя Участника Закупки в ООО «Автодор-ТС». Вышеуказанная информация необходима ООО «Автодор-ТС» для получения пропуска на представителя Участника Закупки, информация сообщается в ООО «Автодор-ТС» минимум за 3 (три) часа до прибытия представителя Участника Закупки. Представитель Участника Закупки должен иметь при себе паспорт.

Дата рассмотрения и оценки котировочных заявок: 04.12.2014.

Адрес электронной площадки в сети Интернет: <http://etp-avtodor.ru>.

Адрес Интернет-сайта ЗАО «Автодор-Телеком»: www.se.spb.ru.

Адрес официального сайта: www.zakupki.gov.ru

Предмет договора: аренда нежилого помещения для использования в качестве офиса ЗАО «Автодор-Телеком».

Условия аренды: в соответствии с Техническим заданием настоящего Запроса Котировок (Приложение № 2 к Запросу Котировок) и проектом Договора (Приложение № 3 к Запросу Котировок).

Место предоставления аренды: г. Москва, на расстоянии не более 1 (одного) километра от офиса Государственной компании «Автодор», расположенного по адресу: г. Москва, Славянская площадь, дом 2/5/4, стр. 3

Срок аренды: 11 месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

Максимальная цена Договора: 7 665 794, 00 (Семь миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч семьсот девяносто четыре) рубля 00 копеек.

Обоснование Максимальной цены Договора: Приложение № 6 к Запросу Котировок.

Требования к оформлению Котировочной Заявки: В случае подачи Котировочной Заявки на двух или более листах в письменной форме, все листы такой Заявки должны быть прошиты и пронумерованы. Котировочная Заявка должна быть скреплена печатью Участника Закупки (для юридических лиц) и подписана Участником Закупки или лицом, уполномоченным таким Участником Закупки.

Бумажная наклейка на месте прошивки котировочной должна быть оформлена следующим образом:

а) в случае наличия (в соответствии с учредительными документами) у Участника Закупки печати:

Прошито, пронумеровано, скреплено
подписью и печатью
_____ ЛИСТОВ
(количество листов)

(должность с указанием наименования Участника Закупки)

_____ Ф.И.О.
(подпись)

_____ (дата)

место печати
(М.П.)

Прошивка не должна препятствовать ознакомлению с документом. При опечатывании узел прошивки должен быть обязательно закрыт бумажной наклейкой.

б) В случае отсутствия (в соответствии с учредительными документами) у Участника Закупки печати:

Прошито, пронумеровано, скреплено
подписью
_____ ЛИСТОВ
(количество листов)

(должность с указанием наименования Участника Закупки)

_____ Ф.И.О.
(подпись)

_____ (дата)

Прошивка не должна препятствовать ознакомлению с документом. При опечатывании узел прошивки должен быть обязательно закрыт бумажной наклейкой.

При предоставлении Котировочной Заявки на бумажном носителе (в письменной форме), к оригиналу Котировочной Заявки на бумажном носителе должна прилагаться его полная копия на

электронно-оптическом носителе (CD или DVD), исключающем возможность вторичной записи на него.

Срок и условия оплаты: в соответствии с Техническим заданием настоящего Запроса Котировок (Приложение № 2 к Запросу Котировок) и проектом Договора (Приложение № 3 к Запросу Котировок).

Срок подписания победителем или единственным Участником Запроса Котировок в проведении Запроса Котировок Договора: в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения и оценки Котировочных Заявок.

Договор может быть заключен не ранее, чем через 5 (пять) календарных дней со дня размещения на Интернет-сайте Компании, Официальном Сайте и ЭТП протокола рассмотрения и оценки Котировочных Заявок и не позднее, чем через 20 (двадцать) календарных дней со дня подписания указанного протокола.

Требования к Участникам Закупки:

- отсутствие сведений об Участнике Закупки в реестре недобросовестных поставщиков, предусмотренный Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

- отсутствие сведений об Участнике Закупки в реестре недобросовестных поставщиков, предусмотренный Федеральным законом от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

- отсутствие сведений об Участнике Закупки в реестре недобросовестных поставщиков, предусмотренном Федеральным законом от 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

На фирменном бланке
Участника Закупки

КОТИРОВОЧНАЯ ЗАЯВКА

_____,
Полное наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица)
изучив Запрос Котировок на право заключения Договора аренды нежилого помещения для
использования в качестве офиса ЗАО «Автодор-Телеком», реестровый № _____ (указать
реестровый номер Запроса Котировок на электронной торговой площадке) выражает согласие с
условиями исполнения Договора, указанными в извещении о проведении Запроса Котировок
на право заключения Договора аренда нежилого помещения для использования в качестве
офиса ЗАО «Автодор-Телеком».

Предлагаемая цена Договора _____ (указать цифрами и прописью) рублей __ копеек,
включающая в себя расходы арендодателя на командировочные расходы и расходы на
проживание, зарплату, страхование, уплату таможенных пошлин, налогов и все другие
расходы и обязательные платежи арендодателя, которые у него могут возникнуть в связи с
участием в настоящем Запросе Котировок и исполнением Договора.

Сведения об Участнике Закупки:

1) Местонахождение и почтовый адрес (для юридического лица)/ место жительства
(для физического
лица), _____

телефон (с указанием кода страны и города)

_____,
факс (с указанием кода страны и города)

_____,
адрес эл. почты _____,

2) Банковские реквизиты (наименование банка, адрес местонахождения банка, ИНН
банка, БИК, КПП, расчетный счет (лицевой счет), корреспондентский счет):

3) ИНН Участника Закупки: _____

4) характеристики нежилых помещений и иные условия аренды:

Должность

(подпись)

Ф.И.О.

М.П.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на аренду нежилого помещения для использования
в качестве офиса ЗАО «Автодор-Телеком»

1. Требования к месту расположения офисного Помещения для использования под офис ЗАО «Автодор-Телеком»	Размещение арендованного нежилого помещения для использования в качестве офиса (далее «Помещение») должно быть на расстоянии не более одного километра от офиса Государственной компании «Автодор», расположенного по адресу: г. Москва, Славянская площадь, дом 2/5/4, стр. 3
2. Краткая характеристика здания	Офисный бизнес-центр не ниже класса «А», со следующими характеристиками: <ul style="list-style-type: none">• инженерия, в том числе, централизованная система вентиляции, кондиционирования и отопления, класса не ниже «А»;• системы автоматической пожарной сигнализации, пожаротушения, оповещения и эвакуационные выходы, соответствующие СНиП 21-09-97;• система контроля и управления доступом;• помещение для питания сотрудников Арендаторов, кафе и помещение банкетного зала;• подземный паркинг с возможностью аренды машино-мест;• круглосуточная охрана и видеонаблюдение.
3. Краткая характеристика Помещения	Предоставляемое в аренду Помещение должно иметь следующие характеристики: <ul style="list-style-type: none">• площадь, согласно документам БТИ, не менее 250 кв.м и не более 310 кв.м (отдельный офисный блок);• высота потолочных перекрытий должна быть не менее 2,7 м;• полезная площадь должна составлять не менее 65% от общей площади;• сдается в аренду с отделкой;• должна быть предусмотрена возможность необходимой перепланировки (перемещения и установки перегородок) за счет Арендодателя;• на дату начала срока аренды перепланировка арендатором не осуществляется;• должен быть отдельный вход из зоны рецепции в Помещение;• должно иметь в своем составе не менее 1-го санузла на общественной площади этажа размещения арендуемого Помещения.

	<ul style="list-style-type: none"> • должно быть оборудовано действующими инженерными коммуникациями, в т. ч. системами электроснабжения, вентиляции и кондиционирования, отопления, водоснабжения и водоотведения, пожарной сигнализации; • необходимо наличие системы контроля доступа; • должно иметь фальш-пол; • должна быть предусмотрена возможность прокладки электрических, телефонных и сетевых кабелей под фальш-полом с выводом к рабочим местам, в стенах или в специализированных кабель-каналах; • розетки электрические с заземлением в соответствии с действующими стандартами и компьютерные сетевые розетки должны быть установлены специализированных в кабель-каналах по всему периметру помещения или должна быть предусмотрена возможность их установки; • должна быть предусмотрена возможность подключения каждого рабочего места к системе электроснабжения, локальной компьютерной и телефонной сети; • необходимо предусмотреть возможность организации оборудования серверной системами кондиционирования и гарантированного энергоснабжения, а так же возможность установки в ней двойных электрических розеток с заземлением в соответствии с действующими стандартами, должно быть предусмотрено оснащение серверной системой пожарной сигнализации; • подключение к сети Internet должно осуществляться посредством минимум двух независимых провайдеров; ввод в оптический кросс серверной Помещения должен производиться по оптико-волоконному кабелю; • должно соответствовать требованиям пожарной безопасности, санитарным и экологическим нормам и правилам; • освещение помещения должно соответствовать санитарным нормам и правилам.
4. Парковка	<ul style="list-style-type: none"> • Подземный паркинг с возможностью аренды не менее 1 машино-места.

<p>5.Условия договора</p>	<p>Основные условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> • аренда нежилого Помещения для использования под офис; • срок действия Договора аренды Помещения 11 месяцев, с даты подписания Акта приема-передачи Помещения; • обеспечительный платеж (депозит) должен быть не более суммы арендного платежа за 3 месяца; <p>Арендная плата:</p> <ul style="list-style-type: none"> • включает: налоги, связанные с владением и использованием нежилым помещением, а также другие обязательные платежи Арендодателя, которые могут возникнуть в связи с исполнением Договора аренды; • включает стоимость: <ul style="list-style-type: none"> - коммунальных услуг: теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, вентиляции, кондиционирования, потребленной электроэнергии; - эксплуатационных услуг: вывоза мусора, снега и твердых бытовых отходов, услуги по охране здания, технического обслуживания существующих инженерных систем, лифтов, вентиляции, кондиционирования, систем автоматической пожарной сигнализации, пожаротушения и оповещения, систем видеонаблюдения и контроля и управления доступом, уборки прилегающей территории; - инженерного обеспечения и технического надзора за производством работ в случае необходимости реконструкции Помещения и работ по монтажу технологического оборудования (по отдельному согласованию с Арендодателем); • не включает стоимость телекоммуникационных услуг (интернет, телефония); <p>Телекоммуникации:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Арендодатель предоставляет Арендатору возможность заключить прямой договор с поставщиком телекоммуникационных услуг в здании офисного центра и, при необходимости, дает согласие на устройство в арендуемом Помещении точки подключения к другому оператору связи. <p>Форма оплаты:</p> <ul style="list-style-type: none"> • безналичная на расчетный счет Арендодателя. <p>Сроки и условия оплаты аренды помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ежемесячно. <p>Страхование:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Арендатор принимает обязательства застраховать свою гражданскую ответственность, связанную с использованием и владением Помещением, перед Арендодателем и третьими лицами на весь срок аренды.
----------------------------------	--

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____

г. Москва

«___» _____ 201__ года

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ

В настоящем Договоре аренды все нижеследующие слова и выражения будут иметь значения, определенные ниже:

1.1. **«Акт приемки-передачи Помещения»** – документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения в аренду и предоставляющий Арендатору право пользования Помещением, а также документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендатора по возврату Помещения Арендодателю.

1.2. **«Арбитраж»** – Арбитражный суд г. Москвы.

1.3. **«Арендатор»** – лицо, осуществляющее возмездное владение и пользование Помещением на основании настоящего Договора аренды и исполняющее обязанности, предусмотренные настоящим Договором аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. **«Арендодатель»** – юридическое лицо, являющееся собственником Помещения и предоставляющее Арендатору Помещение в возмездное пользование.

1.5. **«Арендная плата»** – плата Арендатора Арендодателю за владение и пользование Помещением в течение Срока аренды. Размер, условия, порядок и сроки уплаты Арендной платы определены в ст. 3 настоящего Договора аренды.

1.6. **«Депозит»** – денежные средства, являющиеся обеспечением надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору перед Арендодателем и не выполняющие платежную функцию на момент внесения на счет Арендодателя.

1.7. **«Дежурный администратор»** - представитель Арендодателя в Здании для связи с Арендатором по оперативным вопросам.

1.8. **«Договор аренды»** – настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещения, совершенное Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.9. **«Здание»** – Многофункциональный офисно-деловой комплекс, все здание, назначение нежилое, общей площадью _____ кв.м., кадастровый (или условный) номер _____, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, _____, в котором расположено Помещение.

1.10. **«Коммерческая деятельность»** – деятельность Арендатора, предусмотренная учредительными документами Арендатора, осуществляемая в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, если они необходимы согласно действующему законодательству РФ.

1.11. **«Коммерческая площадь»** – общая площадь Помещения, переданного в аренду.

1.12. **«Начало Срока аренды»** – Дата подписания Акта приемки-передачи Помещения от Арендодателя Арендатору.

1.13. **«Неотделимые улучшения Помещения»** – улучшения, которые Арендатор произвел с письменного согласия Арендодателя в Помещении и которые не могут быть отделены без вреда Помещению. Таковыми, в частности являются: перепланировка Помещения, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещения, демонтаж оборудования, составляющего принадлежность Помещения и т.п.

1.14. **«Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)»** – внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора аренды и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору аренды.

1.15. **«Общественные зоны»** - зоны общего пользования, не переданные в аренду третьим лицам и включающие в себя _____, здания в котором расположено Помещение.

1.16. **«Отделимые улучшения Помещения»** – улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении, и которые могут быть отделены без вреда Помещению.

1.17. **«Помещение» (Объект аренды)** – предназначенное для ведения Арендатором Коммерческой деятельности нежилое помещение, расположенное в Здании и ограниченное внутренней поверхностью стен, потолочными перекрытиями и поверхностью пола. Данные, позволяющие определенно установить передаваемое Арендатору в качестве Объекта аренды помещение, содержатся в плане БТИ (Приложение № 1 к Договору аренды). Общая площадь Помещения (Объекта аренды), согласно документам БТИ составляет _____ кв.м., согласно стандартам ВОМА составляет _____ кв.м.

1.18. **«Проектная документация»** – подготовленная Арендатором и одобренная Арендодателем проектно-техническая документация на проведение работ по внутренней отделке переданного в пользование и владение Арендатору Помещения, согласованная Арендатором в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и с соблюдением строительных норм и правил – СНиП.

1.19. **«Работы»** – отделочные, монтажные, электротехнические работы и работы по устройству противопожарной сигнализации и вентиляции Помещения, выполняемые Арендатором с учетом Инструкции для Арендатора на проведение отделочно-строительных и ремонтных работ в Помещении (Приложение № 3 к Договору аренды).

1.20. **«Разрешение»** – означает письменное одобрение, разрешение, санкционирование и иное аналогичное предварительное согласование действий Арендатора в рамках настоящего Договора со стороны Арендодателя, а также последующее одобрение Арендодателем действий, совершенных Арендатором, если таковое дается, также приравнивается к Разрешению.

1.21. **«Срок аренды»** – период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему Помещением в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором аренды.

1.22. **«Стороны»** – Арендатор и Арендодатель в значениях, указанных выше.

В настоящем Договоре аренды, если контекст не предполагает иного:

- слова, означающие какой-либо род, предполагают любой род;
- ссылки на имеющие номер статьи и/или пункты и/или приложения являются ссылками на соответствующие статьи и/или пункты настоящего Договора аренды и/или приложения к нему;
- ссылки на дни подразумевают календарные дни, если иное не указано в настоящем Договоре аренды.

1.23. **«у. е.»** - условная единица, рассчитываемая следующим образом:

- при курсе доллара США, установленного ЦБ РФ больше, либо равном 30,00 рублей/доллар США платежи по Договору аренды осуществляются в рублях по курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на день списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора;

- при курсе доллара США, установленного ЦБ РФ меньше 30,00 рублей/доллар США, платежи по Договору аренды осуществляются в рублях, из расчета 1 у. е. = 30,00 рублей.

Платежи по Договору аренды осуществляются в рублях по курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на день списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором аренды, предоставить Арендатору во временное пользование и владение Помещение для использования в качестве офиса, а именно: Помещение ____, комната ____, общая площадь которых составляет ____ кв.м.

2.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности _____, _____, которое подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права _____, выданном _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ сделана запись регистрации № _____.

2.3. Помещение передается Арендатору пригодным для использования по назначению.

2.4. Арендатор использует арендуемое Помещение исключительно в качестве офиса для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Арендатор также имеет право в течение Срока действия Договора аренды пользоваться Общественными зонами при условии соблюдения Правил пользования Общественными зонами в Здании (в пределах собственности Арендодателя) и Правил внутреннего распорядка в Здании (в пределах собственности Арендодателя), которые устанавливаются Арендодателем.

2.5. Арендодатель обязуется в соответствии с пунктом 5.3.1. настоящего Договора передать Помещения Арендатору на основании Акта приемки-передачи.

2.6. Подписанием настоящего Договора аренды Стороны подтверждают, что Арендодатель предупредил Арендатора о том, что Здание по адресу: _____, в котором расположены Помещения переданные в аренду по настоящему Договору аренды, находятся (не находятся) в залоге _____

2.7. В случае, если Здание, в котором расположено Помещение переданное в аренду по настоящему Договору аренды, находятся в залоге, Арендодатель вправе на основании ч.3. ст.450 ГК РФ отказаться от исполнения договора аренды в случае обращения взыскания на передаваемое в аренду недвижимое имущество с предварительным уведомлением Арендатора о таком отказе при начале процедуры взыскания на заложенное недвижимое имущество. Начало процедуры обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество определяется моментом получения Арендодателем (Залогодателем) от Залогодержателя соответствующего уведомления. При этом в случае обращения Залогодержателем взыскания на заложенное имущество Договор аренды считается расторгнутым с момента вступления в законную силу решения суда первой инстанции об обращении взыскания на Имущество, или в дату заключения соглашения об удовлетворении требований Залогодержателя (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее), а если требования Залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд – с момента заключения лицом, выигравшим торги, договора купли-продажи с организатором торгов при условии, что Имущество реализуется с торгов, либо с момента государственной регистрации права собственности Залогодержателя при условии, что Имущество приобретается в собственность Залогодержателя.

2.8. Арендодатель обязуется предоставить Залогодержателю заверенную Арендодателем копию заключенного Договора аренды в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

2.9. Передача Имущества в субаренду и изменение условий Договора аренды без предварительного письменного согласия Залогодержателя запрещено.

Договор аренды прекращается по истечении срока, на который он заключен, по иному другому основанию, предусмотренному настоящим Договором аренды, либо законодательством РФ.

Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Стоимость арендной платы за весь срок аренды, указанный в Статье 4 настоящего Договора, составляет _____ рубля 00 копеек, в т.ч. НДС (18%) - _____ рублей _____ копеек. Ежемесячная Арендная плата за владение и пользование Помещением устанавливается в размере рублевого эквивалента _____ (_____) у.е., в том числе НДС, в месяц.

3.2. Если иное не установлено настоящим Договором, в размер Арендной платы также входят эксплуатационные расходы, расходы по оплате электроэнергии, коммунальные платежи и иные услуги согласно перечню услуг, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору аренды.

3.3. Арендная плата подлежит исчислению с _____ года.

3.4 Арендная плата за первый месяц аренды уплачивается в период с «___» _____ года по «___» _____ года включительно.

В дальнейшем Арендная плата подлежит оплате ежемесячно на основании выставленного Арендодателем счета или на основании настоящего Договора аренды. Счет выставляется Арендодателем не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, и подлежит оплате Арендатором в срок с 1 (первого) по 5 (пятое) число оплачиваемого месяца. В случае, если Арендодателем счет в соответствии с настоящим пунктом не выставлен или выставлен несвоевременно, то Арендатор обязан оплатить Арендную плату на основании настоящего Договора аренды, указав его номер, дату и месяц, за который осуществляется оплата. Отсутствие счета Арендодателя (или несвоевременное выставление счета Арендодателем) не принимается Сторонами как уважительная причина для несвоевременного перечисления Арендной платы Арендатором.

Арендная плата за неполный календарный месяц оплачивается Арендатором в размере, пропорциональном количеству календарных дней в указанном неполном календарном месяце, в которые Арендатор пользовался и владел Помещением.

3.5. Депозит по Договору аренды составляет _____ (_____) у.е., в том числе НДС. Депозит по настоящему Договору аренды должен быть уплачен Арендатором на банковский счет Арендодателя в течение _____ (_____) банковских дней с даты подписания настоящего Договора аренды.

Арендодатель имеет право удерживать из Депозита любые суммы, подлежащие уплате Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора аренды, в порядке, предусмотренном п.8.4. Договора.

3.6.Если размер Депозита уменьшается по причине, указанной в п. 3.5. настоящего Договора, он подлежит восполнению Арендатором до первоначального размера в течение 5 (пяти) дней с даты получения уведомления Арендодателя о восполнении Депозита, в противном случае Арендодатель вправе предъявить к уплате пени в размере, указанном в п. 8.3 настоящего Договора.

3.7. Депозит в течение 5 (пять) банковских дней после окончания Срока аренды подлежит возврату Арендатору в размере, в котором он остался после всех удержаний Арендодателя.

3.8. Арендатор считается исполнившим обязанность по оплате с момента списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.

3.9. Размер Арендной платы может быть изменен Арендодателем, но не чаще 1 (одного) раза за период аренды Помещения. Первое изменение Арендной платы может быть не ранее, чем с _____ года.

Стоимость арендной платы за весь срок аренды, указанная в п. 3.1 настоящего Договора, может быть изменена по соглашению Сторон, но не более чем на 10 %. Изменение Арендной платы осуществляется путем письменного уведомления Арендатора об этом в срок не менее чем за 2 (два)

месяц до такого изменения. На основании указанного уведомления, Стороны обязаны заключить Дополнительное соглашение об изменении величины Арендной платы на условиях такого уведомления.

Статья 4. СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ

4.1. Договор аренды считается заключенным и вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и действует до _____ года включительно.

4.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора аренды будут применяться к отношениям Сторон с даты его подписания Сторонами

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. без предварительного уведомления Арендатора в любое время суток входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств с целью предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия. Чрезвычайными обстоятельствами являются обстоятельства, угрожающие целостности и/или сохранности Помещения, прилегающих к нему помещений, имуществу Арендатора и/или других Арендаторов и/или Субарендаторов помещений и/или Арендодателя и/или имуществу других собственников помещений, расположенных в Здании, а также Зданию в целом;

5.1.2. по предварительному уведомлению Арендатора не менее чем за 4 (четыре) часа до предполагаемого времени доступа - о беспрепятственном доступе в Помещение в сопровождении уполномоченного представителя Арендатора с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещением в соответствии с настоящим Договором аренды и действующим законодательством Российской Федерации, а также для показа Помещения в сопровождении уполномоченного представителя Арендатора потенциальным арендаторам в случае, если до истечения Срока аренды осталось не более 5 (пяти) месяцев. Осмотр может осуществляться в период с 10.00 до 20.00 часов в любое время с уведомлением об этом Арендатора не менее, чем за 4 (четыре) часа до предполагаемого времени осмотра. Посещения Арендодателя, в соответствии с требованиями настоящего пункта, не должны мешать административно-хозяйственной деятельности Арендатора.

5.1.3. с предварительного, не менее чем за 1 (один) месяц письменного уведомления Арендатора, и без ущемления его Коммерческой деятельности за свой счет осуществлять любые изменения, реконструкции или модификации Общественных зон внутри Здания, а также осуществлять любые изменения, реконструкции или модификации Помещения, а также периодически изменять, модифицировать или сносить любые инженерные сооружения, обслуживающие Здание и/или Помещение.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. до тех пор, пока Арендатор своевременно вносит Арендные платежи и все иные суммы, причитающиеся по настоящему Договору аренды, исполняет и соблюдает все договоренности и условия, подлежащие исполнению и соблюдению с его Стороны по настоящему Договору аренды, Арендатор по праву беспрепятственно занимает и использует Помещение, осуществляет все иные права Арендатора по настоящему Договору аренды в течение Срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя;

5.2.2. на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату размещать в общественных зонах объекты наружной рекламы.

5.2.3. на заключение Договора аренды на новый срок, предложенный Арендодателем, и на условиях, предложенных Арендодателем;

5.2.4. с письменного согласия Арендодателя и на основании согласованной с Арендодателем Проектной документации производить реконструкцию, перепланировку и переоборудование Помещения;

5.2.5. использовать Помещение по целевому назначению;

5.2.6. с предварительного письменного разрешения Арендодателя сдавать арендуемые в соответствии с настоящим Договором аренды Помещения в субаренду. Для рассмотрения вопроса о даче разрешения на сдачу Помещения в субаренду Арендатор обязан представить Арендодателю следующую информацию: наименование, адрес места нахождения, государственные регистрационные данные предполагаемого субарендатора, назначение помещения по договору субаренды, срок субаренды.

В течение 2 (двух) дней с момента заключения договора субаренды Арендатор обязан представить Арендодателю его нотариально удостоверенную копию.

5.3. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.3.1. передать Арендатору Помещение по Акту приемки-передачи в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора аренды и пригодном для использования Помещения по назначению;

5.3.2. в течение Срока аренды в пределах своих полномочий и возможностей обеспечивать условия для нормального функционирования всех систем жизнеобеспечения Здания;

5.3.3. содержать Общественные зоны в исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке;

5.3.4. обеспечить снабжение Помещения электрической и тепловой энергией, водоснабжением, канализацией на условиях поставщика тепло-, энергоносителей, за исключением периодов времени, когда указанные коммуникации и/или городские сети перекрыты городскими или муниципальными властями для ремонта, технического обслуживания или по какой-либо другой причине, не зависящей от Арендодателя;

5.3.5. производить капитальный ремонт Помещения, связанный с общим капитальным ремонтом Здания;

5.3.6. немедленно информировать Арендатора о ставших известными Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания, могущих оказать непосредственное воздействие на Помещение, занимаемое Арендатором в соответствии с настоящим Договором аренды, либо на Здание в целом;

5.3.7. в случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принимать все необходимые и возможные меры по устранению их последствий;

5.3.8. предоставить Арендатору услуги, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему Договору аренды;

5.3.9. определить места для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения Арендатора, или вывесить указанную информацию в любом месте в Общественных зонах;

5.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.4.1. принять Помещение по Акту приемки-передачи в день передачи его Арендодателем;

5.4.2. использовать Помещение исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендатора;

5.4.3. своевременно уплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные финансовые и иные обязательства перед Арендодателем в соответствии с условиями настоящего Договора аренды;

5.4.4. не вести без согласия Арендодателя Коммерческую деятельность в Общественных зонах, на прилегающих к Помещению площадях Здания, а также не хранить предметы и имущество в служебных и эвакуационных коридорах Арендодателя, эвакуационных коридорах Арендатора и в Общественных зонах;

5.4.5. за свой счет содержать Помещение в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке;

5.4.6. не производить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции) перепланировок, переоборудования, реконструкции Помещения, а также возведения быстровозводимых перегородок и любых иных изменений в Помещении без предварительного письменного разрешения Арендодателя;

5.4.7. осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование только тем способом и в тех местах Здания, которые определит для этого Арендодатель;

5.4.8. при наличии в Помещении, или прохождении через Помещение, транзитных инженерных коммуникаций – обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ в Помещение сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любой день в любое время суток;

5.4.9. немедленно информировать Арендодателя о ставших известными Арендатору любых повреждениях или разрушениях Помещения или Здания либо о возникновении причин, которые могут повлечь в дальнейшем такие повреждения или разрушения;

5.4.10. по истечении срока действия Договора аренды или при его досрочном прекращении, в том числе путем его расторжения, вернуть Помещение Арендодателю в исправном состоянии с учётом естественного износа и в полной комплектации, подписав при этом соответствующий Акт приема-передачи, в котором Стороны отразят то состояние, в котором Помещение возвращается. При этом Помещение должно быть передано Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи в последний день Срока аренды или в заключительный день аренды при досрочном прекращении (в том числе расторжении) настоящего Договора аренды. В Акте приема-передачи должно быть указано также техническое состояние Помещения на соответствующую дату;

5.4.11. если в течение срока действия настоящего Договора Арендодатель обнаружит порчу Помещения (кроме состояния естественного износа), Арендатор по выбору Арендодателя обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с даты предъявления требования Арендодателем восстановить состояние Помещения до нормального состояния (то есть состояния, позволяющего использовать Помещение по назначению без дополнительных затрат по его ремонту) или выплатить компенсацию в размере сметной стоимости ремонта. В случае неисполнения Арендатором указанных обязательств в указанный срок - Арендодатель взимает сметную стоимость ремонта из суммы Депозита, который Арендатор обязан пополнить до установленного в настоящем Договоре аренды размера в течение срока, указанного в п. 3.6. настоящего Договора аренды;

5.4.12. выполнять установленные Арендодателем инструкции и правила эксплуатации и пользования Помещением и Общественными зонами Здания, а также Правила внутреннего распорядка Здания;

5.4.13. в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения от Арендодателя к Арендатору - передать Арендодателю список сотрудников Арендатора, уполномоченных для связи с Арендодателем и номера контактных телефонов для связи с ними, а также в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения такого списка и/или номеров контактных телефонов для связи - сообщить письменно Арендодателю об изменении такого списка и/или номеров контактных телефонов для связи;

5.4.14. обеспечить проведение инструктажа своих сотрудников основам техники безопасности и основам пожарной безопасности;

5.4.15. назначить из числа своих работников лицо, ответственное за электрохозяйство, и лицо, ответственное за пожарное состояние Помещения и эвакуацию людей в случае возникновения пожара, с представлением Арендодателю в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения от Арендодателя Арендатору копий приказов о назначении, копий удостоверений (если таковые имеются);

5.4.16. Арендатор самостоятельно заключает Договор с провайдерами, обслуживающими Здание на подключение и предоставление полного комплекса телекоммуникационных услуг в соответствии с потребностями Арендатора. Арендатор самостоятельно оплачивает стоимость абонентской платы за телефоны, плату за услуги местной и временной связи, международной и междугородней связи, сети «Интернет», внутреннюю охрану Помещений.

В случае, если будет установлены иные операторы - провайдеры, то в этом случае расходы для прокладкой сетевых кабелей и иных расходов, связанных с установлением новых услуг коммуникаций в Здании и Помещении будет определяться на основе договора, заключенного между новым оператором – провайдером и Арендатором.

5.4.17. Застраховать в течение 20 (двадцати) дней с даты подписания настоящего Договора аренды на весь срок аренды свою гражданскую ответственность, связанную с использованием и

владением Помещением, перед Арендодателем и третьими лицами, на сумму в рублях, эквивалентную сумме не менее 100 000 (сто тысяч) долларов США на дату заключения соответствующего договора страхования, а также в течение 5 (пяти) календарных дней с даты заключения договора страхования в соответствии с настоящим пунктом – представить Арендодателю копии документов, подтверждающих заключение договора страхования и оплату по нему. В случае, если оплата по договору страхования осуществляется не сразу за весь срок страхования – предоставить Арендодателю подтверждение оплаты по договору страхования за каждый период в течение 5 (пяти) календарных дней с даты, когда такая оплата должна быть произведена, согласно условиям договора страхования.

5.4.18. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя совершать какие-либо сделки (уступка, залог и др.) с Помещением в целом или его частью или с правами и обязанностями по Договору аренды в целом или их части, обременять их какими-либо другими способами, а равно совершать иные действия/бездействия, которые могут привести к отчуждению или возможности отчуждения Помещения или прав и обязанностей по Договору аренды, прекращению прав и обязанностей Арендатора в отношении Помещения, если иное не установлено Договором аренды.

Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

6.1. Арендатор в течение Срока аренды обязуется только с письменного разрешения Арендодателя производить в Помещении любые изменения и улучшения. Кроме того указанные изменения и улучшения должны быть согласованы Сторонами в Проектной документации (в частности, замена и установка покрытия полов, замена и/или установка любых перегородок, изменения внутреннего или наружного освещения, сантехнической арматуры, карнизов, навесов или тентов, электронных сигнальных устройств, антенн, механических, электрических и спринклерных систем и др.). Арендатор обязан предварительно предоставить Арендодателю на согласование Проектную документацию на такие изменения и улучшения.

6.2. Все Отделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, являются собственностью Арендатора и в случае прекращения Договора аренды подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания Срока аренды.

6.3. В течение Срока аренды Арендатор несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения, а также Неотделимых улучшений и изменений, произведенных Арендатором в Помещении. С момента подписания Акта приема-передачи о возврате Помещения Арендодателю риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения и Неотделимых улучшений и изменений Помещения переходит к Арендодателю.

6.4. Все неотделимые улучшения Помещения по истечению Срока аренды или в случае прекращения (в том числе путем расторжения) настоящего Договора передаются Арендодателю по Акту. При этом стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (Форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору аренды, если такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, в существенной мере повлиявшими на Сторону, которая ссылается на форс-мажор, на период действия форс-мажорных обстоятельств.

7.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные события, обязана незамедлительно, но не позднее 3 (трех) дней с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств, оповестить другую сторону об их возникновении в письменной форме. Указанное оповещение должно содержать информацию о природе форс-мажорного обстоятельства и по возможности дать оценку вероятности исполнения ссылающейся Стороной своих обязательств по настоящему Договору аренды, а также предполагаемый период, в течение которого будет продолжаться действие форс-мажорного обстоятельства.

7.3. По окончании действия форс-мажорного обстоятельства, ссылающаяся на него Сторона обязана незамедлительно, но не позднее 3 (трех) дней с момента окончания, оповестить другую Сторону об окончании действия форс-мажорных обстоятельств в письменной форме. Не сообщением

или несвоевременное сообщение ссылающейся Стороной о начале или окончании действия форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой ответственность ссылающейся Стороны перед другой Стороной за ущерб, причиненный в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

7.4. Стороны обязаны исполнить все прочие обязательства по Договору аренды, которые не были затронуты действием форс-мажорных обстоятельств.

7.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, либо можно предположить, что будут длиться более 6 (шести) месяцев, либо форс-мажорные обстоятельства возникли в результате принятия / изменения законодательного акта, Стороны обязуются немедленно приступить к переговорам и согласовать такие необходимые изменения к Договору аренды, которые позволят Сторонам продолжить выполнение своих обязанностей в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору аренды обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора аренды, а если ответственность не предусмотрена настоящим Договором аренды – в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки возврата Помещения (п. 5.4.10 Договора) Арендатор обязан выплатить Арендодателю Арендную плату за все время просрочки, а также пени в размере 0,3% (ноль целых три десятых процента) от ежемесячной Арендной платы, действующей на момент просрочки, за каждый день просрочки.

8.3. В случае просрочки Арендатором внесения Арендной платы, а также просрочки выполнения Арендатором иных денежных обязательств Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы, просроченной к оплате, за каждый день просрочки.

8.4. В том случае, если Арендатор не осуществляет платежей по настоящему Договору аренды и последующими соглашениями, Арендодатель имеет право вычесть подлежащие уплате суммы, включая неустойку (пени, штраф), из суммы Депозита, предоставив Арендатору уведомление о факте удержания.

Если после удержания из Депозита размер Депозита не восстановлен Арендатором до необходимого размера в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от Арендодателя уведомления о факте удержания из Депозита, Арендодатель, помимо применения санкций, указанных в п. 8.3. настоящего Договора аренды, вправе приостановить действие настоящего Договора аренды в отношении предоставления любых услуг, в том числе – коммунальных услуг.

8.5. В случае просрочки выполнения иных обязательств по Договору аренды виновная Сторона выплачивает другой Стороне неустойку (пени) в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от ежеквартальной Арендной платы, действующей на момент возникновения просрочки, за каждый день просрочки.

8.6. Неустойка (пени, штрафы), предусмотренные настоящим Договором аренды, подлежат начислению и уплате только в случае предъявления претензии (требования) об их уплате.

8.7. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором аренды.

Статья 9. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

9.1. В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с настоящим Договором аренды уполномоченные представители Сторон должны встретиться в течение 7 (семи) рабочих дней от даты письменного запроса одной из Сторон к другой Стороне, для разрешения спора путем дружеских переговоров без обращения в суд.

9.2. Если какой-либо спор не будет разрешен в соответствии с положениями п. 9.1. настоящего Договора аренды в течение 30 (тридцати) дней от даты такого письменного запроса, то такой спор должен быть рассмотрен и разрешен в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст настоящего Договора аренды, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении, и в ходе исполнения своих обязательств по настоящему Договору аренды – конфиденциальной информацией (а в пределах допускаемых действующим законодательством – коммерческой тайной) другой Стороны.

10.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никакими способами не разглашать (делать доступной любым третьим лицам) конфиденциальную информацию другой Стороны, к которой она получила доступ при заключении, и в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору аренды. Исключением являются случаи наличия у третьих лиц соответствующих полномочий в силу прямого указания закона, либо случаев когда другая Сторона в письменной форме даст согласие на предоставление конфиденциальной информации, определяемой в соответствии с п. 10.1. настоящего Договора аренды третьим лицам.

10.3. Настоящее обязательство исполняется Сторонами в пределах срока действия настоящего Договора аренды и в течение 3 (трех) лет после прекращения действия Договора аренды, если не будет оговорено иное.

10.4. Каждая из Сторон обязуется возместить другой Стороне в полном объеме все убытки, причиненные последней разглашением ее конфиденциальной информации в нарушение п. п. 10.1. и 10.2. настоящего Договора аренды.

Статья 11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

11.1. Досрочное расторжение настоящего Договора аренды возможно по соглашению Сторон, по решению суда или в соответствии с условиями настоящего Договора аренды.

11.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора аренды до истечения Срока аренды, если Арендатор систематически (более 2 (двух) раз в течение Срока аренды) нарушает срок внесения Арендной платы или иных платежей по настоящему Договору аренды.

11.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора аренды по причинам, не указанным в настоящем Договоре аренды. При досрочном расторжении настоящего Договора аренды по инициативе Арендодателя по причинам, не указанным в настоящем Договоре аренды, Арендодатель обязуется письменно уведомить об этом Арендатора за 3 (три) месяца до предполагаемой даты прекращения Срока аренды. При этом Арендатор не освобождается от обязанности по внесению Арендной платы за 3 (три) последних месяца аренды.

11.4. Договор аренды может быть расторгнут Арендатором до истечения Срока аренды, если:

11.4.1. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора аренды;

11.4.2. Переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора аренды, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения при его передаче по Акту приемки-передачи;

11.4.3. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендодатель несет ответственность, окажется в состоянии, не пригодном для Коммерческой деятельности.

11.5. При досрочном расторжении настоящего Договора аренды по инициативе Арендодателя по причинам, указанным в настоящем Договоре аренды, Арендодатель обязан вернуть Арендатору Депозит в полном объеме (если из Депозита к моменту возврата были осуществлены удержания в соответствии с условиями настоящего Договора аренды и Депозит не был восполнен Арендатором – Депозит возвращается в том объеме, в котором он остался после удержания) в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, свидетельствующего о возврате Помещения Арендатором Арендодателю.

11.6. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора аренды по причинам, не указанным в настоящем Договоре аренды.

В случае если уведомление об отказе от настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего пункта получено Арендодателем в течение 4 (четырёх) месяцев с момента заключения

настоящего Договора, то отказ Арендатора от исполнения настоящего Договора может быть осуществлен Арендатором при условии уплаты Арендодателю отступного, оформленного соглашением Сторон, в следующем размере, сроки и в порядке:

- размер отступного равен сумме Депозита;

- отступное должно быть уплачено Арендатором на банковский счет Арендодателя в течение 5 (пяти) банковских дней с даты подписания Сторонами Соглашения о расторжении настоящего Договора аренды;

- в случае если отступное не уплачено в установленный настоящим пунктом срок – соглашение о расторжении настоящего Договора аренды признается сторонами недействительным в связи с неуплатой Арендатором суммы отступного, если иное не установлено сторонами в дополнительном соглашении или в соглашении о расторжении к настоящему Договору.

В случае если уведомление об отказе от настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего пункта получено Арендодателем по истечении 4 (четырёх) месяцев с момента заключения настоящего Договора, то отказ Арендатора от исполнения настоящего Договора осуществляется без уплаты отступного.

При отказе от исполнения настоящего Договора аренды в соответствии с настоящим пунктом Договора аренды Арендатор обязуется письменно уведомить об этом Арендодателя не менее, чем за 4 (четыре) месяца до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора аренды.

Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора аренды не влечет недействительности прочих его условий.

12.2. С момента подписания настоящего Договора аренды все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу.

12.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором аренды предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре аренды в качестве почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором аренды не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения юридического или почтового адреса, а также в случае изменения любых реквизитов (как полностью, так и частично), указанных в Статье 13 настоящего Договора аренды, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием изменившихся данных. При невыполнении этой обязанности все действия совершенные неуповедомленной Стороной с использованием прежних данных, считаются совершенными верно, а корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре аренды, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

12.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору аренды действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к настоящему Договору аренды являются неотъемлемой его частью.

12.5. Названия статей настоящего Договора аренды служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора аренды.

12.6. Настоящий Договор аренды подписан в 2 (двух) экземплярах, все тексты которых идентичны и имеют равную юридическую силу на русском языке, по одному для каждой из Сторон.

Статья 13. Адреса и платежные реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР

--	--

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

От Арендодателя

От Арендатора

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

Экспликация Помещения, передаваемого Арендатору

Этаж	Номер Помещения	Номер комнаты по плану в Помещении (при наличии номера)	Назначение Помещения (комнаты в Помещении)	Площадь по БТИ, кв.м.
Всего:				

От Арендодателя

_____ / _____ /

М.П.

От Арендатора

_____ / _____ /

М.П.

План БТИ арендуемого Помещения

От Арендодателя

_____ / _____ /

М.П.

От Арендатора

_____ / _____ /

М.П.

Перечень услуг, предоставляемых и обеспечиваемых Арендодателем Арендатору в Здании

1. Коммунальные услуги:
 - теплоснабжение,
 - горячее и холодное водоснабжение,
 - водоотведение,
 - вентиляция, кондиционирование;
 - снабжение электроэнергией.
2. Эксплуатационные услуги:
 - вывоз мусора, снега и твердых бытовых отходов;
 - охрана здания;
 - уборка арендуемого Помещения;
 - техническое обслуживание существующих инженерных систем, лифтов, вентиляции, кондиционирования, систем пожарной сигнализации, пожаротушения и оповещения и управления эвакуацией, системы видеонаблюдения и системы контроля и управления доступом;
 - уборка прилегающей территории.
3. Инженерное обеспечение и технический надзор за производством работ в случае необходимости реконструкции Помещения и работ по монтажу технологического оборудования (по отдельному согласованию с Арендодателем).

От Арендодателя

От Арендатора

_____ / _____ /

_____ / _____ /

М.П.

М.П.

Инструкция для Арендатора на проведение отделочно-строительных и ремонтных работ в арендуемом помещении
(не относится к первичной стандартной отделке)

1. Арендатор обязан разработать Проектную документацию и представить ее на согласование Арендодателю (чертежи и спецификации должны быть выполнены квалифицированным специалистом, имеющим лицензию на право проектирования в РФ и г. Москве и соответствовать СНиП, ГОСТам и нормативным актам РФ и г. Москвы) в соответствии со следующими требованиями:

Позэтажный план, выполненный в масштабе М-100, кроме того:

- Архитектурный чертеж арендуемого помещения с расположением перегородок, окон и дверей с указанием применяемых отделочных материалов (все материалы должны иметь сертификаты качества);
- Конструктивный чертеж по перегородкам;
- Объемы работ Арендатора (сметы);
- Технологический чертеж с расстановкой всего технологического и офисного оборудования;
- Чертежи систем инженерного обеспечения: вентиляция, кондиционирование, водоснабжение, канализация, электротехническая часть в полном объеме.

Детали, в т.ч.:

- Разрезы, с четким разъяснением всех предлагаемых методов строительства и материалов;
- Ведомость отделки помещений с указанием применяемых отделочных материалов (все материалы должны иметь сертификаты качества и пожарной безопасности);
- Таблица дверей.

План потолка, в т.ч.:

- Каркас подвесного потолка;
- Светильники – расположение;
- Вентиляционные решетки – расположение;
- Другие детали, закрепленные на потолке или проходящие сквозь него;
- Тип потолочной системы и отделки;
- Расположение панелей доступа к вентиляционным установкам Здания.

План механической части, в т.ч.:

- Расположение венткоробов;
- Спецификация оборудования;

План электропроводки с указанием следующего:

- Проект схемы электропроводки;
- Сечение проводов и размыкающий выключатель;
- Расположение электрических и телефонных розеток;
- Освещение, включая аварийное.

План фальш-полов в том числе:

- Каркас фальш-пола;
- Тип системы фальш-пола и отделки (покрытие);
- Расположение панелей доступа;
- Производители: Mero, Jansen, Uniflair, Lindner.

2. Арендатор передаёт Арендодателю разработанную проектную документацию для согласования со следующими структурами:

- Проектной организацией;
- УГПС г. Москвы;

– СЭС

–иными организациями, в соответствии с требованиями действующего законодательства за исключением случаев оборудования в помещениях Арендатора специальных помещений (кассового узла, депозитария, оружейной комнаты и прочее). В таких случаях Арендатор не имеет право производить оборудование специальных помещений ранее получения всех необходимых согласований с разрешительными организациями своими силами и за свой счёт.

3. До начала ведения отделочно-строительных и ремонтных работ Арендатор обязан выполнить следующие требования:

– Страхование всех видов общестроительных работ, проводимых Подрядчиком Арендатора с предоставлением страховых полисов Арендодателю.

– Предоставление Арендодателю лицензионных документов Подрядчика Арендатора Арендодателю.

– Согласование с Арендодателем доступа (пофамильный список рабочих Подрядчика) и время проведения строительных работ.

4. В период ведения отделочно-строительных и ремонтных работ, Арендатор обязан соблюдать следующие требования:

– Производить строительство только на основании согласованных с Арендодателем чертежей. Арендатор несет ответственность за уведомление своего Подрядчика об изменениях в строительстве, вызванных замечаниями Арендодателя. Запрещается нарушать целостность мембраны крыши и монтировать антенны и сопутствующее оборудование на крыше и фасадах.

– Получить разрешения от Арендодателя на подключение к электропитанию и водоснабжению.

5. По завершению отделочно-строительных и ремонтных работ сдать объект приемочной комиссии, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

От Арендодателя

_____ / _____ /

М.П.

От Арендатора

_____ / _____ /

М.П.

Перечень документов и копий документов, представляемых Участником Закупки, с которым заключается Договор, при передаче ЗАО «Автодор-Телеком» экземпляров Договоров

- 1) Копии учредительных документов с учетом всех изменений и дополнений к ним, заверенные исполнительным органом Участником Закупки;
- 2) Копии свидетельства о государственной регистрации контрагента и свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, заверенные исполнительным органом Участником Закупки;
- 3) Полученная не ранее чем за месяц до даты передачи экземпляров Договора заказчику выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки (для юридических лиц), полученная не ранее чем за месяц до даты передачи экземпляров договора заказчику, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), нотариально заверенные копии документов, удостоверяющие личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за месяц до даты передачи экземпляров договора Заказчику;
- 4) Копии документов, подтверждающих аккредитацию и внесение в государственный реестр филиала (представительства) иностранного юридического лица (если иностранное юридическое лицо осуществляет свою деятельность через филиал (представительство)), заверенные исполнительным органом Участником Закупки;
- 5) Копия положения о филиале (представительстве) иностранного юридического лица (если иностранное юридическое лицо, осуществляет свою деятельность через филиал (представительство), заверенная исполнительным органом Участника Заказа;
- 6) Копии документов, подтверждающих полномочия лица на подписание Договора (протокол (решение) уполномоченного органа управления контрагента о назначении исполнительного органа), заверенные исполнительным органом Участника Заказа;
- 7) Оригинал доверенности или надлежащим образом заверенная ее копия (нотариально заверенная копия, в случае выдачи доверенности нотариусом; копия, заверенная исполнительным органом Участника Закупки, в случае выдачи доверенности исполнительным органом Участника Закупки), если договор со стороны Участника Закупки будет подписываться его уполномоченным представителем;
- 8) В случаях, установленных законодательством Российской Федерации и/или учредительными документами Участника Закупки, согласование соответствующего органа управления Участника Закупки необходимое для заключения Договора или копия такого согласования, заверенная исполнительным органом Участника Закупки;
- 9) Для физических лиц, в случае заключения Договора, связанного с распоряжением имуществом – нотариально заверенная копия свидетельства о заключении брака (при наличии), нотариально заверенное согласие супруга на заключение договора (в случае, если физическое лицо состоит в браке);
- 10) Согласие контролирующих и иных органов на совершение сделки или подтверждение уведомления соответствующих органов о совершении сделки, либо заверенные исполнительным органом Участника Закупки копии таких документов, в случаях, когда такое согласие или уведомление предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или учредительными документами Участника Закупки;

11) Копии документов, подтверждающие соответствие Участника Закупки требованиям, устанавливаемым законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим выполнение работ, являющихся предметом Закупки;

12) Копия бухгалтерского баланса контрагента на последнюю отчетную дату (по запросу), заверенная исполнительным органом Участником Закупки;

13) Банковская справка об открытии расчетного счета или нотариально заверенная копия такой справки.

Инструкция по заполнению формы Котировочной Заявки на участие в Запросе Котировок

В случае предоставления Котировочной Заявки на участие в запросе котировок в форме электронного документа, котировочная заявка должна быть составлена в программе пакета Microsoft Office в версии не ранее Microsoft Office 98 или в формате PDF. Электронные подписи должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации.

Форма заявки на участие в запросе котировок приведена в Приложении №1 к Запросу Котировок (форма Котировочной Заявки).

В случае несоблюдения установленной заказчиком формы комиссия отклонит котировочную заявку Участника Закупки.

Участник Закупки вправе подать только одну Котировочную Заявку на участие в Запросе Котировок в отношении каждого предмета Запроса Котировок.

Котировочная Заявка (равно как и все относящиеся к ней и являющиеся её частью документы) должна быть четко напечатана (разборчиво написана), не допускаются подчистки и исправления, за исключением, если они не подписаны уполномоченным лицом и не скреплены печатью.

Сведения, которые содержатся в котировочной заявке Участника Закупки, не должны допускать двусмысленных толкований, характеристики офисных помещений и иные условия аренды должны быть выражены в тех же единицах измерения, что и в Приложении № 2 Запроса Котировок (Техническое задание), единицы измерения должны соответствовать ГОСТ 8.417-2002 «Единицы величин», Постановлению правительства Российской Федерации от 31.10.2009 № 879 «Об утверждении положения о единицах величин, допускаемых к применению в Российской Федерации» и условным обозначениям единиц измерения в Общероссийском классификаторе единиц измерения ОК 015-94 (МК 002-97).

Предложение Участника Закупки о характеристиках офисных помещений и иных условиях аренды необходимо заполнять в соответствии с требованиями положений извещения о проведении Запроса Котировок к условиям аренды, в том числе требований Технического задания Запроса Котировок (Приложение № 2 к Запросу Котировок) при заполнении не должно возникать двусмысленных толкований предложения Участника Закупки.

Предложение Участника Закупки о характеристиках офисных помещений и иных условиях аренды не должно содержать слов «должен», «обязан», «может», «вправе», «следует», «необходимо», а также склонений (спряжений) данных слов, дающих двусмысленное толкование предложения Участника Закупки.

При исключении слов «должен», «обязан», «может», «вправе», «следует», «необходимо», а также склонений (спряжений) данных слов, дающих двусмысленное толкование предложения участника размещения заказа, допускается изменение склонений (спряжений) слов и изменение конструкций фраз, входящих в словосочетания со словами «должен», «обязан», «может», «вправе», «следует», «необходимо», а также со склонениями (спряжениями) данных слов, дающих двусмысленное толкование предложения Участника Закупки. Сроки аренды и иные запрашиваемые сведения должны соответствовать требованиям Запроса Котировок. При несоблюдении вышеуказанных требований Комиссия будет считать это несоблюдением установленных Запросом Котировок требований к содержанию, форме, оформлению и составу Котировочной Заявки.

Частичное предложение по предмету Договора не допускается.

Все входящие в состав Котировочной Заявки документы (копии документов) должны представляться надлежаще оформленными и в действующих редакциях.

Обоснование Максимальной цены Договора

1. Максимальная цена (далее –МЦ) договора на *аренду нежилого помещения для использования в качестве офиса ЗАО «Автодор-Телеком»* была рассчитана на основании п. 5 ст.2.3 Порядка закупочной деятельности Закрытого акционерного общества «Автодор-Телеком», утвержденного Советом директоров ЗАО «Автодор-Телеком» (протокол № 5 от 04.02.2014) методом сопоставимых рыночных цен.

2. Для анализа рынка оказания данных услуг были рассмотрены коммерческие предложения, сформированные на основе Технического задания (анализ прайс-листов организаций, выполняющих данные работы) от 3 (трех) компаний: **ООО «Эдвил Консалтинг», ООО «Смарт Спейс», ООО «Квартал Риэлти».**

3. Стоимость оказания услуг в соответствии с поступившими коммерческими предложениями составляет:

ООО «Эдвил Консалтинг»	ООО «Смарт Спейс»	ООО «Квартал Риэлти»
7 807 448,00 (семь миллионов восемьсот семь тысяч четыреста сорок восемь) рублей	7 382 485,00 (семь миллионов триста восемьдесят две тысячи четыреста восемьдесят пять) рублей	7 807 448,00 (семь миллионов восемьсот семь тысяч четыреста сорок восемь) рублей

4. При этом использовалась средняя рыночная стоимость услуг в соответствии с Техническим заданием, рассчитанная на основании данных в прилагаемых коммерческих предложениях.

5. Средняя рыночная стоимость услуг в соответствии с Техническим заданием, рассчитанная на основании коммерческих предложений 3 (трех) вышеуказанных компаний составляет 7 665 794,00 (семь миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч семьсот девяносто четыре) рубля.

6. Итого, МЦ договора на *аренду нежилого помещения для использования в качестве офиса ЗАО «Автодор-Телеком, включая НДС,* составляет 7 665 794,00 (семь миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч семьсот девяносто четыре) рубля.