

Руководство по измерению арендуемой площади Помещения по формату GIF

Данные обмеров органов технической инвентаризации (БТИ/ПИБ) будут использоваться в целях государственной регистрации долгосрочного Договора аренды и/или изменений и дополнений к нему и не будут влиять на платежи, которые должны производиться в пользу Арендодателя по настоящему Договору аренды.

В целях расчета Арендной платы и иных платежей, причитающихся Арендодателю по настоящему Договору аренды, будут исходить из арендуемой площади Помещения, рассчитанной по данным проектной документации стадии «Рабочая документация» на основании международного стандарта измерения площади GIF (Standard for Calculating the Rental Area of Commercial Premises – RA-C®).

Расчет арендуемой площади Помещения будет приложен к настоящему Договору аренды.

Одним из принципиальных преимуществ данной методики является то, что отделка помещений не влияет на площадь арендуемого Помещения, а также расчет независим от региональных практик по обмерам помещений.

Описание методики:

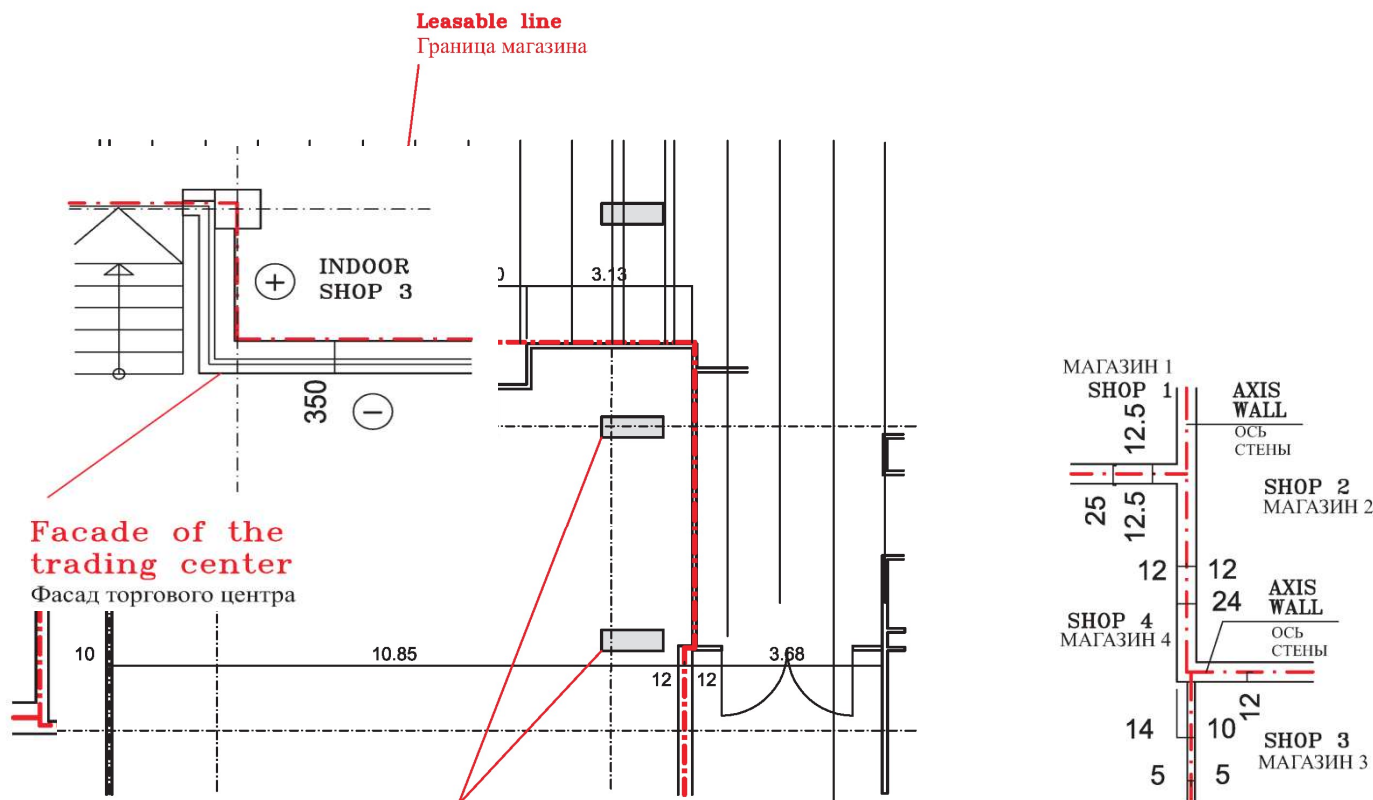
Арендуемые помещения делятся на 2 группы: 1) помещения, используемые одним Арендатором (индивидуальное/исключительное использование), и 2) помещения, используемые несколькими Арендаторами (совместное/коллективное использование). В случае совместного использования арендуемого Помещения, площадь данного Помещения пропорционально распределяется между пользователями.

Коридоры, входные группы, тамбуры, зоны загрузки, рампы, платформы, технические комнаты, подсобные помещения, лоджии, балконы, площади на кровле и т.п., используемые арендатором индивидуально, включаются в арендуемую площадь.

Все измерения проводятся по верху финишного покрытия пола. Плинтусы, бордюры, а также конструктивные элементы и стены, которые не имеют полную высоту, не входят в расчет.

В принципе, площадь помещений измеряется по конструктивным элементам, ограничивающих помещение по контуру и имеющих высоту от пола до потолка.

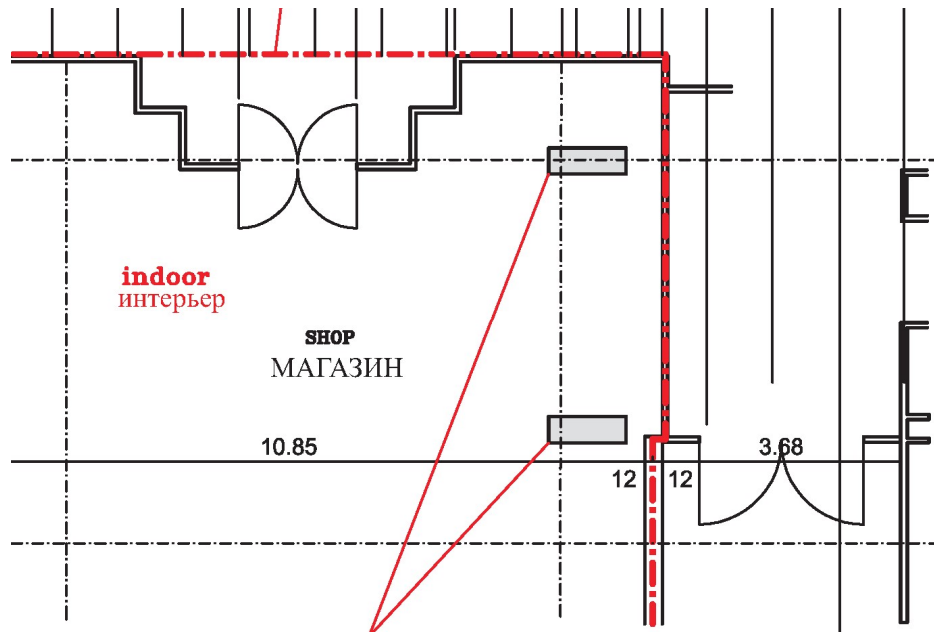
1. Ограничительные линии помещения со стороны галереи проходят по внешней кромке витринной стены, а со стороны фасада торгового центра (внешней стены здания, ограждающей помещение) – по внутренней стороне (кромке) данной стены (без учета отделки стен).



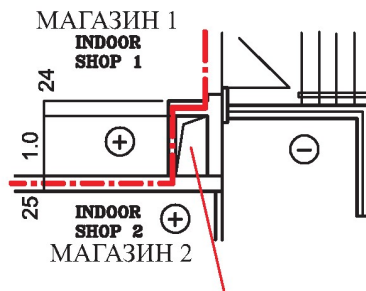
2. Ограничительные

линии между арендуемыми помещениями проходят по средней линии разграничивающей перегородки без учета отделки стен (по оси).

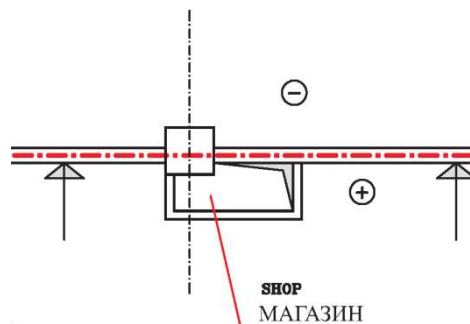
3. Все конструктивные элементы здания (колонны, диафрагмы и т.п.), с площадью поперечного сечения менее 0,25 м², включаются в площадь арендуемого помещения.



4. Площадь поперечного сечения шахт и технических отверстий не включаются в площадь арендуемого помещения.



5. Площадь поперечного сечения шахт и технических отверстий, выполненных арендатором или по требованию арендатора, а также образованных в результате обшивки вертикальных коммуникаций, включаются в площадь помещения.



6. Проходные площади, используемые исключительно арендатором, такие, как ниши для дверей, которые при открывании не должны выступать в общий коридор (по которому проходят маршрут пути эвакуации), также относятся к помещению и включаются в общую площадь, равно как опорные площади внутренних лестниц арендатора, ниши радиаторов отопления и т.п.

