

ДОГОВОР АРЕНДЫ №16-М/11

г. Калуга

«__» _____ 2017 года

Индивидуальный предприниматель Соломатина Наталия Михайловна, действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 40 № 001274047, выданное инспекцией ФНС по Ленинскому округу г. Калуги, 21.12.2011 года, ИНН 402709617486 ОГРНИП 311402735500015, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-Платные Дороги» в лице Генерального директора Дунаева Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор аренды на нижеследующих условиях, далее – «**Договор**».

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. *Объект (Комплекс)* – помещение, назначение: нежилое помещение площадью 1 475,5 кв. м, этаж: 1, этаж №2, этаж №3, адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, г. Калуга, ул. Мичурина, 11, пом.2, кадастровый (условный) номер 40:26:000326:570.

1.2. *Помещение* - объект аренды, предоставляемый Арендодателем Арендатору во временное пользование в соответствии с условиями Договора.

1.3. *Сотрудники Арендатора* – любые должностные лица Арендатора, в том числе его руководитель и заместители руководителя; лица, работающие у Арендатора по трудовому или гражданско-правовому договору; представители и учредители (участники) Арендатора.

1.4. *Разрешенное использование* – целевое использование объекта аренды, определенное условиями Договора.

1.5. *Профиль* – сфера деятельности Арендатора.

1.6. *Общие площади* - площади и помещения здания Комплекса, не предназначенные для сдачи в аренду, в том числе места пребывания публики, лестничные марши, лифты, эскалаторы, общественные уборные, и т.п., а также территория, прилегающая к Комплексу, в том числе автомобильные стоянки и парковки, асфальтированные участки доставки грузов, зоны погрузки, дороги и пандусы служебного пользования, проезды, участки озеленения, и т.п.

1.7. *Обстоятельства непреодолимой силы* – внешние, чрезвычайные и непредотвратимые события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, в связи с которыми Стороны оказываются неспособными выполнить принятые на себя обязательства по Договору, к которым Стороны отнесли стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии, запретительные действия властей и т.п., при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование нежилое Помещение, находящееся в здании Комплекса по адресу: город Калуга, ул. Мичурина, д.11, пом.2 со всеми правами, предоставленными Договором, и с учетом содержащихся в нем ограничений, а Арендатор обязуется принять Помещение, выплачивать Арендодателю арендную плату, а также выполнять другие обязательства, предусмотренные Договором.

2.2. Объект аренды находится на 3 (третьем) этаже Комплекса, и в соответствии с поэтажным планом включает в себя: нежилое помещение № 14, общей площадью 96,2

((девятисто шесть целых две десятых) кв.м. Офис 308 согласно нумерации комнат Комплекса (далее - «Помещение»). Помещение индивидуализируется согласно Кадастровому паспорту помещения (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 40/15-470979 от 20.11.2015 г., лист № 2, с очерченными границами помещения (Приложением № 1 к Договору).

Стороны подтверждают, что указанные данные позволяют определенно установить Помещение, подлежащее передаче Арендатору в качестве объекта аренды.

2.3. Право Арендодателя на предоставляемое в аренду Помещение подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 40 АА № 144662, выданным 07 декабря 2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калужской области. Помещение никому не продано, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не обременено правами третьих лиц.

2.4. Разрешенное использование Помещения состоит в следующем: Помещение сдается для использования в целях реализации товаров, предоставления услуг и административных целей, связанных с такой деятельностью.

2.5. Помещение передается Арендодателем Арендатору по Акту приема-передачи не позднее 2 (двух) дней с момента подписания Акта об окончании отделочных работ. Форма Акта приема-передачи Помещения установлена Приложением № 2 к Договору.

2.6. Арендодатель вправе использовать, сдавать, уступать и передавать в пользование любые помещения, входящие в Комплекс, для осуществления любых видов деятельности без согласия и/или иного одобрения Арендатора, за исключением Помещения.

2.7. Не допускается ни в какой форме и никаким способом: последующая передача Помещения, как в целом, так и любой его части в аренду, в пользование (в том числе в безвозмездное пользование) третьему лицу (третьим лицам) на любых условиях и на любой срок, передача прав и (или) обязанностей Арендатора по Договору другому лицу (другим лицам), передача арендных прав в залог, внесение арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ, в простое товарищество, в качестве паевого взноса в кооператив, иную организацию, любое иное обременение Помещения (его части) и (или) арендных прав правами третьего лица (третьих лиц) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3. ПРОВЕДЕНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ.

3.1. Арендатор вправе произвести в Помещении за свой счет отделочные работы, согласно техническому заданию, согласованному с Арендодателем.

3.2. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору доступ в Помещение для проведения отделочных работ в срок не позднее 3 (трех) дней с даты подписания Договора.

3.3. Отделочные работы осуществляются Арендатором с даты подписания Акта доступа в Помещение (Приложение №5 к Договору). По окончании производства отделочных работ Арендатор уведомляет Арендодателя об окончании отделочных работ. После чего Стороны подписывают Акт об окончании отделочных работ.

3.4. Срок проведения отделочных работ составляет не более чем 18 (Восемнадцать) рабочих дней с даты подписания Акта доступа в Помещение. По истечении вышеуказанного срока, Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи Помещения, если иное не предусмотрено Договором.

3.5. Начиная с даты подписания Акта доступа в Помещение, Арендодатель обязан обеспечить доступ сотрудникам Арендатора/подрядчикам Арендатора в Помещение для выполнения отделочных работ.

3.6. Начиная с даты подписания Акта доступа в Помещение и до даты подписания Акта об окончании отделочных работ, Арендатор уплачивает Арендодателю Плату за доступ в Помещение, которая состоит суммы коммунальных платежей (за электроснабжение и теплоснабжение) по переданному Помещению за указанный период. Оплата производится

на основании полученного счета от Арендодателя в течение 10 (десяти) рабочих дней. Арендная плата на время проведения отделочных работ не начисляется и не оплачивается.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПРОЧИЕ ПЛАТЕЖИ

4.1. Предельный лимит расчетов по настоящему договору (цена Договора) составляет 680 000 (шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения (Уведомление о применении УСН N 383 от 28.03.2012г.)

4.2. Контроль за не превышением предельного лимита расчетов, указанного в п. 4.1. настоящего Договора, осуществляет Арендатор.

4.3. За пользование Помещением Стороны установили Постоянную и Переменную арендную плату. Обязанность по уплате арендной платы возникает у Арендатора со дня подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения. Арендатор выплачивает Арендодателю за пользование Помещением Постоянную арендную плату в размере 54 834 (пятьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать четыре) рубля в месяц, НДС не облагается.

Постоянная Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 5-го числа оплачиваемого месяца в порядке, определенном разделом 4 настоящего договора. Размер первого/последнего платежа определяется пропорционально количеству дней аренды в первом и последнем месяцах аренды.

В ставку арендной платы, указанную в настоящем пункте включены расходы по оплате за пользование общими площадями, земельным участком, расположенным (примыкающим к) под зданием, в котором располагается арендуемое Помещение, уборке Помещения, все налоги и сборы, установленные действующим законодательством РФ, подлежащие уплате Арендодателем (собственником) при заключении данного вида сделки, в том числе, в случае, изменения системы налогообложения Арендодателя (собственника Арендуемого объекта), которые последний уплачивает в соответствующие органы самостоятельно и за свой счет.

4.4. В Переменную арендную плату включается стоимость затрат на предоставляемые в Помещении коммунальные услуги (электроэнергия по счетчику учета потребления).

4.5. Оплата Переменной арендной платы осуществляется Арендатором, при наличии установленных счетчиков на основании их показаний, в случае их отсутствия - расчета доли Арендатора пропорционально площади Арендуемого объекта к площади Здания. Оплата Переменной арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно по факту использования в арендуемом Помещении Коммунальных услуг на основании направленных Арендодателем счетов, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Арендатором соответствующего счета. Арендодатель обязан представлять размеры тарифов и расчет потребления коммунальных услуг Арендатору относительно Помещения. Вышеуказанные документы должны предоставляться Арендатору вместе с выставленным счетом на оплату коммунальных услуг.

4.6. Арендная плата, а также все другие суммы, подлежащие выплате Арендодателю по настоящему договору, выплачиваются Арендатором Арендодателю следующим способом: перечисляются на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 14.1. настоящего договора, после выставления Арендатором счета;

4.7. Обязательство Арендатора по уплате арендной платы, а также других сумм считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Арендодателя, либо на расчетный счет или в кассу получателя, указанного в финансовом распоряжении Арендодателя.

4.8. Арендная плата уплачивается Арендатором до дня фактической передачи Помещения Арендодателю по акту сдачи-приемки, подписанному сторонами, в том числе в

случае, если настоящий договор прекращен или расторгнут, но Арендатор продолжает занимать Помещение полностью или частично.

4.9. Размер арендной платы может быть увеличен, но не более чем на 5% в год, не ранее чем с седьмого месяца аренды.

4.10. Стороны пришли к соглашению, что по обязательствам Сторон по Договору ни одна из Сторон не имеет права на получение с другой Стороны предусмотренных ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов на сумму долга. Проценты, предусмотренные ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, не начисляются.

4.11. По мере необходимости Стороны осуществляют сверку расчётов по Договору с оформлением двустороннего акта сверки расчётов. Акт сверки расчётов составляется заинтересованной Стороной в двух экземплярах, каждый из которых должен быть подписан уполномоченным представителем этой Стороны и скреплён её печатью. Сторона-инициатор направляет в адрес Стороны-получателя два оригинала акта сверки расчётов почтовой связью заказным или ценным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или иным согласованным Сторонами способом. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения акта сверки расчётов Сторона-получатель должна подписать, заверить печатью, направить один экземпляр акта сверки расчётов в адрес Стороны-инициатора, или направить Стороне-инициатору свои письменные мотивированные возражения по поводу достоверности содержащейся в акте сверки расчётов информации.

4.12. Если в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения акта сверки расчётов Сторона-получатель не направит в адрес Стороны-инициатора подписанный акт сверки расчётов или письменные мотивированные возражения по поводу достоверности содержащейся в нем информации, акт сверки расчётов считается признанным Стороной-получателем в редакции Стороны-инициатора.

5. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ВЗНОС

5.1. Обеспечительный взнос в размере 54 834 (пятьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать четыре) рубля, НДС не облагается, выплачивается Арендатором Арендодателю в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему договору в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения настоящего договора, путем перечисления на расчетный счет Арендодателя.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Арендатора по настоящему договору, Арендодатель удерживает из суммы Обеспечительного взноса соответствующие суммы задолженностей, компенсаций, штрафов, пени и т.п., причитающиеся по настоящему договору Арендодателю, уведомив об этом Арендатора.

5.2. В случаях причинения Арендатором убытков Арендодателю или вреда имуществу, зданию, помещениям, Общим площадям основанием для произведения Арендодателем удержаний из суммы Обеспечительного взноса является подписанный Сторонами акт с определением размера ущерба, причиненного Арендатором.

5.3. Сумма удержаний из Обеспечительного взноса, недостаточная для погашения задолженности Арендатора в полном объеме, погашает:

а) в первую очередь суммы штрафов и неустоек, предусмотренные настоящим договором;

б) во вторую очередь задолженность по уплате арендной платы;

в) в третью очередь суммы ущерба, причиненного по вине Арендатора имуществу, зданию, помещениям, Общим площадям Комплекса;

5.4. Удержание Арендодателем Обеспечительного взноса в полном размере, недостаточном для удовлетворения всех задолженностей Арендатора, не лишает Арендодателя права требовать от Арендатора полного возмещения задолженностей по настоящему договору и/или убытков, причиненных Арендатором Арендодателю.

5.5. В каждом случае удержаний из суммы Обеспечительного взноса Арендатор обязан восстановить Обеспечительный взнос в его первоначальном размере, указанном в п.5.1. настоящего договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты соответствующего уведомления Арендатора Арендодателем.

5.6. В случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему договору Арендодатель обязан принять сумму Обеспечительного взноса в качестве арендной платы за последний месяц аренды Помещения при наличии соответствующего заявления Арендатора.

5.7. Арендатор обязуется не закладывать или иным образом обременять Обеспечительный взнос. Любое такое обременение будет ничтожным.

5.8. Арендодатель обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней с даты истечения срока аренды/расторжения настоящего Договора вернуть полученную от Арендатора сумму обеспечительного взноса.

В случае, если Арендодатель к моменту истечения срока аренды/расторжения настоящего Договора произвел обоснованные удержания из Обеспечительного взноса, то Обеспечительный взнос возвращается Арендатору в размере, уменьшенном на сумму обоснованных удержаний.

6. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания (далее – «Дата аренды») и действует до «31» января 2018 г. включительно .

6.2. По окончании срока действия настоящего договора и при условии надлежащего исполнения обязанностей по настоящему договору Арендатор имеет преимущественное право перед третьими лицами, при прочих равных условиях, на заключение договора аренды Помещения на новый срок. Для реализации своего преимущественного права в соответствии с настоящим пунктом Договора Арендатор обязан направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 3 (Три) месяца до истечения срока аренды. После получения такого уведомления Арендодатель направляет Арендатору оферту, указывающую новый срок аренды и предполагаемый размер арендной платы на новый срок аренды.

6.3. В случае, если уведомление о желании воспользоваться преимущественным правом Арендатором не будет направлено Арендодателю, либо будет направлено с нарушением срока, установленного пунктом 6.2. настоящего договора, а также в случае, несогласования Сторонами нового срока аренды и нового размера постоянной части арендной платы к моменту, когда до истечения срока аренды по настоящему договору остается менее 1 (Одного) месяца, предусмотренное настоящим разделом преимущественное право прекращается, а настоящий Договор прекращает действовать по истечении срока аренды.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

7.1. Обязанности Арендодателя.

7.1.1. Арендодатель обязан обеспечить доступ в Помещение и передать Арендатору Помещение в соответствии с пп. 2.5., 3.2. Договора.

7.1.2. Арендодатель обязан ежемесячно не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, выставлять Арендатору счет с указанием размера постоянной арендной платы, подлежащей уплате, учитывая положения раздела 4 Договора.

7.1.3. В случае аварий в Помещении, произошедших по вине Арендодателя, Арендодатель обязан устранить последствия таких аварий за свой счет.

7.1.4. Арендодатель обязан в течение 10 (Десяти) дней следующих после завершения каждого отчетного месяца аренды передать Арендатору Акт оказанных услуг.

7.1.5. Арендодатель обязуется обеспечить в течение всего срока аренды беспрепятственный доступ в Помещение сотрудникам и покупателям Арендатора в соответствии с п. 3.1 Приложения №3 к Договору, обеспечить бесперебойное снабжение Помещения электро и теплоэнергией, предоставить доступ к холодному и горячему водоснабжению, канализации в местах общего пользования в Комплексе, а также обеспечить надлежащий температурный режим в Помещении.

В случае, если бесперебойное снабжение Помещения электро и теплоэнергией, доступ к холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также надлежащий температурный режим в Помещении нарушены по причине аварий и неисправностей оборудования Арендодателя, Арендодатель обязуется незамедлительно принять все возможные меры по их устранению. Ответственность Арендодателя в этом случае наступает, если вышеуказанные аварии и неисправности не устранены в течение 24 часов с момента подписания Арендатором и Арендодателем Акта о наступлении вышеуказанных аварий и неисправностей. После устранения вышеуказанных аварий и неисправностей Стороны подписывают Акт об устранении аварий и неисправностей. Если одна из сторон отказалась подписывать Акт, то другая вправе привлечь независимую организацию для подписания Акта.

В случае наступления обстоятельств, указанных в абзаце 2 п. 7.1.5 и их не устранении Арендодателем в течение 24 часов с момента подписания Акта о наступлении аварий и неисправностей Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю Арендную плату в течение срока действия таких обстоятельств. Действие абзаца 2 и 3 п.7.1.5. не распространяется на выходные и праздничные дни.

7.1.6. Арендодатель при подписании настоящего Договора передает Арендатору оригинал Декларации или уведомление о несоответствии установленным критериям в целях подтверждения соответствия критериям, установленным статьей 4 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" по форме, установленной в Постановлении Правительства Российской Федерации от 11.12.2014г. №1352.

В случае, если Арендодатель в соответствии с законодательством Российской Федерации прекращает статус субъекта малого и среднего предпринимательства, Арендодатель обязан направить письменное уведомление об этом в адрес Арендатора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты изменения статуса.

7.1.7. Арендодатель обязан предоставить Арендатору справку о балансовой стоимости Помещения на момент заключения Договора и на последнюю отчетную дату.

7.2. Права Арендодателя.

7.2.1. Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ в Помещение для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора при условии предварительного устного и письменного извещения Арендатора.

7.2.2. Арендодатель имеет право в любое время без предварительного уведомления Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств включая, среди прочего: пожар, затопление, задымление, сбой в работе или поломку инженерных систем, совершение незаконных действий третьими лицами и т.п. с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

7.2.3. Арендодатель имеет право использовать наименование Арендатора в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя с письменного согласия Арендатора.

7.2.4. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения, вне зависимости от того, осуществлены они с согласия Арендодателя или без такого согласия,

при прекращении или расторжении Договора становятся собственностью Арендодателя. Арендатор не приобретает прав на неотделимые улучшения Помещения.

7.2.5. Если Арендатор не представил Арендодателю требующиеся по Договору документы, указанные в п. 8.1.13. Договора, к моменту передачи Помещения по акту приема-передачи, то Арендодатель вправе воспрепятствовать началу деятельности Арендатора в Помещении до представления таких документов.

7.2.6. По истечении срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан привести Помещение в исправное рабочее состояние. В случае, если Арендатор в течение 21 (Двадцати одного) календарного дня с момента получения уведомления Арендодателя о необходимости приведения Помещения в исправное рабочее состояние не выполнил требования Арендодателя, то последний вправе осуществить необходимые работы по ремонту Помещения своими силами, но за счет Арендатора.

7.2.7. Если после истечения срока действия Договора или его досрочного расторжения Арендатор не вывезет принадлежащее ему имущество из Помещения в течение срока, указанного в п. 8.1.12. Договора, Стороны договорились считать такое имущество бесхозным.

7.2.8. В случае, если Арендодатель решит делать реконструкцию, то Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, письменно уведомив об этом Арендатора за 2 (Два) месяца и произведя компенсацию Арендатору стоимости произведенных Арендатором неотделимых улучшений его Помещения. Размер компенсации стоимости таких неотделимых улучшений определяется на основании документов, подтверждающих их стоимость, при этом в обязательном порядке учитывается степень износа неотделимых улучшений. Для определения размера компенсации стоимости неотделимых улучшений, документально подтвержденная стоимость неотделимых улучшений подлежит уменьшению пропорционально степени их износа.

7.2.9. Арендодатель имеет право (без каких-либо ограничений) продать, передать права и обязанности, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Комплекс (как в целом, так и в части), а также передать свои права и/или обязанности или заложить свои права по Договору (как в целом, так и в части) в любом случае без дополнительного согласия Арендатора, которое во всех таких случаях дано Арендатором путем подписания Договора. При этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора об указанных действиях в письменной форме в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента осуществления любого из вышеуказанных действий.

7.2.10. Смена Арендодателя или собственника Помещения и/или Комплекса не является основанием для расторжения или изменения условий Договора.

7.2.11. Арендодатель вправе:

а) возводить строительные леса для целей ремонта или уборки Комплекса. В случае возведения строительных лесов, Арендодатель обязан обеспечить Арендатору доступ к Помещению для пользования Помещением в соответствии с условиями Договора без ограничений;

б) закрывать все входы в Комплекс и исключать пребывание посетителей в Комплексе в нерабочее время, за исключением сотрудников и клиентов Арендатора, включённых в список лиц, имеющих круглосуточный доступ в Комплекс, 7 (семь) дней в неделю, включая выходные и праздничные дни.

7.2.12. Арендодатель оставляет за собой право ограничивать доступ в Помещение Сотрудников Арендатора, посетителей, клиентов Арендатора (далее – «Пользователи Арендатора») с обязательным письменным уведомлением Арендатора не позднее чем за 7 (семь) дней до планируемого ограничения, а также перемещение товарно-материальных ценностей:

а) в случае аварий в Комплексе, проведения аварийных и профилактических работ, препятствующих нормальной работе инфраструктуры Комплекса, инженерных сетей и Помещения;

в) в случае запретов, наложенных компетентными органами (МВД, ФСБ).

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

8.1. Обязанности Арендатора.

8.1.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя Помещение в соответствии с пп. 2.5., 3.2. Договора.

8.1.2. Арендатор обязан использовать Помещение лишь для целей разрешенного использования, указанных в п. 2.4. Договора, и не имеет право изменять профиль без предварительного письменного согласия Арендодателя.

8.1.3. Арендатор обязан выплачивать арендную плату на условиях и в размере, предусмотренных разделом 4 Договора.

8.1.4. Арендатор обязан содержать в исправном рабочем состоянии Помещение, инженерное оборудование и приборы, установленные в Помещении.

8.1.5. Арендатор обязан производить при необходимости за свой счет текущий ремонт Помещения.

8.1.6. Арендатор обязуется не производить какие-либо изменения Помещения, в том числе его перепланировку и переустройство, а также изменение, возведение или демонтаж неотделимых улучшений Помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя.

8.1.7. Арендатор обязан содержать обстановку, мебель, оборудование, офисную технику и иное имущество, расположенное в Помещении, в надлежащем санитарном и техническом состоянии.

8.1.8. Арендатор содержит в надлежащем состоянии конструкции, обеспечивающие закрытие доступа в Помещение. Материалы, из которых изготовлены конструкции, обеспечивающие закрытие доступа в Помещение, должны быть сертифицированы и отвечать требованиям противопожарной безопасности и другим нормативным требованиям.

8.1.9. Арендатор обязуется не переуступать и не закладывать свои права и обязанности по Договору, а также не сдавать Помещение в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя.

8.1.10. Арендатор обязуется соблюдать и обеспечивать соблюдение всеми сотрудниками Арендатора законодательства Российской Федерации, включая, среди прочего, законы и подзаконные нормативные акты, в том числе, регламентирующих деятельность Арендатора, правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, по охране труда и техники безопасности, правил безопасности клиентов, противопожарной безопасности, природоохранных правил и иных норм и правил.

8.1.11. Арендатор обязан за 3 (Три) календарных месяца до истечения срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о своем намерении заключить договор аренды на новый срок.

8.1.12. Если Арендатор не желает заключать договор аренды на новый срок, а также в случаях прекращения либо досрочного расторжения Договора, Арендатор обязуется не позднее 7 (Семи) календарных дней после истечения срока действия Договора или его расторжения:

а) освободить и передать Помещение Арендодателю по акту сдачи-приемки в том же состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Помещение с учетом нормального износа. При этом все неотделимые улучшения Помещения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя.

б) вывезти все свое имущество и отделимые улучшения из Помещения.

8.1.13. Одновременно с подписанием Договора Арендатор предоставляет Арендодателю заверенные копии следующих документов:

- а) свидетельство о государственной регистрации Арендатора;
- б) свидетельство о постановке Арендатора на учет в налоговом органе в качестве налогоплательщика;
- в) доверенность, подтверждающую полномочия лица, подписавшего Договор;

8.1.14. При размещении (монтаже) и дальнейшем использовании наружных рекламных вывесок Арендатор обязан получить все необходимые для их размещения согласования и/или разрешения от государственных/муниципальных органов, а также соблюдать действующие в городе Калуге нормы и правила рекламно-информационного оформления, освобождая Арендодателя от любой ответственности перед контролирующими органами за нарушение данных требований, в том числе от ответственности за ненадлежащую рекламу Арендатора. Арендатор несет все возможные расходы, связанные с установкой и дальнейшим содержанием принадлежащих ему вывесок и средств рекламы, включая расходы по уплате возможных штрафов и взысканий, налагаемых соответствующими государственными/муниципальными органами в связи с нарушением действующих норм и правил рекламно-информационного оформления.

8.2. Права Арендатора

8.2.1 Арендатор имеет право подсоединять и использовать на согласованных с Арендодателем условиях все коммуникации и оборудование, обслуживающие Помещение.

8.2.2. Арендатор имеет право использовать наименование Арендодателя в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах только при наличии письменного согласия Арендодателя.

8.2.3. Арендатор имеет право в течение срока действия Договора использовать совместно со всеми иными арендаторами и посетителями общие площади Комплекса в целях, для которых они предназначены.

8.2.4. Арендатор имеет право на размещение своей вывески и информации о себе, своем профиле и т.п.:

- внутри арендуемого Помещения - без согласования с Арендодателем;
- на внешней стороне Помещения – при условии дополнительного на то согласования с Арендодателем устанавливать на фронтальной части Помещения (не относящуюся к рекламе вывеску, а именно: со своим наименованием, товарным знаком). Стоимость размещения Арендатором вывески, включена в Постоянную арендную плату по Договору;
- на фасаде и на Общих площадях Комплекса – на основании отдельного договора с Арендодателем.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Арендодатель обязуется оказывать Арендатору услуги по уборке Помещения в соответствии с требованиями, предъявляемыми к такого рода услугам в соответствии с п. 4.3 Договора. Услуги по уборке Помещения включают в себя: влажную уборку пола Помещения, подоконников (за исключением мебели и оргтехники) и оказываются со следующей периодичностью: один раз в день (за исключением выходных и праздничных дней) с 08:00 до 09:00 часов или с 21:00 до 22:00 часов.

9.2. Стоимость услуг Арендодателя по уборке Помещения включена в Постоянную арендную плату. Необходимые для уборки моющие средства приобретаются Арендодателем самостоятельно.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Ответственность Арендодателя.

10.1.1. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за убытки или вред, причиненный в связи с:

- а) предоставлением телекоммуникационных услуг;
- б) любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на автомобильной стоянке (парковке) Комплекса;
- в) любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлением услуг, которые не зависят от Арендодателя;
- г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

10.1.2. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за непредставление или просрочку предоставления коммунальных услуг в случаях, когда это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы или иными препятствующими событиями, вне разумного контроля Арендодателя, включая неполадки или перерывы в предоставлении коммунальных услуг, действия органов власти, при условии, что Арендодатель обязуется предоставить Арендатору письменное уведомление в случае, если Арендодателю становится известно о предстоящем отключении электроэнергии или перебое в предоставлении каких-либо услуг или если Арендодатель имеет основания предполагать, что отключение электроэнергии или перебой в предоставлении других услуг может произойти. При этом Арендодатель обязуется предпринять все необходимые меры для предотвращения отключений электроэнергии и перебоев в предоставлении других услуг и обеспечения оперативного возобновления подачи электроэнергии и предоставления других услуг.

10.1.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за действия или бездействия третьих лиц, а также за последствия таких действий или бездействия.

10.1.4. Арендодатель не несет ответственности за недостатки объекта аренды, которые заранее были известны Сторонам, либо могли быть выявлены при надлежащем осмотре Помещения в момент передачи его по Акту приема-передачи.

10.1.5. При неисполнении и/или ненадлежащем исполнении Арендодателем принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с п.п. 2.5., 3.2., 5.8. за каждый длящийся более двух дней факт неисполнения обязательства, с Арендодателя взыскивается неустойка из расчета 0,1% (ноль целых одна десятая) процентов от суммы ежемесячной Постоянной арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства. Факт неисполнения обязательства Арендодателя фиксируется подписанным Сторонами Актом о наступлении данного факта.

10.1.6. За не предоставление оригинала Декларации или уведомления, установленного в п.7.1.6., в целях подтверждения соответствия критериям, установленным статьей 4 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Арендатор вправе взыскать с Арендодателя штраф в размере 5% (пять процентов) от предельного лимита расчетов по Договору, указанного в 4.1. Договора.

10.2. Ответственность Арендатора.

10.2.1. В случае нарушения сроков оплаты предусмотренных договором платежей, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от неуплаченной вовремя суммы за каждый день просрочки.

10.2.2. В случае если Арендатор после прекращения или расторжения Договора будет продолжать занимать Помещение полностью или частично, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере ежедневной ставки, установленной Договором арендной платы за каждый день фактического пользования Помещением.

10.2.3. В случае аварий установленного в Помещении инженерного оборудования, принадлежащего Арендатору, в результате которых был нанесен ущерб имуществу Арендодателя, имуществу других арендаторов, зданию Комплекса, Общим площадям, при отсутствии виновных действий со стороны Арендодателя, Арендатор своими или привлеченными силами, за свой счет обязан принять меры по устранению последствий аварий в максимально короткие сроки и возместить Арендодателю и другим арендаторам причиненный такими авариями ущерб.

Если Стороны не пришли к соглашению по размеру ущерба и обстоятельствам его причинения, создается комиссия, в состав которой входят представители Арендатора, Арендодателя и двух независимых организаций. Сформированная комиссия проводит проверку и выявляет обстоятельства причинения ущерба, а также определяет размер причиненного ущерба. По результатам проверки, составляется Акт, который подписывается всеми членами комиссии и является основанием для взимания с Арендатора суммы причиненного ущерба и штрафа, либо основанием освобождения его от ответственности по данному пункту договора.

В случае отказа представителя Арендатора от подписания соответствующего акта, иные члены комиссии устанавливают факт отказа Арендатора от подписания акта, о чем делается соответствующая отметка в акте.

10.2.4. Риск гибели, утраты или повреждения объекта аренды, имущества, объекта аренды третьих лиц вызванный действиями Арендатора, а равно действиями третьих лиц, привлеченных Арендатором несет Арендатор.

10.2.5. Арендатор компенсирует Арендодателю все оплаченные последним штрафные санкции на основании предписаний соответствующих контролирующих органов, не зависимо от того наступил срок их исполнения или нет. Указанные в настоящем пункте штрафные санкции компенсируются Арендатором в том случае, если они были выставлены Арендодателю в связи с виновными действиями и/или бездействием Арендатора и в результате неисполнения им требований Арендодателя о необходимости устранения Арендатором нарушения законодательства, в том числе, противопожарного, санитарно-эпидемиологического и иного.

10.2.6 Разграничение ответственности Арендатора и Арендодателя за эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, приборов учета, технических систем и др., установленных в Помещении и в Комплексе, Сторонами установлено в Акте разграничения эксплуатационной ответственности, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 4).

10.2.7. В случае если Арендатор после прекращения или расторжения настоящего договора будет продолжать занимать Помещение полностью или частично, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере ежедневной ставки установленной настоящим договором арендной платы за каждый день фактического пользования Помещением.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если невозможность их исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы (далее – «Обстоятельства»).

11.2. Пострадавшая от действий непреодолимой силы Сторона при первой возможности уведомляет другую Сторону в письменном виде о начале и прекращении Обстоятельств. В случае наступления Обстоятельств действие Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия Обстоятельств, что оформляется дополнительным соглашением к Договору.

11.3. Если Обстоятельство продолжается более 60 (Шестидесяти) календарных дней, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор путем подачи письменного уведомления не менее, чем за 15 (Пятнадцать) календарный дней до ожидаемой даты расторжения. В случае такого досрочного расторжения Договора арендная плата, причитающаяся Арендодателю, вносится по дату наступления Обстоятельств. В той части, в которой они не причитаются Арендодателю, арендная плата, внесенная авансом, но еще не начисленная, и Обеспечительный взнос в части, не причитающейся Арендодателю, возвращаются Арендатору после освобождения им Помещения и вывоза из него всего имущества Арендатора.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. По требованию Арендодателя:

12.1.1. Односторонний отказ Арендодателя от исполнения договора возможен в следующих случаях, при наступлении которых Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления Арендодателем Арендатора:

а) если Арендатор не выплачивает всю или часть арендной платы, а именно: допустил три и более просрочки в течение 6 (шести) месяцев или единовременную просрочку по уплате арендной платы общим сроком более 15 (пятнадцати) банковских дней;

б) в случае передачи Арендатором прав и/или обязанностей по Договору или иное обременение Помещения или его части в нарушение положений Договора;

в) в случае возбуждения процедуры несостоятельности (банкротства) или ликвидации в отношении Арендатора;

г) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

12.1.2. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 12.1.1, Арендатор обязан погасить все задолженности по оплате арендной платы.

12.1.4. Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке на основании положений пункта 7.2.8. Договора.

12.2. По требованию Арендатора

12.2.1. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, без указания причин, без потери Обеспечительного взноса и уплаты каких-либо штрафных санкций, при условии письменного уведомления Арендодателя не менее, чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Обеспечительный взнос в таком случае засчитывается в счет Постоянной арендной платы за последний месяц аренды или возвращается Арендатору в течение 7 (семи) календарных дней.

12.2.2. Расторжение Договора по требованию Арендатора, при условии письменного уведомления Арендодателя, возможно:

а) в случае, если неисполнение Арендодателем своих обязательств по Договору привело к тому, что Помещение становится непригодным для использования и применения Арендатором, и Арендодатель в течение 21 (Двадцати одного) календарного дня с момента получения письменного уведомления об этом не принял мер для приведения Помещения в пригодное для использования состояние.

б) в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. *Конфиденциальность.* Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий Договора, считается конфиденциальной и не должна разглашаться Сторонами оговора, уполномоченными лицами Сторон. Сторонами могут быть установлены иные условия соблюдения конфиденциальности.

13.2. *Изменения и дополнения Договора.* Договор с приложениями, указанными в п. 13.9., содержит весь объем договоренностей между Сторонами относительно условий аренды Помещения. Все последующие изменения и/или дополнения к Договору будут иметь силу только в случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

13.3. *Государственная регистрация Договора.* Государственная регистрация Договора (при необходимости) осуществляется силами Арендодателя за счет Арендатора.

13.4. *Уведомления.* Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, в составе лиц, уполномоченных на подписание официальных документов от их имени.

Все уведомления, предусмотренные Договором, в том числе уведомления о расторжении Договора или о его заключении на новый срок оформляются в письменном виде и вручаются представителю контрагента под расписку в получении или направляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в разделе 14 Договора.

Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления об их изменении считается надлежащим исполнением.

13.5. *Урегулирование споров.* Все споры и разногласия, возникшие из Договора, стороны будут стараться урегулировать путем переговоров, а в случае невозможности урегулирования споров и разногласий мирным путем Стороны обратятся в Арбитражный суд Калужской области.

13.6. *Недействительность отдельных положений.* Признание недействительными одного или нескольких положений Договора не влечет за собой недействительность всего Договора.

13.7. *Правопреемники и цессионарии.* Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон. При этом необходимо принимать во внимание, что Арендатор не вправе уступить и передать какие-либо из его прав и/или обязанностей по Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендодатель может в любое время передать или уступить любые из его прав и/или обязанностей по Договору без согласования с Арендатором.

13.8. *Экземпляры.* Настоящий договор подписан в двух оригинальных экземплярах по одному для каждой из Сторон.

Стороны договорились, что для них, а также для любых третьих сторон копии настоящего договора, все Приложения к нему, Дополнительные соглашения, Акты, переписка и иные документы по данному Договору, полученные по каналам факсимильной и электронной связи, до получения оригиналов соответствующих документов, имеют юридическую силу только при наличии в них подписи и печати уполномоченных лиц обеих Сторон. Документы, представленные по каналам факсимильной и электронной связи, должны быть незамедлительно направлены другой Стороне в оригинале. При этом уполномоченным лицом со стороны Арендатора для осуществления получения и отправки документов, указанных в настоящем пункте, по каналам факсимильной и электронной связи следует считать Начальника отдела маркетинга Артемьева К.С., адрес электронной почты для связи k.artemyev@avtodor-tr.ru и номер телефона: +7-495-727-11-95, доб. 5610.

13.9. *Приложения.* Приложениями к Договору аренды являются:

- а) Приложение № 1 – Фрагмент кадастрового паспорта с границами Помещения;
- б) Приложение № 2 – Акт приема-передачи Помещения (Форма);
- в) Приложение № 3 - Положение «О режиме работы, порядке доступа и правилах работы Арендаторов на площадях Комплекса»;
- г) Приложение №4 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности Сторон.
- д) Приложение № 5 – Акт доступа в Помещение (Форма).

13.10. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны будут руководствоваться действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

14.1. Арендодатель:

Наименование	ИП Соломатина Наталия Михайловна
Юридический адрес	Г. Калуга, ул. М. Горького, д. 88, кв. 69
Адрес для корреспонденции	Г. Калуга, ул. Кирова, д. 1, офис 304

ИНН	402709617486
Расчетный счет	40802810700010002067
Наименование банка	Филиал АКБ «Фора- банк»
БИК	042908770
Корреспондентский счет	30101810000000000770
ОГРН	311402735500015

14.2. Арендатор:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-Платные Дороги»
Местонахождение	127006, Москва, Страстной бульвар, д.9
Адрес для корреспонденции	127006, Москва, Страстной бульвар, д.9
Банковские реквизиты	р/с: 40702810038000004473 в Универсальном дополнительном офисе № 01754 Московского банка ПАО Сбербанк к/с: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Москва БИК: 044525225
ИНН / КПП	7710965662/770701001
ОГРН	1147746810826

15. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель
Индивидуальный предприниматель

Арендатор
Генеральный директор
ООО «Автодор-Платные Дороги»

_____ Н.М. Соломатина
МП

_____ Д.Ю. Дунаев
МП

3 этаж
Торгово-офисный центр
г. Калуга, ул. Мичурина, 11, пом.2.
Помещение №14. 3 этаж. Общая площадь помещения 96,2 м2



Арендодатель
Индивидуальный предприниматель

Арендатор
Генеральный директор
ООО «Автодор-Платные Дороги»

Н.М. Соломатина
МП

Д.Ю. Дунаев
МП

Форма Акта приема-передачи Помещения

г. Калуга

«__» _____ 2017 года

Индивидуальный предприниматель Соломатина Наталия Михайловна, действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 40 № 001274047, выданное инспекцией ФНС по Ленинскому округу г. Калуги, 21.12.2011 года, ИНН 402709617486 ОГРНИП 311402735500015, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-Платные Дороги» в лице генерального директора Дунаева Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», составили настоящий акт о том, что Арендодатель предоставил во временное пользование нежилое Помещение, а Арендатор принял это Помещение, согласно следующим характеристикам.

Характеристика Помещения:

1. Помещение находится в здании Комплекса по адресу 248000, г. Калуга, ул. Мичурина, д.11., пом. 2
2. Помещение находится на 3 (третьем) этаже, №14 согласно плану БТИ. № 308 согласно нумерации комнат Комплекса.
3. Общая площадь Помещения составляет: 96,2 (девяносто шесть целых две десятых) кв. метра.
4. На момент сдачи Помещение находится в _____ состоянии, замечаний по его техническому состоянию, инженерным системам _____.
Конструкции Помещения, стены, потолки (перекрытия), полы, покрытия, отделка дефектов и повреждений _____ (имеют\не имеют). Арендатор претензий по техническому состоянию Помещения _____ (имеет\не имеет).

Настоящий Акт является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 16-М\11 от «__» _____ 2017 года, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель
Индивидуальный предприниматель

Арендатор
Генеральный директор
ООО «Автодор-Платные Дороги»

Н.М. Соломатина
МП

Д.Ю. Дунаев
МП

ПОЛОЖЕНИЕ

«О режиме работы, порядке доступа и правилах торговли Арендаторов на площадях Торгово-офисного центра (далее именуемый Торгово-офисный центр, Комплекс или Объект)

Специальные термины, используемые в настоящем Положении:

Торгово-офисный центр - многофункциональный торгово-офисный центр, находящееся по адресу: г. Калуга, ул. Мичурина, д.11, пом.2 земельный участок, площади общего пользования в Здании Объекта, инженерные системы, находящиеся в пределах ответственности Объекта, сооружения, инженерные и технические системы в здании, обеспечивающие нормальную эксплуатацию Объекта.

Участки общего пользования - заасфальтированные участки доставки грузов, дороги и пандусы служебного пользования, проезды, торговые залы, пешеходные зоны, перекрестки, площади, места пребывания публики, лестничные марши, лифты, служебные зоны, зоны погрузки, парковки, приемные доки общего пользования, общественные уборные, участки озеленения и все иные участки, дороги и принадлежности Комплекса для общего пользования Арендаторами, за исключением площадей арендуемых помещений и сходных частей Земельного участка, используемых Арендаторами и уполномоченными лицами Комплекса, а также Резервных участков.

Коммуникации - все дренажные системы, трубопроводы, ливневые стоки, сточные канавы, канализация, сети, каналы, подземные пути, проводка, кабель, путепроводы, дымоходы, вентиляционные системы и все иные проводящие системы и средства.

Земельный участок - земельный участок, на котором в данное время размещается Комплекс и который примерно обозначен на Плана застройки, с учетом всех возможных последующих изменений к этому Плану.

Арендодатель - собственник Комплекса или, на определенный момент, держатель прав Арендодателя.

Управляющая компания - собственник Комплекса, или компания, на определенный момент Доверительный Управляющий.

Арендуемые площади - сдаваемые Арендодателем в аренду или предполагаемые к сдаче Арендаторам участки Комплекса. **Арендуемая площадь** – площадь, измеряемая от внешних стен или стен, ограничивающих внутреннее пространство любого торгового зала до средней линии стены, разделяющей две Арендуемые площади. Граница Арендуемых площадей с Участками общего пользования определяется по максимально разрешенной дальней точке фасада магазина.

Резервные площади - все части Комплекса и (или) Земельного участка, не включаемые в Арендуемые площади и не являющиеся частью Участков общего пользования, включая: офисные, и иные площади, периодически резервируемые в Комплексе Арендодателем для размещения на месте собственного руководства и персонала; центральный пост службы охраны Комплекса; любые помещения для персонала и складские помещения, используемые в связи с предоставлением услуг Комплексу; любые части Комплекса, резервируемые Арендодателем для размещения станков, агрегатов и оборудования, или иным образом используемые Арендодателем или требуемые для предоставления услуг.

Статья 1. Общие положения

- 1.1. Управление Торгово-офисным комплексом осуществляет Арендодатель - обеспечивает необходимые условия для нормального функционирования Торгово-офисного комплекса и организует его работу в соответствии с нормативно-правовыми актами по осуществлению торговой деятельности и настоящими Правилами.

Статья 2. Осуществление торговой деятельности Арендаторами

- 2.1. Арендаторам для осуществления торговой деятельности передается во временное пользование обособленное торговое помещение (далее – помещение).
- 2.2. Характеристика предоставляемых помещений, а также размер арендной платы за арендуемые помещения определяются Арендатором и Арендодателем на договорных началах.

Статья 3. Режим работы, порядок доступа и правила ввоза/вывоза товара на территорию Торгового комплекса:

3.1. Режим работы офисных помещений арендаторов и/или лиц их представляющих, устанавливается Арендатором самостоятельно. При этом Арендатор обязан письменно согласовать с Арендодателем установленный режим работы помещения и доступным способом довести график согласованного режима до посетителей Торгового комплекса. Согласованный режим работы Арендатора с 9.00 до 21.00 ежедневно, кроме воскресенья и праздничных нерабочих дней. Для сотрудников Арендатора имеющих пропуск, доступ является без ограничений. В случае необходимости доступа клиентов Арендатора в воскресенье и праздничные нерабочие дни требуется сопровождение сотрудника, имеющего право неограниченного доступа в помещение.

3.2. Время работы торговых помещений регламентируется общим режимом работы Торгового комплекса (с 8.00 до 21.00) и не должно выходить за рамки общего режима работы Торгового комплекса.

3.2.1. В случае необходимости закрытия торгового помещения более чем на 30 (Тридцать) минут во время работы по согласованному сторонами режиму Арендатор обязан письменно за 1 (Один) час до предполагаемого закрытия объекта получить разрешение Управляющей компании. В случае согласования данного вопроса, Арендатор обязан вывесить объявление с информацией для посетителей о причинах и периоде закрытия помещения.

3.2.2. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, в результате которых возникла необходимость закрытия помещения, Арендатор подает в письменном виде заявку в Управляющую компанию с указанием обстоятельств и периода закрытия помещения, после согласования указанной заявки, Арендатор вправе закрыть секцию и обязан вывесить объявление (напечатанное или аккуратно и красиво написанное от руки) с информацией для посетителей о причинах и периоде закрытия помещения.

3.3. Разгрузка и загрузка грузового транспорта Арендатора в ТК разрешена только с 8.00 до 9.00 и с 21.00 до 24.00. Разгрузка/загрузка в иное время возможно только при согласовании с Арендодателем.

3.4. Запрещено перемещать товары или материалы в/из помещения, кроме как через специально предназначенные для этого служебные входы и зоны обслуживания.

Статья 4. Правила работы арендаторов, осуществляющих торговую деятельность на площадях Торгового комплекса

4.1 Арендаторы обязаны:

4.1.1. осуществлять торговлю в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления;

4.1.2. поддерживать арендуемое помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии;

4.1.3. соблюдать правила пожарной и охранной безопасности и в случае обнаружения пожара или угрозы пожара, немедленно сообщает об этом Администрации Торгового комплекса. В случае причинения ущерба Арендуемой площади и Торговому комплексу в результате пожара, возникшего по вине Арендатора, Арендатор несет ответственность за возникший ущерб и убытки и возмещает их Арендодателю. Арендатор несет ответственность за противопожарную безопасность внутри арендуемого помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

4.1.4. Не допускать демонтаж, повреждение или изменение проектных решений автоматической пожарно-охранной сигнализации, электропроводки и электроустановочных изделий. Не допускать горючей нагрузки свыше _____ кг/кв. м.; не предпринимать каких-либо действий, влияющих на работу систем отопления, охлаждения и вентиляции, установленных на Земельном участке или в Комплексе, или иных

централизованных систем, или действий, создающих дополнительную нагрузку на оборудование систем отопления, охлаждения, вентиляции и любых иных таких систем, приводящих к их перегрузке;

4.1.5. предпринимать все необходимые меры для предотвращения недопустимого уровня шумов и вибрации, производимых работой оборудования Арендатора;

4.1.6. применение электронагревательных приборов разрешается только в специально отведенных для этого местах по согласованию с Управляющей компанией;

4.1.7. не допускать дополнительной нагрузки на места прохождения инженерных коммуникаций. Строго соблюдать правила складирования товаров;

4.1.8. не допускать на дороги служебного пользования, пандусы или зоны погрузки и разгрузки любой транспорт, превышающий допустимый вес или размеры, указанные на въездах, и предпринимать все меры для недопущения такого поставщиками и клиентами Арендатора;

4.1.9. следить за тем, чтобы все лица, доставляющие и забирающие грузы с территории Торгового комплекса, соблюдали все дорожные сигналы и указатели, установленные на Земельном участке или в Комплексе;

4.1.10. **Правила размещения и использования рекламы.**

- Арендаторы могут размещать рекламу только при наличии письменного согласия Управляющей компании. Арендатор не должен упоминать Торговый комплекс под другим чьим-либо названием, отличным от названия, которое присвоено Арендодателем, а также использовать его название без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан письменно согласовывать с Арендодателем любую информацию, направляемую третьим лицам, связанную с распространением в любой форме информации об Арендодателе, его работах, услугах, идеях и начинаниях.

- Витринные стенды и рекламные стойки могут быть установлены Арендатором перед входом, либо снаружи ТК, а также в местах общего пользования только с письменного разрешения Арендодателя.

- Арендаторы обязаны поддерживать рекламные носители в нормальном техническом и санитарном состоянии.

- Запрещается размещение товара и других предметов на рекламных объектах.

- Запрещается монтаж и демонтаж рекламных носителей без наличия письменного согласия Управляющей компании.

4.2. **Арендатору запрещается:**

4.2.1. размещение товара и других предметов на рекламных фризах и пожарных шкафах;

4.2.2. использовать любые музыкальные инструменты, акустические системы, радио, магнитофоны и иную подобную технику, так, чтобы их было слышно за пределами секции;

4.2.3. курение в ТК. Курение разрешено в специально отведённых местах, обозначенных табличкой «Место для курения».

4.2.4. торговля и хранение легковоспламеняющихся, огнеопасных, взрывоопасных предметов;

4.2.5. торговля и хранение огнестрельного оружия, наркотических, отравляющих и радиоактивных веществ;

4.2.6. использование конструкции подвесного потолка для подвешивания каких-либо предметов;

4.2.7. употребление спиртных напитков, кроме как в местах специально для этого отведенных (кафе, ресторан);

4.2.8. торговля снастями, орудиями лова, использование которых запрещено действующим законодательством;

4.2.9. торговля готовым армейским снаряжением, а также тканями, используемыми для его изготовления, другими товарами военного ассортимента, форменным обмундированием, бельем со штампами учреждений, организаций, предприятий, спецсредствами и спецснаряжением, применяемым в органах внутренних дел, государственными наградами, почетными знаками, бланками строгой отчетности (дипломами, трудовыми книжками, пенсионными удостоверениями и т.д.);

4.2.10. торговля валютой и ценными бумагами (кроме обменных пунктов, входящих в инфраструктуру ТК);

4.2.11. торговля лекарствами (кроме как в специализированных аптечных киосках, специально оборудованных и функционирующих в соответствии с требованиями органов, регламентирующих данный вид деятельности);

4.2.12. торговля другими товарами, запрещенными к свободной реализации;

4.2.13. производить строительные и монтажные (демонтажные) работы по оборудованию торговых мест и павильонов без согласования с Арендодателем и оформления соответствующих документов;

- 4.2.14. осуществлять вывоз товара с целью замены ассортимента во время работы ТК;
- 4.2.15. перегружать полы в арендуемых площадях или Торговом комплексе и подвешивать избыточный вес к потолкам, крыше, конструкции или стенам Комплекса, или перегружать любые Коммунальные службы на Земельном участке;
- 4.2.16. совершать какие-либо действия, могущие привести к недопустимой перегрузке арендуемых площадей или Торгового комплекса (превышающей проектную нагрузку, с учетом запаса безопасности). По письменному требованию Арендодателя Арендатор обязан возместить все разумные расходы Арендодателя в связи с наймом квалифицированного инженера по конструкционным нагрузкам для определения степени перегрузки или возможной перегрузки арендуемых площадей или Торгового комплекса;
- 4.2.17. превышать предельные величины веса любых лифтов в Торговом комплексе;
- 4.2.18. устанавливать или использовать какое-либо электрооборудование, не оснащенное надежной защитой от создания помех радио или телевизионному сигналам, принимаемым в Торговом комплексе или на Земельном участке или любом Прилегающем участке;
- 4.2.19. подключать и использовать оборудование, не имеющее технических паспортов (свидетельств), не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- 4.2.20. нахождение животных на территории арендуемых помещений;
- 4.2.21. вносить на территорию Торгового комплекса велосипеды, роликовые коньки и т. д., а также передвигаться с помощью этих средств;
- 4.2.22. помещать вне арендуемых помещений, на Участках общего пользования или выставлять, без согласования с Арендодателем, в окнах или витражах арендуемых площадей любые предметы, товары или вещи;
- 4.2.23. привлекать клиентов или осуществлять хозяйственную деятельность вне арендуемых помещений или на Участках общего пользования;
- 4.2.24. хранить или складировать свою продукцию и товары в вестибюлях или на входах, либо на прилегающих пешеходных переходах, или в любом другом месте снаружи помещения или снаружи Торгового комплекса;
- 4.2.25. использовать в безнравственных и незаконных целях, для проживания, ночлега или хранения личных вещей, за исключением товаров, предназначенных для ведения деловой активности Арендатора.

Запрет на запах пищи.

- На территории Торгового Комплекса запрещено готовить или подогревать продукты питания, предназначенные для потребления сотрудниками и посетителями Арендатора, за исключением тех помещений, которые предназначены для этого.
- Сотрудникам арендатора запрещается употребление пищи и напитков в присутствии посетителей Торгового Комплекса. При этом употребление пищи сотрудниками арендатора должно осуществляться в подсобных помещениях или иных местах, специально отведенных для этого.

Нарушение общественного порядка. Арендатору запрещается:

- совершать какие-либо действия в арендуемых площадях или на Участках общего пользования, причиняющие или могущие причинить ущерб, помехи или неудобство Арендодателю или любому иному Арендатору или владельцу в Торговом комплексе или на Земельном участке, или любому собственнику или владельцу на любом Прилегающем участке, или могущие нанести урон репутации, престижу или имиджу Торгового комплекса или Земельного участка;
- использовать любые музыкальные инструменты, акустические системы радио, магнитофоны, проигрыватели грампластинок или компакт-дисков, или подобную технику так, чтобы их было слышно за пределами арендуемых помещений, если это не разрешено Арендодателем дополнительно;
- использовать арендуемые площади для проведения публичных или политических митингов, религиозной и другой пропаганды, публичных выставок и развлечений, шоу и представлений, для ведения опасной, шумной, вредной, или оскорбительной для общественного вкуса хозяйственной деятельности или торговли, для любых незаконных или аморальных целей, проведения азартных игр, пари или в качестве букмекерской конторы, клуба, для продаж любого вида пива, вина или алкоголя (кроме случаев Разрешенного использования), для проведения аукционов.
- В случае общественных волнений и беспорядков или в случае необходимости применения экстренных мер по охране ТК и находящихся в нем людей Арендодатель имеет право ограничить или прекратить доступ в Торговый комплекс на период действия таких обстоятельств.

4.2.26. Сбросы в Коммуникации.

- Арендатору запрещается сбрасывать в любые Коммуникации любые вещества и стоки, содержащие нефти - и маслосмазочные продукты, ядовитые или вредные вещества, могущие вызвать затор или стать источником опасности, причинить урон любым Коммуникациям или сливной системе в Торговом комплексе, на Земельном участке или любом Прилегающем участке.

4.2.27. Размещение отходов.

- Арендатору запрещается размещать на Участках общего пользования любые отходы, мусор и использованную промышленную тару иначе, как в специальных приемниках или в соответствии с указаниями Арендодателя, сжигать любые отходы или мусор в арендуемых помещениях.

- Складирование мусора разрешено только в контейнеры для мусора, в специально отведённом месте.

4.2.28. Нарушение режима Участков общего пользования.

- Арендатору запрещаются действия, в результате которых наносится ущерб Участкам общего пользования или иным участкам, в отношении которых Арендатор имеет право доступа или пользования, или каким-либо образом препятствующие обычному пользованию такими участками иными лицами.

4.2.29. Арендатору и сотрудникам Арендатора запрещается размещать, оставлять свой личный транспорт на прилегающей территории Комплекса, предназначенной для парковки автомобильного транспорта посетителей Комплекса, в рабочее время Комплекса, если такое размещение транспорта будет периодом более 30 минут). Размещение и парковка личного транспорта Арендатора и его сотрудников осуществляется в местах, установленных Управляющей компанией.

5. Уборка площадей.

- Арендаторы обязуются поддерживать надлежащую чистоту при любой погоде и в любое время года в своем помещении и на прилегающей территории.
- Основная уборка арендуемого помещения осуществляется Арендаторами только в нерабочее время ТРК.

Статья 6. Ответственность Арендаторов и Управляющей компании

6.1 В ночное время Управляющая Компания несет ответственность за сохранность периметра арендуемых площадей.

6.2 Для целей устранения возможных аварий и их последствий дубликаты ключей от торговых и офисных помещений Арендатора должны передаваться Арендодателю при въезде Арендатора для начала своей торговой деятельности. Никакие дополнительные замки или засовы любого вида не должны устанавливаться Арендатором на каких-либо дверях или окнах, а также вноситься видоизменения в существующие замки и механизмы соответственно, без предварительного письменного разрешения Арендодателя. После истечения срока аренды, Арендатор обязан вернуть все находящиеся у него комплекты ключей от помещения Арендодателю и, в случае потери ключей, Арендатор должен возместить потери Арендодателю.

6.3 В случае причинения ущерба Арендатору по вине Управляющей Компании, последняя возмещает все документально подтвержденные убытки, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.4 Управляющая компания не несет ответственности за качество продаваемого Арендаторами товара.

6.5 В случае нарушения общего режима работы ТК, предусмотренного в п. 3.2; настоящего Положения, при отсутствии виновных действий со стороны Управляющей компании, без надлежащего уведомления Управляющей компании и посетителей, Арендатор выплачивает Управляющей компании штраф в размере 1000 (одна тысяча) рублей за каждый факт нарушения.

6.6 В случае нарушения правил загрузки/разгрузки товара, предусмотренного пунктом 3.3. настоящего Положения Арендатор выплачивает Управляющей компании штраф в размере 1000 (одна тысяча) рублей за каждый факт нарушения.

6.7 В случае нарушения обязательств, предусмотренных статьей 4 настоящего Положения, Арендатор уплачивает Управляющей компании штраф в размере 1000 (одна тысяча) рублей за каждый факт нарушения и компенсирует все документально подтвержденные убытки, понесенные Управляющей компанией в связи с нарушением Арендатором своих обязательств.

6.8 По каждому нарушению со стороны Арендатора или Управляющей компанией обязательств, предусмотренных настоящим Положением составляется Акт, который подписывается уполномоченными лицами Арендатора и Управляющей компании.

6.9 Все штрафы, указанные в настоящем положении, выплачиваются в рублях.

Статья 7. Порядок и сроки действия Положения

7.1 Настоящее Положение действует в течение всего срока работы Торгового комплекса.

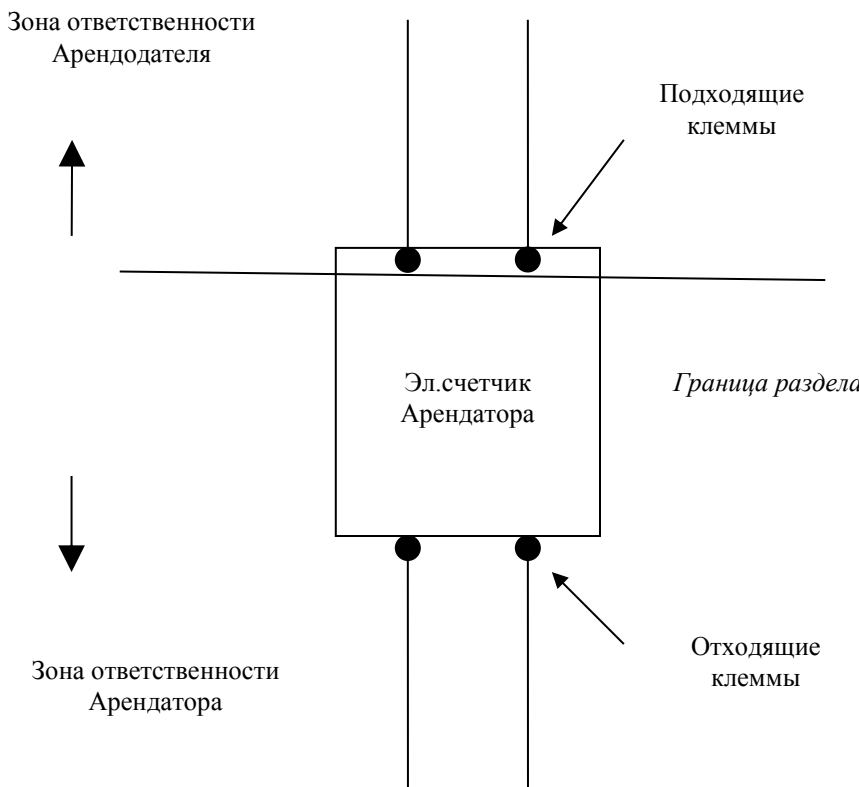
7.2 Настоящее Положение может быть изменено или дополнено Управляющей компанией в одностороннем порядке.

7.3 Все изменения и дополнения к настоящему Положению вступают в силу через 15 календарных дней с момента направления соответствующего уведомления Арендатору, либо с момента размещения Управляющей компанией информации о таком изменении (дополнении) в месте Торгового комплекса, обычно используемом для информирования Арендаторов.

С Положением ознакомлен _____/Арендатор/

МП

Акт разграничения эксплуатационной ответственности

№ п/п	Наименование. Границы Ответственности.	Эксплуатационная ответственность Арендатора	Эксплуатационная ответственность Арендодателя	Примечания
1.	Электроэнергетическая система.			
				
2.	Санитарно-техническая часть.			

	<p>Холодное водоснабжение, Горячее водоснабжение.</p>	<p>От вентилей, установленных на стояке Арендодателя в сторону Арендатора</p>	<p>Магистральные трубопроводы и находящаяся на них запорная регулирующая и ревизионная арматура</p>	<p>При наличии в Помещении.</p>
	<p>Система холодоснабжения</p>	<p>Внутренние блоки фанкойлов, трубопроводы и регулирующая арматура в помещении от заслонок Арендодателя</p>	<p>Охлаждающая установка, магистральные трубопроводы холодоснабжения до заслонок в Помещении</p>	
	<p>Отопление</p>	<p>Сохранность проходящей в помещении сети отопления, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.</p>	<p>Все трубопроводы, радиаторы отопления, находящиеся на них запорная и регулирующая арматура.</p>	
	<p>Вентиляция</p>	<p>Сохранность, техническое обслуживание сетей и оборудования установленного в Помещении. Обслуживание дополнительно установленного оборудования, сетей, арматуры согласно проекта, согласованного с Арендодателем.</p>	<p>Вентиляционные установки, магистральные трубопроводы с установленной запорной арматурой до ввода в Помещение согласно проекта Арендодателя.</p>	
<p>3</p>	<p>Система пожарной безопасности</p>	<p>Сохранность системы пожарной безопасности, расположенной в</p>	<p>Система пожарной безопасности в полном объеме, в том числе система сигнализации и оповещения о пожаре.</p>	

		арендуемом Помещении.		
4	Строительная часть	Сохранность внутреннего пространства арендуемого Помещения в полном объеме, включая двери, механизмы открытия дверей и замки.	Конструкция здания в полном объеме.	

Арендодатель
Индивидуальный предприниматель

Арендатор
Генеральный директор
ООО «Автодор-Платные Дороги»

МП Н.М. Соломатина

МП Д.Ю. Дунаев

**ФОРМА АКТА
ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ**

город _____ 2017 года

Индивидуальный предприниматель Соломатина Наталия Михайловна, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-Платные Дороги» в лице Генерального директора Дунаева Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

составили настоящий Акт доступа в Помещение в подтверждение следующего:

Настоящим Арендодатель предоставил Арендатору доступ в Помещение для выполнения в нем отделочных работ.

Арендатор подтверждает, что Помещение находится в состоянии, соответствующем для проведения Арендатором отделочных работ.

1. Состояние Помещения на момент доступа Арендатора:

Арендодатель и Арендатор подтверждают, что в силу предоставления доступа в Помещение для выполнения отделочных работ, Арендатор не получает право владения и пользования Помещением.

От имени Арендодателя:

_____/_____/

От имени Арендатора:

_____/_____/