

« ____ » _____ 20 ____ г.

_____ « _____ »

и

_____ « _____ »

ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____

НАСТОЯЩИЙ ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ подписан _____ две тысячи _____ года в городе _____, Российская Федерация,

между:

- (1) _____ «_____», учрежденным в соответствии с законодательством Российской Федерации, расположенным по адресу: _____, в лице _____ (далее именуемым «**Арендодатель**»), с одной стороны и
- (2) _____ «_____», учрежденным в соответствии с законодательством Российской Федерации, расположенным по адресу: _____, в лице _____ (далее именуемым «**Арендатор**»), именуемыми в дальнейшем «**Стороны**» (и «**Сторона**» означает одну из них), о нижеследующем:

1. СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в настоящем Долгосрочном Договоре Аренды с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«**Авансовый платеж**»- означает сумму Базовой Арендной платы за 1 (один) месяц аренды Помещения, подлежащую оплате Арендатором Арендодателю в соответствии с условиями настоящего Договора;

«**Акт приема-передачи Помещения**» означает документ, подтверждающий факт предоставления Арендодателем Арендатору Помещения в аренду с целью последующего использования Помещения в соответствии с Разрешенным Использованием по окончании Отделочных Работ, подписываемый Сторонами в Дату доступа по форме, определенной в Приложении № 4 к настоящему Договору;

«**Арендная Плата**» означает плату за аренду Помещения, размер и порядок уплаты которой, установлен в статье 4 настоящего Договора;

«**Банковская гарантия**» означает действующую безусловную, безотзывную банковскую гарантию банка, по форме, приемлемой для Арендодателя и отдельно согласованной с ним, на сумму, указанную в статье 4 настоящего Договора;

«**Государственный(ые) Орган(ы)**» означает государственные органы законодательной, исполнительной, судебной власти, органы местного самоуправления, а также любых уполномоченных ими должностных лиц;

«**Дата Доступа**» - «_____»

«**Дата Открытия Помещения**» означает дату, а именно _____ г., в которую Арендатор обязан начать использовать Помещение в соответствии с Разрешенным использованием и Целевым назначением.

«**Долгосрочный Договор Аренды/настоящий Договор**» означает настоящий Договор, включая любые приложения и дополнения к нему;

«**Ежемесячный отчет о Товарообороте**» означает отчет, составленный по форме указанной в Приложении № 8 к настоящему Договору.

«**Здание**» или «**ТЦ**» _____ с кадастровым (условным) номером _____, назначение: _____, площадь _____ кв.м., количество этажей _____, адрес (местонахождение) объекта: _____, принадлежащее Арендодателю на праве собственности (дата государственной регистрации «_____» _____ 20__ года, номер государственной регистрации № _____) и обремененное ипотекой в пользу _____ (далее также—Банк), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись № _____ г.

«**Земельный Участок**» участок земли с кадастровым (условным) номером _____, общей площадью _____ кв.м. на котором расположено здание ТРЦ, принадлежащий Арендодателю на праве собственности (дата государственной регистрации «_____» _____ 20__ года, номер государственной регистрации № _____);

«**Контрабандный товар**» означает товар (-ы), перемещенные через таможенную границу Российской Федерации с нарушением действующего законодательства (в том числе помимо или с сокрытием от таможенного контроля, либо с обманным использованием документов или средств таможенной идентификации, либо сопряженное с недекларированием или недостоверным декларированием) , и (или) в отношении которых не были надлежащим образом уплачены таможенные пошлины и налоги, и (или) не прошедшие надлежащим образом установленные действующим законодательством таможенные операции и таможенные процедуры.

- «Контрафактный товар»** означает товар (-ы), этикетки, упаковки товаров, рекламные материалы, на которых незаконно размещены товарный знак или сходное с ним до степени смешения обозначение. Под незаконным размещением понимается использование чужого товарного знака без оформленного в соответствии с действующим законодательством согласия правообладателя либо лица, обладающего правом использования товарного знака по договору. Не являются контрафактными товары, этикетки, упаковки товаров, которые введены в гражданский оборот на территории Российской Федерации самим правообладателем либо с его согласия.
- «Мелкие Неделки»** означает незавершенные Общестроительные Работы в Помещении, которые, будучи незавершенными, не препятствуют проведению Отделочных Работ Арендатором в Помещении;
- «Места Общего Пользования»** означают циркуляционные площади, эвакуационные коридоры, лестничные клетки и тамбуры, санузлы для посетителей, инженерно-технические помещения, предназначенные для функционирования Здания и для общего использования более чем одним арендатором и посетителями Здания;
- «НДС»** означает налог на добавленную стоимость, предусмотренный законодательством Российской Федерации;
- «Обеспечение»** - Авансовый платеж и Обеспечительный платеж и/или Банковская гарантия на указанную в Договоре сумму, предоставляемые Арендатором Арендодателю в качестве обеспечения надлежащего выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;
- «Обеспечительный Платеж»** означает сумму, указанную в статье 4 настоящего Договора, подлежащую оплате Арендатором Арендодателю в соответствии с условиями настоящего Договора.
- «Обстоятельства Непреодолимой Силы»** означает чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, право конфискации имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, действия и бездействие государственных органов власти, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при том, что нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, недостаток денежных средств не могут являться Обстоятельством Непреодолимой Силы;
- «Отделочные Работы»** означает строительно-отделочные, инженерно-монтажные и иные связанные с ними работы в Помещении, направленные на подготовку Помещения к использованию Арендатором в соответствии с Разрешенным Использованием, которые должны быть выполнены Арендатором с возможностью привлечения подрядчиков в соответствии с условиями настоящего Договора и Приложением № 5 к настоящему Договору.
- «Период отделки/работ»** - период времени с Даты Доступа до Даты Открытия Помещения, в течение которого Арендатор обязан выполнить Отделочные работы в Помещении в соответствии с условиями настоящего Договора и полностью подготовить Помещение к ведению коммерческой деятельности в рамках Разрешенного пользования.
- «Плата за Сервисное Обслуживание»** означает платежи в размере стоимости потребленной Арендатором в Помещении электроэнергии и водоснабжении, а также канализации (если это применимо для данного Помещения) на основании данных приборов учета;
- «Помещение»** означает нежилое помещение в Здании с архитектурным номером «_____», сдаваемое Арендодателем в аренду Арендатору по настоящему Договору, и схема которого содержится в Приложении №1 к настоящему Договору. Если не указано иное, во всех взаимоотношениях Сторон между собой по настоящему Договору и с третьими лицами в качестве идентификации Помещения используется его архитектурный номер.
Исключительно в целях государственного регистрационного учета и государственной регистрации настоящего Договора и в соответствии с Кадастровой выпиской на Здание Помещение означает часть Здания с кадастровым № _____ / _____, площадью _____ (_____) квадратных метров.
- «Разрешенное Использование»** означает использование Помещения в соответствии с положениями статьи 2.4. настоящего Договора;
- «Расчетная площадь»** - площадь Помещения, рассчитанная в соответствии с Методикой расчета площади (Приложение № 9 к настоящему Договору);
- «Свидетельство о Собственности»** (Свидетельство о государственной регистрации права собственности) означает свидетельство серии _____ № _____, выданное «___» _____ 20____ года Управлением Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по _____, в отношении Здания, подтверждающее наличие у Арендодателя права собственности на Здание;

«Услуги» означает услуги Арендодателя по содержанию и обслуживанию Здания и Земельного Участка, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору;

«Учетная документация» означает все бухгалтерские книги и другие документы, финансовая отчетность и учетная документация, отражающая данные о Товарообороте.

«Целевое Назначение» означает использование Помещения в качестве нежилого помещения в сфере коммерческой торговой деятельности в режиме работы Торгового центра, а именно с 10:00 до 22:00 без выходных, если иное не будет установлено Арендодателем с предварительным (не менее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней) уведомлением Арендатора. 1 января – выходной день, если иное не будет установлено Арендодателем;

«Эксплуатационные Расходы» периодическая плата за осуществление Арендодателем эксплуатационного обслуживания Здания и прилегающей территории в объеме, определенном в Приложении № 3 к настоящему Договору;

«Эксплуатационный платеж» - единовременный платеж, указанный в п. 4.3.3. настоящего Договора, за осуществление Арендодателем эксплуатационного обслуживания Здания и прилегающей территории в объеме, определенном в Приложении № 3 к настоящему Договору в Период отделки/работ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает от Арендодателя во временное владение и пользование (в аренду) Помещение.
- 2.2. Размер арендуемой площади Помещения в целях п. 3 ст. 607 ГК РФ определяется по Кадастровой выписке на Здание и составляет _____ (_____) квадратных метров.
- 2.3. Стороны соглашаются, что для целей расчета Базовой Арендной платы, Платы с оборота, Эксплуатационного платежа и Эксплуатационных Расходов применяется Расчетная площадь Помещения, которая составляет _____ (_____) кв.м.
- 2.4. Помещение передается Арендатору для организации торговой точки под наименованием «_____» по продаже «_____» в соответствии с Ассортиментным перечнем товаров (Приложение № 7 к настоящему Договору Аренды) и связанных с этим целей (ранее и далее по тексту «Разрешенное Использование»). Использование части Помещения в подсобных, вспомогательных и административных целях допускается только при согласовании Арендодателем, при условии, что такое использование непосредственно обеспечивает соблюдение Разрешенного использования. Использование Помещения в иных целях не допускается.

3. СРОК АРЕНДЫ И ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

- 3.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. Стороны в порядке п.2. ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяют положения настоящего Договора на правоотношения Сторон, возникшие с даты подписания Сторонами настоящего Договора.
- 3.2. Срок аренды—с даты подписания Акта приема-передачи Помещения и по «___» _____ 20___ г. включительно.
Срок действия настоящего Договора: с даты его подписания и по «___» _____ 20___ г. включительно.
- 3.3. Помещение передается Арендодателем Арендатору в аренду в Дату Доступа, о чем Сторонами подписывается Акт приема-передачи.
- 3.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Настоящим Арендатор поручает Арендодателю представить настоящий Договор на государственную регистрацию своими силами или силами третьих лиц (посредников) **в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты передачи Арендодателю 4 (четырёх) экземпляров настоящего Договора, подписанных уполномоченными представителями Сторон.** Арендатор обязан возместить произведенные Арендодателем расходы, в том числе, по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора Аренды и/или соответствующего права пользования Помещением и по оплате услуг третьих лиц (посредников) в течение 5 (пяти) дней на основании соответствующего счета Арендодателя. Арендатор обязуется незамедлительно предоставить любые необходимые документы и информацию, которые могут быть затребованы регистрирующим Государственным Органом в целях осуществления такой регистрации. Стороны обязуются незамедлительно

подписать любые соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор Аренды, которые могут быть потребованы регистрирующим Государственным Органом в целях осуществления указанной регистрации.

- 3.5 После прекращения настоящего Договора аренды – вне зависимости от сроков и юридических оснований такового – Арендатор **не будет иметь преимущественного права** на заключение нового Договора аренды. Настоящим Арендодатель заявляет о своем несогласии с тем, чтобы Арендатор продолжал пользоваться Помещением после прекращения настоящего Договора аренды (вне зависимости от оснований такого прекращения или расторжения).

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. За пользование Помещением, Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю Арендную плату, которая содержит Постоянную и Переменную составляющие:

4.1.1. Постоянная составляющая Арендной платы включает в себя Базовую Арендную плату, оплату Эксплуатационных Расходов и оплату Эксплуатационного платежа.

4.1.2. Переменная составляющая Арендной платы включает в себя Плату с Оборота Арендатора и Плату за Сервисное Обслуживание.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что

- Постоянная составляющая арендой платы, за исключением Эксплуатационного платежа, а также Плата с оборота Арендатора начисляются Арендодателем и оплачиваются Арендатором, начиная с Даты открытия Помещения и далее в течение срока аренды.

- Плата за Сервисное Обслуживание начисляется Арендодателем и оплачивается Арендатором, начиная с Даты подписания Акта приема-передачи Помещения и далее в течение срока аренды.

- Эксплуатационный платеж начисляется Арендодателем и оплачивается Арендатором, начиная с Даты подписания Акта приема-передачи и до Даты открытия Помещения.

- 4.2. Базовая Арендная плата за аренду Помещения в год определяется в российских рублях путем умножения Расчетной площади Помещения на арендную ставку.

Размер арендной ставки для расчета Базовой Арендной платы:

- с Даты Открытия Помещения по «___» _____ 20___ г (включительно) составляет _____ (_____) Рублей, кроме того НДС, за один кв.м. Помещения в год;
- с «___» _____ 20___ г. по «___» _____ 20___ г. (включительно) составляет _____ (_____) Рублей, кроме того НДС, за один кв.м. Помещения в год;
- с «___» _____ 20___ г. по «___» _____ 20___ г. (включительно) составляет _____ (_____) Рублей, кроме того НДС, за один кв.м. Помещения в год;
- с «___» _____ 20___ г. по «___» _____ 20___ г. (включительно) составляет _____ (_____) Рублей, кроме того НДС, за один кв.м. Помещения в год;
- с «___» _____ 20___ г. по «___» _____ 20___ г. (включительно) составляет _____ (_____) Рублей, кроме того НДС, за один кв.м. Помещения в год;

- 4.2.1. Базовая Арендная плата уплачивается Арендатором Арендодателю ежемесячно, **не позднее 5 (Пятого) числа оплачиваемого месяца** в размере 1/12 части годовой Базовой Арендной платы.

При этом, в случае неполноты первого календарного месяца аренды, Базовая Арендная плата за такой месяц начисляется пропорционально, исходя из продолжительности аренды в этом месяце. В этом случае Арендатор уплачивает Базовую Арендную плату не позднее 5 (Пяти) дней с Даты Открытия Помещения.

- 4.2.2. Базовая Арендная плата за первый месяц, начиная с Даты Открытия Помещения оплачивается путем зачета суммы Авансового платежа. Если (в случае неполноты первого оплачиваемого календарного месяца) в счет оплаты Базовой Арендной платы за первый месяц аренды будет израсходован не весь Авансовый платеж, то оставшиеся средства подлежат зачету в счет оплаты Арендатором части Базовой Арендной платы за последующий месяц аренды Помещения по настоящему Договору.

- 4.2.3. Часть Базовой Арендной платы за второй и последующие календарные месяцы, начиная с Даты Открытия Помещения, подлежащая оплате сверх зачтенной суммы подлежит уплате Арендатором Арендодателю в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором для уплаты Базовой Арендной платы.
- 4.3. Ежегодный размер Эксплуатационных расходов, подлежащих оплате Арендатором, определяется путем умножения Расчетной площади Помещения на ставку Эксплуатационных расходов, составляющую _____ (_____) Рублей, кроме того НДС, за один кв.м. Помещения в год.
- 4.3.1. Месячная сумма Эксплуатационных расходов уплачивается равными долями ежемесячно в размере 1/12 части суммы Ежегодного размера Эксплуатационных расходов (далее – «Месячная сумма Эксплуатационных расходов») **не позднее 5 (Пятого) числа оплачиваемого месяца.**
- 4.3.2. Начиная с «___» _____ 20___ г. ежегодный размер Эксплуатационных расходов увеличивается (индексируется) пропорционально значению Индекса Потребительских цен России, публикуемому в сети Интернет по адресу http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs, но не ниже чем на «___» % (_____ процентов), при этом такое дальнейшее увеличение происходит ежегодно в первый день каждого последующего двенадцатимесячного периода, в течение всего срока Договора.
Для расчета принимается значение годового (за истекшие 12 (двенадцать) месяцев) Индекса Потребительских цен России.
Также в случае введения новых косвенных налогов, налогов на эксплуатацию и управление недвижимостью или изменения ставок действующих налогов и т.п., влекущих изменение налоговых обязательств Арендодателя в связи с настоящим Договором, размер Эксплуатационных расходов подлежит соответствующему изменению.
Для осуществления индексации уведомления Арендатора и/или подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору об индексации Арендной платы не требуется.
- 4.3.3. Вне зависимости от положений настоящего Договора об ином, Арендатор обязуется единовременно оплатить Эксплуатационный платеж, который рассчитывается по ставке _____ (_____) Рублей за 1 (один) квадратный метр Расчетной площади Помещения, кроме того НДС. Указанный в настоящем пункте Эксплуатационный платеж подлежит оплате Арендатором без каких-либо вычетов и зачетов в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема передачи Помещения за весь Период отделки/работ единовременно.
- 4.4. Плата с Оборота Арендатора (далее – «Плата с Оборота») – определяется как разница, если она положительная, между:
- (i) суммой Товарооборота (по данным кассового(ых) аппаратов и/или иной документации) Арендатора в Помещении за Обратный период, умноженной на Процент с оборота; и
 - (ii) 1/12 части годовой Базовой Арендной Платы за соответствующий период, исходя из Расчетной Площади Помещения (без НДС). Плата с Оборота является частью Переменной составляющей Арендной платы.
 - Сумма Товарооборота Арендатора – это общая сумма денежных средств, полученная Арендатором в течение Обратного периода от всех розничных продаж товаров и услуг в Помещении, включая товарооборот в Помещениях всех субарендаторов (при их наличии), без учета НДС или иного налога, аналогичного и/или заменяющего НДС который может быть введен в действие в соответствии с законодательством РФ после вступления в силу настоящего Договора и без учета стоимости возвращаемых покупателями товаров, а также сумм за продажи подарочных сертификатов.
 - величина Процента с оборота составляет «_____» % (_____);
 - Плата с Оборота рассчитывается, начисляется и выплачивается в российских рублях, исходя из данных кассовой и другой бухгалтерской документации Арендатора;
 - Обратный период - период времени продолжительностью 1 (Один) календарный месяц. Первый Обратный период начинается в Дату Открытия Помещения.
- 4.5. Если Дата открытия Помещения не совпадает с началом календарного месяца, то первый Обратный период определяется пропорционально продолжительности коммерческой деятельности Арендатора в Помещении в этом месяце, а именно: начинается в Дату Открытия Помещения и заканчивается одновременно с окончанием календарного месяца, в котором имела место Дата Открытия Помещения.
Если дата окончания Срока Аренды по настоящему Договору не совпадает с окончанием календарного месяца, то последний Обратный период определяется пропорционально продолжительности коммерческой деятельности Арендатора в Помещении в этом месяце, а

именно: начинается с первого дня последнего месяца аренды и заканчивается одновременно с окончанием Срока Аренды по настоящему Договору.

- 4.6. Арендатор ежемесячно не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным Оборотным периодом, выплачивает Арендодателю Плату с Оборота Арендатора в Помещении за Оборотный период на основании счета, выставленного Арендодателем по факту представленного Отчета об обороте Арендатора в соответствии с пунктом 4.7 Договора. Плата с Оборота рассчитывается, начисляется и выплачивается с даты начала первого Оборотного периода и до даты окончания последнего Оборотного периода настоящего Договора.
- 4.7. Арендатор ежемесячно **не позднее 10 (Десятого) числа** месяца, следующего за отчетным Оборотным периодом, представляет Арендодателю Отчет об обороте, в котором представлены данные о Товарообороте за отчетный Оборотный период.
- 4.7.1. Форма ежемесячного Отчета об обороте приведена в Приложении №8 к настоящему Договору. Если Арендатор не предоставляет Ежемесячный отчет о Товарообороте в установленные сроки, а также отказывается от предоставления Арендодателю соответствующих запрошенных им документов Арендатора согласно п. 4.7.2. Договора, то он по письменному требованию Арендодателя выплачивает Арендодателю неустойку в размере 10000 (Десять тысяч) Рублей за каждый день просрочки до дня предоставления такого отчета Арендодателю, что не освобождает его от обязанности предоставить Отчет об обороте.
- 4.7.2. Арендодатель по окончании каждого календарного квартала вправе осуществлять проверку представленной Арендатором Учетной документации с целью установления достоверности данных, указанных Арендатором в Отчете об Обороте и потребовать для этой цели следующие документы: кассовые книги, отчет кассира-операциониста, кассовые чеки и Z-отчеты, а Арендатор обязан предоставить обоснованно затребованные документы в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения запроса Арендодателя. В случае обнаружения недоплаты или переплаты в платежах по Плате с оборота Стороны составляют Акт сверки, который является основанием для осуществления корректного расчета.
- 4.7.3. В случае переплаты, излишне выплаченные суммы засчитываются Арендодателем в счет Платы с Оборота в последующий Оборотный период.
- 4.7.4. Расчеты и выплата Арендной платы в виде Платы с Оборота за неполный Оборотный период осуществляются пропорционально части Оборотного периода, в течение которого Арендатор осуществлял коммерческую деятельность в Помещении.
- 4.8. Плата за Сервисное обслуживание осуществляется Арендатором ежемесячно (в месяц, следующий за отчетным) **в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения соответствующего счета от Арендодателя.** Арендодатель передает Арендатору счет на оплату Платы за Сервисное обслуживание в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующих документов от поставщиков коммунальных услуг. Размер Платы за Сервисное обслуживание определяется исходя из показаний приборов учета, установленных в Помещении.
- 4.9. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора, но в любом случае не позднее Даты доступа, Арендатор обязуется предоставить Арендодателю Обеспечение, а именно уплатить Авансовый платеж, а также уплатить Обеспечительный Платеж или предоставить Банковскую Гарантию на общую сумму _____ (_____) рублей, кроме того НДС.
- 4.10. Арендатор обязуется не закладывать или иным образом не обременять Обеспечительный Платеж или право на его получение от Арендодателя, полностью или частично. Любое такое обременение будет ничтожным.
По окончании срока действия настоящего Договора Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору, в части, неиспользованной Арендодателем согласно условиям настоящего Договора, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней. Сумма Обеспечительного платежа, подлежащая возврату Арендатору, рассчитывается и уплачивается в рублях. При этом, если Арендатором в качестве обеспечения была представлена Банковская гарантия, то она подлежит возврату Арендатору в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней по его письменному требованию.
- 4.11. Стороны пришли к соглашению, что если Арендатором в качестве Обеспечения была представлена Банковская гарантия, Арендатор обязуется вносить изменения в действующую Банковскую Гарантию или выпускать новую Банковскую гарантию или вносить Обеспечительный платеж с тем, чтобы всегда поддерживать необходимый уровень Обеспечения по Договору в размере, указанном в пункте 4.9. настоящего Договора.

- 4.12. Арендодатель вправе производить вычеты из средств Обеспечения в следующих размерах и в следующих случаях:
- в размере сумм, причитающихся Арендодателю и не уплаченных Арендатором более чем через 7 (Семь) рабочих дней с установленной даты платежа;
 - в размере сумм расходов, понесенных Арендодателем в результате повреждения Арендатором какой-либо части Здания/Помещения или в результате иных нарушений Арендатором положений настоящего Договора;
 - в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.13. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты осуществления Арендодателем какого-либо вычета из средств Обеспечения, Арендодатель направляет в адрес Арендатора соответствующее письменное уведомление. Уведомление о произведенном вычете из средств Обеспечения должно содержать расчет суммы вычета, информацию о причине вычета и дате производства вычета. Пополнение суммы Обеспечения должно быть осуществлено Арендатором в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Арендатором указанного в настоящем пункте уведомления, изменения в Банковскую Гарантию или выпуск новой Банковской Гарантии должны быть произведены в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Арендатором указанного в настоящем пункте уведомления.
- 4.14. Если в счете Арендодателя не указано иное, то Арендатор осуществляет платежи по настоящему Договору переводом на банковский счет, указанный Арендодателем в настоящем Договоре. Изменение платежных реквизитов Сторон, содержащихся в настоящем Договоре происходит в уведомительном порядке, при условии наличия у Стороны-отправителя подтверждения получения другой Стороной соответствующего уведомления в месте его нахождения и/или по почтовому адресу, указанному в п. 13.1. Договора. Отсутствие счета от Арендодателя не является основанием для неоплаты платежей, если иное прямо не указано в Договоре. В этом случае платежи, указанные в настоящей статье осуществляются Арендатором на основании настоящего Договора (за исключением п.п. 4.6., 4.8. настоящего Договора).
- 4.15. Все суммы, подлежащие уплате в соответствии с настоящим Договором указываются без учета НДС. Сумма НДС указывается в выставляемых счетах отдельно и подлежит оплате в том же порядке, что и суммы платежей.
- 4.16. Любой платеж по настоящему Договору считается осуществленным одной Стороной и полученным другой Стороной в момент зачисления средств на корреспондентский счет банка получателя платежа.
- 4.17. Арендодатель вправе начислить неустойку в размере 0,5% (ноль целых пяти десятых процента) за каждый день просрочки от суммы задолженности Арендатора по настоящему Договору. Арендатор обязуется оплатить Арендодателю указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после выставления соответствующего счета Арендодателя.
- 4.18. Начисление и оплата штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором, производится на основании письменной претензии Стороны, право которой нарушено. Оплата указанных в настоящем пункте штрафных санкций производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после выставления соответствующего счета.
- 4.19. Арендатор признает, что Арендодатель вправе использовать любой платеж, полученный от Арендатора по настоящему Договору (вне зависимости от указаний Арендатора о назначении такого платежа), в следующем порядке, если только Арендодатель не определит другой порядок:
- а) в первую очередь, в счет уплаты каких-либо штрафов или пеней, налагаемых в соответствии с настоящим Договором;
 - б) во вторую очередь, в счет восстановления Суммы Обеспечения до ее необходимого размера, указанного в п. 4.9 и 4.11. настоящего Договора;
 - в) в третьих, в счет платежей непогашенных сумм, подлежащих уплате по настоящему Договору.
- 4.20. Стороны обязуются ежеквартально осуществлять сверку взаиморасчетов по настоящему Договору. Сторона, получившая Акт сверки взаиморасчетов, обязана в течение 10 (десять) рабочих дней с момента получения подписать данный Акт сверки или направить мотивированный отказ. В противном случае Акт сверки взаиморасчетов считается принятым Сторонами с учетом суммы, указанной Стороной, первоначально направившей Акт сверки на согласование.

5. ПРАВА АРЕНДАТОРА

В течение всего срока действия настоящего Договора Арендатору предоставляются следующие права:

- 5.1. Право пользования Помещением в соответствии с Целевым назначением и Разрешенным использованием.
- 5.2. Право пользования Местами Общего Пользования в соответствии с условиями настоящего Договора и Приложением №2 к настоящему Договору;
- 5.3. Право проводить погрузку и разгрузку товаров и имущества в специальных зонах Здания, предназначенных для погрузки и разгрузки, в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору;
- 5.4. Право самостоятельно, своими силами и за свой счет организовать внутреннюю охрану Помещения и находящегося в нем имущества Арендатора, устанавливая по предварительному письменному согласованию с Арендодателем любые разрешенные к использованию системы режимного обеспечения безопасности. При этом Арендатор (его сотрудники, посетители и т.п.) не вправе давать указания /поручения сотрудникам, обеспечивающим порядок и безопасность в Здании.

6. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор обязуется в течение всего срока аренды:

- 6.1. При подписании настоящего Договора предоставить Арендодателю копии своих учредительных документов, документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего настоящий Договор со стороны Арендатора, все необходимые корпоративные разрешения и одобрения для заключения настоящего Договора. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения указанной в настоящем пункте обязанности Арендатор обязан возместить Арендодателю связанные с этим убытки в полном объеме, в том числе, в случае признания недействительным настоящего Договора.
- 6.2. Постоянно и без перерывов, если иное не согласовано Сторонами дополнительно:
 - (а) вести коммерческую деятельность в Помещении в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики в рамках Разрешенного использования и по Целевому Назначению согласно п. 2.4. настоящего Договора;
 - (б) обеспечивать в течение рабочих часов достаточное количество сотрудников во избежание скопления посетителей и очередей;
 - (в) хорошо освещать внутреннее пространство Помещения и все вывески, имеющие отношение к Помещению, в течение рабочих часов;
 - (г) содержать Помещение, все вывески, имеющие отношение к Помещению, товары, обстановку, торговое и иное Оборудование Арендатора и иное имущество, расположенное в Помещении, в надлежащем санитарном и техническом состоянии в соответствии с условиями настоящего Договора и Правилами для арендаторов.
- 6.3. В случае приостановления ведения в Помещении коммерческой деятельности (временного закрытия Помещения для посетителей) Арендатор по письменному требованию Арендодателя уплачивает Арендодателю неустойку в размере 30000 (Тридцать тысяч) Рублей за каждый день до устранения Арендатором данного нарушения.
В случае открытия позднее и/или закрытия Помещения ранее установленного настоящим Договором времени торгового дня, Арендодатель вправе начислить Арендатору штраф в размере 5000 (Пять тысяч) Рублей за каждый случай такого нарушения, который Арендатор обязан уплатить Арендодателю на основании соответствующего счета, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления счета.
Документом, подтверждающим указанные выше нарушения Арендатора, является акт Арендодателя, составленный им в одностороннем порядке и/или с участием третьих лиц и возможным приложением фотоматериалов, иллюстрирующих нарушение Арендатора.
- 6.4. Соблюдать и выполнять все требования, установленные в Приложении №2 к настоящему Договору (ранее и далее – «Правила для арендаторов»). При этом Стороны особо согласовали, что последующее внесение изменений в Правила для арендаторов производится Арендодателем в одностороннем порядке и не требует подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке в разумных пределах изменять Правила для арендаторов. В случае изменения Правил для арендаторов, Арендодатель обязан известить об этом Арендатора в письменной форме путем почтового отправления соответствующих изменений по адресу, указанному в п. 13.1. Договора. В течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты отправления Арендодателем вышеуказанного почтового отправления уполномоченный представитель Арендатора обязан поставить отметку об ознакомлении с указанными изменениями в документах, находящихся в администрации Здания. В случае неявки уполномоченного представителя Арендатора в указанный срок Арендатор обязан на основании письменного требования Арендодателя

уплатить последнему штраф в размере 5000 (Пять тысяч) Рублей. Указанные Правила для арендаторов или изменения в них приобретают обязательную силу для Арендатора через 5 (пять) рабочих дней после того, как они были получены Арендатором (т.е. доставлены почтовой/курьерской службой по адресу указанному в п. 13.1 настоящего Договора), если иной более поздний срок не предусмотрен непосредственно в Правилах для арендаторов или изменениях в них.

6.5. Обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ в Помещение в разумное время и при условии предоставления устного уведомления (кроме чрезвычайных обстоятельств, когда такое уведомление не требуется) при условии, что Арендодатель обязуется причинять как можно меньше неудобств при осуществлении таких прав в целях:

- (а) обследования технического состояния Помещения или других частей Здания;
- (б) соблюдения Арендатором Целевого Назначения и Разрешенного использования Помещения;
- (в) осмотра Помещения потенциальными покупателями Здания и/или арендаторами Помещения;
- (г) исправления последствий нарушения Арендатором своих обязательств и выполнения любых других обязанностей и реализации прав Арендодателя по настоящему Договору.

6.6. Ответственность за наличие и поддержание в надлежащем состоянии с учетом требуемых норм и правил специальных (установленных силами Арендатора в соответствии с его нуждами и за его счет) систем пожаротушения для Помещения, серверных комнат, технических помещений Арендатора в период Аренды, несет Арендатор. В случае пожара или иного чрезвычайного происшествия в Помещении или прилегающих к Помещению Местах общего пользования Арендатор обязан немедленно уведомить о нем Арендодателя. Арендодатель имеет право беспрепятственного доступа в Помещение в любое время суток без предварительного уведомления Арендатора, с тем, чтобы ликвидировать чрезвычайные происшествия, но при условии уведомления Арендатора о факте такого доступа в Помещение в связи с указанными чрезвычайными обстоятельствами.

Сторона, в результате действий которой наступило данное событие, а также причинен ущерб Помещению или иным частям Здания, обязана, с учетом исключений, предусмотренных настоящим Договором, незамедлительно начать и провести ремонтные работы в срок, согласованный Сторонами. Если чрезвычайное происшествие вызвано действиями (бездействиями) Арендатора, Арендодатель вправе, но не обязан, самостоятельно провести ремонтные работы с возложением обязанности по оплате выполненных работ на Арендатора. Арендатор возмещает расходы Арендодателя по проведению ремонтных работ в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента выставления соответствующего счета.

При возникновении чрезвычайных ситуаций, а также при несчастных случаях, производственных травмах ответственность за несоблюдение правил охраны труда и техники безопасности работниками Арендатора в Помещении несет Арендатор.

6.7. Незамедлительно направлять Арендодателю письменное уведомление о наличии каких-либо загрязняющих или опасных для здоровья веществ или о каких-либо дефектах в Помещении и незамедлительно удалить из Помещения такие загрязняющие или опасные для здоровья вещества и устранить дефекты.

6.8. Самостоятельно осуществлять уборку твердых бытовых отходов (ТБО) в специально отведенные для этого места, расположенные в пределах территории, прилегающей к Зданию.

6.9. В целях пользования телекоммуникационными услугами в Помещении, Арендатор самостоятельно заключит соответствующий договор с оператором, предоставляющим такие услуги в Здании. Арендатор вправе заключить договор на оказание телекоммуникационных услуг только с оператором, работающим в Здании.

6.10. Арендатор обязан хранить Учетную документацию, составленную в письменной форме в течение срока, установленного действующим законодательством Российской Федерации. Арендатор обязан разрешить Арендодателю или его уполномоченному представителю осуществлять проверку и снятие копий с Учетной документации. Арендодатель имеет право знакомиться, просматривать и контролировать порядок, используемый Арендатором для расчета Товарооборота и составления отчетов по нему. Арендодатель обязуется не разглашать сведения Учетной документации третьим лицам, кроме случаев, когда это необходимо:

- а) для соблюдения любого законного требования любого органа власти; или
- б) для надлежащего осуществления Арендодателем коммерческой деятельности; или
- с) для любых целей, связанных с оценкой прав Арендодателя в отношении Помещения или Здания.

Арендодатель вправе назначить бухгалтера для проведения аудита Учетной документации Арендатора. Арендатор несет все расходы, связанные с таким аудитом в следующих случаях:

- a) в случае указания в отчетах заниженной Суммы Товарооборота за любой календарный год, при этом Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1 (одной) месячной Базовой арендной платы (в размере актуальном в соответствующий период); или
- b) в случае, если по заключению аудитора Учетной документации недостаточно для точной оценки Товарооборота; или
- c) в случае не предоставления Арендатором Ежемесячного отчета о Товарообороте на дату начала такого аудита.

6.11. Не позднее Даты Открытия Помещения Арендатор обязан за свой счет застраховать в страховой компании, имеющей рейтинг надежности не ниже ruAA- согласно методологии присвоения рейтингов надежности страховым компаниям Рейтингового агентства «Эксперт РА», либо в иной, предварительно письменно согласованной с Арендодателем:

6.11.1. свое имущество, находящееся в Помещении, а также результаты ремонтных и отделочных работ в Помещении на полную стоимость от повреждений и/или уничтожения в результате непредвиденного или внезапного воздействия на него следующих событий: пожара, удара молнии, взрыва газа, стихийных бедствий, повреждения водой, взрыва, кражи с незаконным проникновением и грабежа, злоумышленных действий третьих лиц, боя стекол без суброгации на Арендодателя Помещения. Страховая сумма не должна быть меньше полной восстановительной стоимости вышеуказанного имущества.

6.11.2. риски гражданской ответственности вследствие причинения Арендатором и (или) его персоналом, вреда жизни, здоровью и (или) имуществу Арендодателя и (или) третьих лиц, а также иных интересующих Арендатора рисков. Минимальная страховая сумма в договоре страхования устанавливается в размере из расчета 70 000 (Семьдесят тысяч) Рублей за один квадратный метр Расчетной площади Помещения, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, без установления лимита ответственности по каждому страховому случаю.

6.11.3. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю копии договоров страхования и полисов, а также подтверждение оплаты соответствующих страховых премий за текущий год в отношении страхования имущества и гражданской ответственности Арендатора, предусмотренного Договором, не позднее Даты Открытия Помещения. В дальнейшем Арендатор обязуется предоставлять Арендатору копии договоров страхования и полисов, а также подтверждение оплаты соответствующих страховых премий за каждый последующий год не позднее «31» января каждого года в течение всего срока аренды.

6.11.4. В случае если Арендатор является страхователем или выгодоприобретателем по иным, кроме предусмотренных выше договорам страхования, предусматривающим страхование любой части Помещения или Здания, Арендатор обязан использовать любые получаемые по таким договорам страхования суммы для устранения последствий наступившего страхового случая.

6.12. Письменно согласовывать с Арендодателем проведение промо-акций, других рекламных мероприятий в Здании и Помещении, а также проведение снижений цен, предоставления скидок на товар Арендатора и прочую рекламную информацию, не связанную с проведением промо-акций.

6.13. Указывать торговое наименование (товарный знак) Здания (Торгового центра) в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендатора в отношении Помещения с уведомлением Арендодателя.

6.14. Арендатор обязуется не размещать без предварительного письменного согласования с Арендодателем каких-либо вывесок, объявлений или рекламных щитов снаружи Помещения, а также вывесок внутри Помещения, но видимых снаружи Помещения. Также запрещается размещать на стеклянных витринах Помещения какие-либо информационные/рекламные средства без предварительного согласования с Арендодателем. Все согласованные с Арендодателем рекламные/информационные средства Арендатор обязан содержать в надлежащем состоянии и освещении за свой счет, а также получить все необходимые согласования и разрешения от Государственных Органов и/или органов местного самоуправления в связи с размещением вывесок, освобождая Арендодателя от любой ответственности перед контролирующими органами за нарушение данных требований, в том числе от ответственности за ненадлежащую рекламу. Также Арендатор обязуется каждый раз согласовывать с Арендодателем оформление витрин.

- 6.15. Арендатор обязуется исполнять действующее законодательство Российской Федерации и требования всех Государственных Органов в отношении использования Помещения. В случае необходимости получения каких-либо разрешений или согласий Арендодателя Арендатор обязан предоставить Арендодателю любую информацию, которую тот может разумно потребовать. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет получить от соответствующих Государственных Органов все необходимые разрешения и лицензии, необходимые для его коммерческой деятельности в Помещении.
- 6.16. Немедленно информировать Арендодателя с предоставлением копии документов о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и прочее от государственных органов, касающихся Помещения и/или Здания, а также обо всем, что может ущемить интересы Арендодателя или привести к временному или постоянному закрытию Помещения. Арендатор обязан незамедлительно предпринять все действия, необходимые для должного выполнения законных требований органов государственной власти и их ведомств. В случае если в результате неисполнения Арендатором условий настоящего пункта, компетентными органами надзора на Арендодателя будет наложен штраф за нарушения, совершенные Арендатором, Арендатор обязан компенсировать понесенные убытки в полном объеме, на основе представленного Арендодателем документального подтверждения наложения штрафа и произведенных расходов, а также возместить любые иные убытки в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения письменного требования и соответствующего счета.
- 6.17. Не препятствовать Арендодателю при осуществлении последним какого-либо из прав Арендодателя по настоящему Договору;
- 6.18. Арендатор не вправе требовать, чтобы техническое оборудование Здания, в частности, системы вентиляции, системы кондиционирования воздуха, эскалаторы и другие подъемные установки, эксплуатировались вне установленного Арендодателем времени работы Торгового центра указанного в определении «Целевое назначение».
- 6.19. Получить согласие Арендодателя для установки в Помещении передающих устройств (например, внешних антенн, кабельных подключений и т.д.), за исключением установленных в Помещении соответствующих приборов учета.
- 6.20. Арендатор обязан обеспечить в достаточном объеме уборку Помещения, в частности, внутренних витрин, а также достаточное освещение Помещения. Арендатор обязан в любое время проводить уборку и вне площади Помещения, если загрязнения вызваны его деятельностью. Если это обязательство не будет исполнено Арендатором надлежащим образом, Арендодатель будет вправе устранить загрязнения за счет Арендатора.
- 6.21. Арендатор обязуется производить вывоз использованной тары и отходов в соответствии с указаниями Арендодателя. Все расходы, возникающие в связи с вывозом отходов и использованной тары, относятся на счет Арендатора.
- 6.22. Арендатор обязуется принимать во внимание расположение основных подъездных путей и необходимых путей эвакуации – при необходимости по указанию Арендодателя – и не загромождать их никакими предметами (включая используемые Арендатором тележки для покупок), а также, в частности, не загромождать никакие входы в здание, подъездные пути и подходы, площадки перед входами, проходы, лестничные клетки, входы в подвалы и т.д. Продажа и презентация товаров, а также установка средств рекламы вне Помещения допускается только с предварительного письменного согласия Арендодателя, которое в любой момент может быть отозвано.
- 6.23. Арендатор обязуется парковать свои транспортные средства только в местах, указанных Арендодателем для этой цели. Это правило применяется к транспортным средствам работников и поставщиков Арендатора в таком же порядке. Арендатор должен объяснить указанным лицам необходимость соблюдения этих правил. Арендатор не имеет права требовать выделения конкретных мест для парковки; Арендодатель может в любой момент отозвать или изменить соответствующие разрешения. Мойка автомобилей на территории Здания не разрешена.
- 6.24. Арендатор обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора аренды, и не раскрывать любым лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя условия или наличие настоящего Договора аренды или иных связанных с ним документов, а также любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну в соответствии с применимым законодательством.
- 6.25. Исполнять иные обязанности, установленные другими статьями настоящего Договора.
- 6.26. **Запрещенное использование:**
- 6.26.1. Арендатор не вправе использовать адрес Помещения в качестве своего адреса местонахождения (юридического адреса) или адреса местонахождения (юридического адреса) создаваемых им компаний, если Сторонами не будет письменно согласовано иное. Стороны особо обговорили, что прекращение настоящего Договора влечет

прекращения действия разрешения Арендодателя (в случае его выдачи) на использование адреса Помещения в качестве своего адреса местонахождения (юридического адреса) или адреса местонахождения (юридического адреса) создаваемых им компаний. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора, Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней обратиться в соответствующие налоговые органы с заявлением о смене адреса местонахождения с последующим предоставлением Арендодателю выписки из ЕГРЮЛ о прекращении использования адреса Помещения.

- 6.26.2. Не использовать Помещение в противоречии с Целевым Назначением, Разрешенным Использованием; способом, при котором значительно увеличивается уровень шума в Помещении или в Здании в целом; который влечет перегрузку полов или потолков Помещения, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Помещение или Здание либо может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции Помещения или Здания; который представляет потенциальную опасность или может привести к нарушению работы Арендодателя или других Арендаторов в Здании либо причинить им ущерб; способом, который включает использование каких-либо опасных или загрязняющих веществ.
- 6.26.3. Не использовать автостоянку для целей, отличных от парковки автомашин на автостоянке, (например, для целей хранения имущества).
- 6.26.4. Арендатор обязан воздержаться от причинения каких-либо неудобств другим арендаторам. Это относится, в частности, к шуму и иным неудобствам. Арендатор несет ответственность за ущерб, возникающий из-за несоблюдения этого обязательства, и при возникновении жалоб обязан немедленно принять соответствующие меры. Это правило относится и к тем видам деятельности, которые обычно связаны с шумами и запахами. Арендатор обязуется за свой счет провести все необходимые строительные и производственные работы (в частности, по требованию государственных органов) для исключения недопустимого воздействия (в частности, связанного с распространением шумов и запахов, обусловленных деятельностью Арендатора, на прилегающие арендуемые площади). Это правило относится также к зонам, находящимся вне Здания. При необходимости Арендатор по требованию Арендодателя установит собственную систему вытяжной вентиляции. Арендатор должен обеспечить, чтобы эта система постоянно находилась в исправном состоянии, соответствовала нормам и предписаниям государственных органов и постоянно работала.
- 6.26.5. Арендатору запрещено хранить, рекламировать, предлагать к продаже, продавать, (а также реализовывать любым иным способом), предоставлять или получать на реализацию в Помещении какой-либо Контрафактный товар и/или Контрабандный товар. В случае обнаружения Арендодателем факта(ов) нарушения указанного запрета или получения сообщений третьих лиц о таком нарушении Арендодатель направляет Арендатору претензию с требованием в срок не менее 5 (пяти) рабочих дней представить доказательства того, что товар не является Контрафактным товаром и/или Контрабандным товаром. Бремя доказывания легальности происхождения товара лежит на Арендаторе. Если Арендатор не представит убедительных документальных доказательств легальности происхождения товара, то Арендодатель вправе за каждое нарушение во внесудебном порядке взыскать с Арендатора неустойку в размере Базовой арендной платы за один месяц (по ставке, применяемой в месяце, в котором Арендатор получил вышеуказанную претензию). Обязанность по уплате неустойки, указанной в настоящем пункте, наступает у Арендатора на основании полученного им от Арендодателя письменного требования (счета) о ее уплате. Письменное требование (счет) подлежит обязательной оплате Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Арендатором такого требования (счета) от Арендодателя.
- 6.26.6. Стороны настоящим договариваются о том, что Арендатор в период действия настоящего Договора аренды не может требовать от Арендодателя какой-либо защиты от конкуренции для себя и ассортимента своих товаров.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель обязан:

- 7.1. Предоставить Арендатору Помещение и доступ в Места Общего Пользования в порядке и на условиях настоящего Договора. Документом, подтверждающим надлежащее выполнение Арендодателем обязанности по предоставлению Помещения, является подписанный

Сторонами Акт Приема-Передачи Помещения от Арендодателя к Арендатору. В случае необоснованного отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи, Арендодатель вправе подписать такой Акт в одностороннем порядке и письменно уведомить об этом Арендатора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты одностороннего подписания. При этом одностороннее подписание Арендодателем акта приема-передачи будет считаться надлежащим исполнением его обязательства по передаче Помещения Арендатору.

- 7.2. Поддерживать Здание в исправном состоянии и осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением текущего ремонта Помещения, являющегося обязанностью Арендатора), инженерных сетей и оборудования (за исключением сетей и оборудования в Помещении), и, по мере необходимости, капитальный ремонт несущих конструкций Здания, крыши, фундамента, подвала, фасада, Мест Общего Пользования, инженерных сетей и оборудования. При выполнении своих обязанностей в соответствии с настоящим пунктом Арендодатель прилагает усилия для сведения к минимуму неудобств, причиняемых Арендатору проведением работ в Здании, а также принимает меры предосторожности для предотвращения причинения ущерба Помещению и имуществу Арендатора.
- 7.3. Выполнять свои обязательства, установленные в Приложении № 3 к настоящему Договору Аренды. По запросу Арендатора Арендодатель может оказывать дополнительные услуги в порядке и на условиях, дополнительно согласованных между Сторонами.
- 7.4. Обеспечить Помещение Арендатора электроэнергией, мощностью не менее 85 Вт на 1 кв.м. на период эксплуатации.

Арендодатель вправе:

- 7.5. Арендодатель вправе указывать торговое наименование (товарный знак) Арендатора в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя.
- 7.6. Арендодатель может установить обязательные для всех арендаторов правила освещения помещений (в том числе правила в отношении работы неоновой рекламы) вне рабочего времени Торгового центра.
- 7.7. Приостановка эксплуатации Здания вне зависимости от причин такой приостановки, за которые Арендодатель не отвечает, не влияет на обязательство по уплате Арендной платы, если такая приостановка может быть устранена в приемлемые сроки.
- 7.8. Арендодатель вправе по причинам, связанным с безопасностью, освободить Здание в обычное рабочее время от людей и перекрыть доступ на территорию Здания.
- 7.9. Арендодатель вправе использовать часть территории, предназначенной для парковки автомобилей, для проведения тех или иных мероприятий и для других целей, которые, по мнению Арендодателя, отвечают интересам Торгового центра (Здания). Данное обстоятельство не влияет на размер Арендной платы.
- 7.10. Арендодатель оставляет за собой право переносить парковочные площадки и вводить правила и нормы, ограничивающие их использование (такие как ограничение времени парковки, установление времени работы, временное закрытие в связи с проведением строительных работ и т.д.). Арендодатель имеет право взимать плату за пользование парковочными площадками. Кроме того, он вправе поручить их эксплуатацию и взимание платы за парковку третьим лицам. Арендатор не может использовать эти действия в обоснование своих прав по отношению к Арендодателю.
- 7.11. Арендатор настоящим заявляет о своей согласии с тем, что его персональные данные и касающиеся его сведения, связанные с договорными отношениями, могут быть сохранены на информационных носителях в рамках управления Торговым центром (Зданием), обработаны Арендодателем и переданы третьим лицам, если это будет служить целям исполнения настоящего Договора аренды. Арендодатель обязуется соблюдать при работе с этими данными действующие положения законодательства о защите данных и неприкосновенности частной жизни.
- 7.12. Арендодатель, в случае систематического нарушения Арендатором сроков уплаты арендной платы, и иных платежей, подлежащих уплате по настоящему Договору (при этом систематическим считается нарушение сроков уплаты в количестве не менее 2 (двух) случаев в течение календарного года), и до полного погашения задолженности Арендатора перед Арендодателем вправе:
- ограничить доступ Арендатора (его представителей), работников Арендатора и/или других лиц, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной и любой иной деятельности, а также посетителей в Помещение;
 - удерживать имущество Арендатора (в том числе товары, находящиеся в Помещении Арендатора и предназначенные для продажи);
 - прекратить обеспечение Помещения электроэнергией.

О введении ограничения на доступ в Помещение, об удержании имущества Арендатора, а также о прекращении обеспечения Помещения электроэнергией, Арендодатель уведомляет Арендатора. Способы ограничения доступа в Помещение определяются Арендодателем самостоятельно, при этом Арендодатель вправе не допускать посетителей Здания и иных лиц, в Помещение, к имуществу, находящемуся в Помещении, принадлежащему Арендатору и/или третьим лицам, посредством установления физических ограничений (например, установления ограничивающих вход в Помещение заграждений в Местах общего пользования), а также использовать иные способы ограничения доступа, не ограничиваясь, перечисленными в настоящем пункте. Риск случайной гибели или случайного повреждения удерживаемого имущества несет собственник имущества.

Ограничения, предусмотренные настоящим пунктом, обусловлены неисполнением обязательств Арендатором. Наличие ограничений, предусмотренных настоящим пунктом, в том числе ограничение в использовании Помещения, не является последствием нарушения Арендодателем обязательств по настоящему договору, не является основанием для компенсации каких либо убытков Арендатора, не влечет возможность расторжения настоящего договора, в том числе в случаях, указанных в ст. 620 ГК РФ, а также не является основанием для не начисления и/или неоплаты и/или удержания арендной платы, а также иных платежей по Договору.

Введение ограничений, предусмотренных настоящим пунктом, является правом Арендодателя, при этом, подписанием настоящего договора Арендатор признает и не оспаривает наличие указанного права Арендодателя, дает согласие Арендодателю на установление ограничений в возможности доступа к имуществу Арендатора, третьих лиц, независимо от того, что данные ограничения могут повлечь препятствия во владении, пользовании и распоряжении этим имуществом. Кроме того, указанные ограничения не будут рассматривать как самоуправство, как нарушение прав Арендатора, предусмотренных настоящим договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

8. ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ В ПОМЕЩЕНИИ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ

- 8.1. Фактическому выполнению Отделочных работ (началу работ) в Помещении предшествует получение Арендатором согласования Арендодателем проекта Отделочных работ Арендатора в Помещении. Исходная документация для проектирования передается Арендодателем Арендатору по его запросу путем направления файлов в формате dwg на электронный адрес, указанный в статье 13.1 настоящего Договора и/или на бумажном носителе. Арендатор обязуется не позднее, чем через 10 (Десять) дней с даты подписания Договора предоставить Арендодателю на проверку соответствия нормам и правилам, установленным действующим законодательством РФ, документы и информацию, указанные в Приложении №5 к настоящему Договору. Арендодатель после получения документации должен в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней рассмотреть предоставленные Арендатором документы на соответствие нормам и правилам действующего законодательства РФ, либо представить Арендатору свои замечания и комментарии в письменной форме и запросить дополнительную информацию или документы от Арендатора, которые Арендатор обязуется предоставить незамедлительно.
- 8.2. Арендатор обязан самостоятельно, за свой счет и в своих интересах обеспечить согласование документации по Отделочным Работам (в том числе архитектурного проекта Помещения) в Государственных органах в порядке и сроки, предусмотренные Приложением №5 к настоящему Договору, когда такое согласование необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации и сложившейся практикой.
- 8.3. Передача Помещения от Арендодателя к Арендатору осуществляется в Дату Доступа. В Дату Доступа Арендатор обязан обеспечить присутствие своего уполномоченного представителя для приема Помещения и подписания Акта приема-передачи Помещения. При этом Стороны согласовали, что в случае если Арендатор не может принять Помещение в Дату Доступа, то Арендатор обязан заблаговременно письменно сообщить об этом Арендодателю. При этом срок проведения Отделочных работ не подлежит продлению и отсчитывается с Даты Доступа, и Арендатор, несмотря на это, обязан начать использовать Помещение по Разрешенному Использованию в Дату Открытия Помещения. В случае отсутствия в указанную дату уполномоченного представителя Арендатора либо согласованную Сторонами иную дату и/или необоснованного отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Помещения Арендатор признается просрочившим исполнение договорных обязательств и Арендодатель вправе подписать Акт приема-передачи Помещения в одностороннем порядке в двух экземплярах и в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания направить один экземпляр в адрес Арендатора. В таком случае Датой Доступа считается дата одностороннего

подписания Арендодателем Акта приема-передачи Помещения, обязательства Арендодателя по передаче Помещение выполненными надлежащим образом, обязательства Сторон по договору - действующими.

- 8.4. В Акте приема-передачи Помещения указывается дата передачи помещения Арендодателем Арендатору в аренду, состояние Помещения, площадь Помещения, перечень Мелких недоделок (при их наличии) и сроки их устранения. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения Арендатор не вправе заявлять претензий по недостаткам переданного Помещения, которые должны были быть выявлены им в процессе приемки передаваемого Помещения, за исключением скрытых недостатков, выявленных в процессе выполнения Отделочных Работ.
- 8.5. Арендатор обязан своими и/или привлеченными силами, за свой счет и в своих интересах выполнить Отделочные Работы в Помещении и завершить их не позднее, чем за 5 (Пять) календарных дней до Даты Открытия Помещения. При этом Стороны особо оговорили, что Арендодатель не обязан принимать результаты Отделочных Работ никаким образом, действия Арендодателя в ходе проведения Арендатором Отделочных Работ направлены только на контроль за соответствием Отделочных Работ правилам пожарной и технологической безопасности, правильности присоединения к источникам энергии, соблюдения требований Арендодателя по оформлению и соответствия фирменному стилю Здания и иным требованиям согласно условиям настоящего Договора. После окончания Отделочных Работ Арендатор в течение 1 (Одного) месяца обязан предоставить Арендодателю на ознакомление рабочую (исполнительную) документацию на все виды выполненных работ. Арендатор в течение 1 (одного) рабочего дня с даты подписания Акта приема передачи обязан разместить на витрине Помещения согласованный с Арендодателем баннер с логотипом и названием магазина Арендатора. В случае невыполнения данного условия Арендодатель вправе самостоятельно разместить баннер с логотипом и названием Здания, а Арендатор по письменному требованию Арендодателя обязан уплатить неустойку в размере 30 000 (Тридцать тысяч) Рублей.
- 8.6. Отделочные Работы должны проводиться Арендатором с соблюдением правил охраны труда, окружающей среды, в соответствии с действующими в Российской Федерации СНиПами и иными нормативными актами, Приложением №10 к настоящему Договору и выполняться в соответствии с Руководством по проектированию и строительству Помещений Арендаторов (Приложение №5 к настоящему Договору).
- 8.7. Арендатор или уполномоченный им подрядчик **к дате начала производства Отделочных работ** обязан обеспечить наличие действующего в период выполнения Отделочных работ:
- а) договора страхования строительно-монтажных рисков, типичных для вида выполняемых работ, на сумму не менее полной восстановительной стоимости Отделочных работ, без суброгации на Арендодателя. Указанный договор может быть заключен Арендатором или его подрядчиком;
 - б) договора страхования своей ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на сумму не менее 70 000 (Семьдесят тысяч) Рублей за 1 (один) кв.м. Расчетной площади Помещения.
- Копии заключенных в соответствии с настоящим пунктом договоров страхования, заверенные страховой компанией, а также документы об уплате Арендатором страховых премий, подтверждающие сохранение договоров страхования в силе предоставляются Арендатором Арендодателю в течение 7 (семи) дней с даты их заключения.
- В случае уменьшения лимита страхового покрытия по заключенному Арендатором договору страхования, Арендатор обязан в течение 30 (тридцати) дней восстановить первоначальный размер страхового покрытия.
- Договоры страхования, предусмотренные настоящим пунктом заключаются Арендатором со страховщиком, имеющим рейтинг надежности не ниже ruAA- согласно методологии присвоения рейтингов надежности страховым компаниям Рейтингового агентства «Эксперт РА», либо иным, предварительно письменно согласованным с Арендодателем страховщиком.
- По завершении выполнения Отделочных работ в Помещении** к Дате Открытия Помещения и далее в течение всего срока действия настоящего Договора Арендатор обязан надлежащим образом исполнять свои обязанности по страхованию, предусмотренных пунктами 6.11., 6.11.1. – 6.11.4. Договора аренды.
- 8.8. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с Даты Доступа Арендатор обязан за свой счет установить временные приборы учета электроэнергии (в случае их отсутствия в Помещении). Оплата за потребленную Арендатором в Помещении электроэнергию в период проведения Отделочных Работ осуществляется Арендатором согласно показаниям временных приборов учета. Арендатор вправе использовать электроэнергию в Помещении только после установки приборов учета и опломбирования их Арендодателем. В противном случае Арендатор

уплачивает Арендодателю штраф в размере 5000 (Пять тысяч) Рублей за каждое такое несанкционированное подключение.

- 8.9. Арендатор обязуется за свой счет приобрести и установить необходимые приборы учета электроэнергии, а также приборы учета воды и тепла (если применимо) в срок не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до Даты Открытия Помещения и в период ведения коммерческой деятельности в Помещении возмещать Арендодателю расходы, относящиеся к Сервисному обслуживанию согласно этим приборам учёта.
В случае не установки Арендатором приборов учета, Помещение не будет обеспечиваться электроэнергией до момента установки соответствующих приборов учета.
- 8.10. В процессе выполнения Арендатором Отделочных Работ, Арендатор обязан осуществлять уборку мусора в специально отведенные для этого места, расположенные в пределах территории, прилегающей к Зданию. Арендатор/подрядчик Арендатора обязан хранить принадлежащие Арендатору/подрядчику Арендатора бытовые помещения, машины, оборудование, инструменты, строительные материалы исключительно в пределах Помещения. В случае нарушения вышеуказанного в настоящем пункте обязательства Арендодатель вправе взыскать с Арендатора штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей.
- 8.11. Стороны особо оговорили, что работы, связанные с установкой витрины Помещения Арендатора (далее - «Витрина»), выполнены Арендодателем. Витрина является частью Помещения. Обслуживание и ремонт Витрины после ее установки осуществляется силами и за счет Арендатора.
- 8.12. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет поддерживать в надлежащем состоянии, исправлять, обслуживать, ремонтировать результаты всех своих работ, которые были им проведены в Помещении. Ответственность за наличие и поддержание в надлежащем состоянии с учетом требуемых норм и правил специальных систем пожаротушения (установленных им по собственной инициативе и за свой счет) для серверных комнат, технических помещений Арендатора в период аренды, несет Арендатор.
- 8.13. Арендатор обязан обеспечить выполнение необходимых противопожарных мероприятий, мероприятий по технике безопасности труда и охране окружающей среды в период производства Отделочных Работ в соответствии с законодательством, нормативно-техническими актами, строительными нормами и правилами Российской Федерации и нормативными актами города _____, а также нести полную материальную ответственность за допущенные по его вине аварийные ситуации и возмещать затраты по их устранению. В целях обеспечения выполнения требований безопасности труда обязан обеспечить технически исправное состояние строительных машин, инструмента, технологической оснастки, средств индивидуальной и коллективной защиты, используемых при выполнении работ. Арендатор несет риск случайной гибели, повреждения или кражи оборудования материалов или инженерных систем, устанавливаемых им в Помещении или используемых для выполнения Отделочных работ.
Арендатор обязан исключить доступ своих сотрудников и иных привлеченных Арендатором лиц в зоны Здания, доступ в которые запрещен в соответствии с указаниями Арендодателя из соображений соблюдения техники безопасности при производстве строительных работ и в целях избежания несчастных случаев, связанных с доступом в опасные зоны. В случае нарушения данного обязательства Арендодатель имеет право при первом нарушении вынести Арендатору предупреждение, при повторном нарушении Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора штраф в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей за каждое нарушение.
Арендатор обязан направлять Арендодателю сведения о любом несчастном случае, произошедшем в Помещении, немедленно, насколько это возможно, после его происшествия. Арендатор гарантирует освобождение Арендодателя от любой ответственности, от уплаты сумм по всем претензиям, требованиям и судебным искам, от всякого рода расходов, связанных с увечьем и несчастными случаями со смертельным исходом или без такового, произошедших в процессе выполнения Арендатором Отделочных Работ по настоящему Договору, как в отношении персонала Арендатора, так и третьих лиц.
- 8.14. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по выполнению Отделочных Работ, предусмотренных в настоящем Договоре или Приложении №5 к настоящему Договору, Арендодатель вправе приостановить производство Отделочных Работ Арендатором и ограничить доступ Арендатора и его подрядчиков в Помещение и в Здание до устранения Арендатором допущенных нарушений.
- 8.15. Арендатор обязуется возместить убытки, причиненные Арендодателю в результате проведения Арендатором Отделочных Работ.
- 8.16. За нарушение Арендатором любого из сроков, установленных настоящей статьей 8, Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 1/30 одной

месячной Базовой Арендной платы рассчитанной исходя из ставки за первый год срока аренды по Договору Аренды, за каждый день просрочки, включая нарушение сроков устранения нарушений при проведении Отделочных работ, указанные в уведомлении о таком нарушении, если иной размер штрафа не предусмотрен соответствующим пунктом.

- 8.17. Настоящим Стороны подтверждают, что никакие расходы Арендатора, связанные с производством Отделочных работ, Арендодателем не возмещаются. Результаты Отделочных Работ являются исключительно собственностью Арендатора и должны находиться на балансе Арендатора.
- 8.18. Арендатор обязуется содержать Помещение в исправном рабочем состоянии, осуществлять регулярное техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, установленных Арендатором в Помещении, производить по мере необходимости текущий ремонт Помещения и его отделки. Арендатор обязуется при производстве работ соблюдать указания Арендодателя относительно способа и времени их проведения. Срок проведения Арендатором работ, предусмотренных настоящим пунктом, не должен составлять более чем 15 (пятнадцать) календарных дней в течение одного календарного года, если иное не будет согласовано Сторонами дополнительно, при этом Арендная плата не уменьшается на период осуществления указанных работ.
- В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в настоящем пункте относительно осуществления по необходимости текущего ремонта, Арендодатель вправе осуществить текущий ремонт Помещения собственными силами, стоимость которого Арендатор обязан компенсировать Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней на основании счета Арендодателя и документов, подтверждающих стоимость ремонта.
- Арендатор в течение 5 (пяти) дней с даты получения от Арендодателя уведомления о дате начала им текущего ремонта в связи с невыполнением текущего ремонта Арендатором, обязан обеспечить готовность Помещения к ремонту.
- В случае не обеспечения Арендатором готовности Помещения к ремонту в указанный настоящим пунктом срок, Арендатор, на основании счета Арендодателя уплачивает последнему неустойку в размере 1/60 одной месячной Арендной Платы за каждый день просрочки до дня обеспечения готовности Помещения к ремонту.
- 8.19. Арендатор не вправе производить какие-либо работы по перестройке, монтажу, улучшения и дополнения в Помещении или поблизости от него, которые бы
- (а) затрагивали капитальные стены или фундамент Помещения и (или) Здания,
 - (б) затрагивали какие-либо системы Здания (включая, в частности, водопровод, высоковольтную сеть переменного тока, системы жизнеобеспечения и безопасности),
 - (в) отрицательно повлияли на вход в Помещение и выход из него,
 - (г) были заметны с внешней стороны Помещения, либо
 - (д) не соответствовали Разрешенному использованию. Арендодатель вправе отказать в проведении работ, если они не могут быть произведены без ущерба Помещению и/или Зданию либо не соответствуют концепции Торгового центра (Здания).
- 8.20. Все ремонтные и отделочные работы выполняются Арендатором исключительно после получения предварительного письменного согласия Арендодателя, за свой счет, в соответствии со всеми предъявляемыми требованиями к работам Арендатора, в том числе с соблюдением «Руководства по проектированию и строительству», которое является Приложением №5 к настоящему Договору. Арендодатель имеет право в любой момент за счет Арендатора получить новые кадастровую выписку, и (или) кадастровый паспорт, и (или) технический план и (или) технический паспорт в отношении Помещения, отражающие результаты работ Арендатора. Арендодатель не возмещает стоимость произведенных Арендатором ремонтных и отделочных работ в переданном в аренду Помещении. Все подрядчики и субподрядчики обязаны иметь свидетельство о допуске к выполняемым строительно-монтажным работам и достаточное страховое покрытие. По требованию Арендодателя Арендатор передает копии страховых полисов и свидетельств подрядчиков и субподрядчиков. Арендатор несет полную ответственность за действия любых третьих лиц, находящихся в Помещении в связи с проведением указанных работ.
- 8.21. Арендодатель сохраняет за собой право проводить работы, которые необходимы или целесообразны в Помещении, вследствие его технического состояния, либо в какой-либо другой части Здания, устанавливать, содержать, использовать, осуществлять ремонт и заменять инженерные системы и иное оборудование Здания, в том числе: коммуникации, линии и кабели подачи коммунальных услуг в подвесных потолках, колоннах и перегородках, находящихся в Помещении. В случае если такими работами может быть нарушена нормальная

деятельность Арендатора в Помещении, Арендодатель должен уведомить Арендатора за 15 (пятнадцать) календарных дней о начале указанных работ.

- 8.22 В случае осуществления Арендатором работ в Помещении, связанных с установкой навесного потолочного покрытия (дополнительного навесного потолочного покрытия), переносом существующего потолочного покрытия и т.д.) иных работ влияющих на надлежащее функционирование систем пожарной защиты, установленных в Помещении, Арендатор обязуется заключить договор и оплатить работы по проектированию и установке в Помещении дополнительного уровня систем пожарной защиты, с целью их надлежащего функционирования, исключительно с лицензированной организацией, обслуживающей системы пожарной безопасности в Здании по договору с Арендодателем. Арендатор также обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней, после окончания работ по установке дополнительного уровня систем пожарной защиты в Помещении, передать Арендодателю всю проектную / исполнительную документацию в отношении данных работ и дополнительного уровня систем пожарной защиты в Помещении. В дальнейшем работы по поддержанию надлежащего функционирования указанного дополнительного уровня систем пожарной защиты в Помещении осуществляет Арендодатель. Данный пункт не распространяется на потолочное покрытие типа «Грильято», конфигурация которого в соответствии с нормативными документами не будет создавать помех для эффективной работы средств пожарной защиты, смонтированных в соответствии с проектом Здания. При освобождении Помещения, Арендатор, по требованию Арендодателя, обязуется заключить соответствующий договор исключительно с лицензированной организацией, обслуживающей системы пожарной безопасности в Здании по договору с Арендодателем, и оплатить работы по демонтажу указанного выше дополнительного уровня систем пожарной защиты в Помещении.

9. ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ И СУБАРЕНДА

- 9.1. Арендатор не имеет права переуступить, закладывать и/или обременять иным образом, сдавать в субаренду, а также передавать во владение или пользование третьим лицам Помещение в целом или его часть или права и обязанности по настоящему Договору в целом или их часть без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 9.2. С предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендатор имеет право сдавать в субаренду Помещение полностью или частично любой своей аффилированной компании, предоставив одновременно с соответствующим запросом заверенные копии учредительных документов аффилированной компании. В период субаренды Арендатором должны быть соблюдены нижеперечисленные условия:
- а) соблюдения субарендатором торгового профиля, предусмотренного п. 2.4. настоящего Договора, Разрешенного использования и Целевого назначения, а также согласованного Арендодателем и Арендатором дизайна Помещения;
 - б) субарендатор будет строго следовать положениям настоящего Договора, которые должны быть полностью включены в договор субаренды в точном соответствии с текстом настоящего Договора, за исключением положений о коммерческих условиях и о сроке аренды;
 - в) отсутствия перерыва в коммерческой деятельности субарендатора в Помещении, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором для Арендатора.
- 9.2.1. Досрочное прекращение настоящего Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды и субарендатор не имеет прав, предусмотренных статьей 618 ГК РФ, т.е. не имеет права на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного настоящего Договора;
- 9.2.2. Срок действия договора субаренды в любом случае не может превышать срок действия настоящего Договора. Договор субаренды не освобождает Арендатора от обязательств и ответственности по настоящему Договору, и Арендатор продолжает отвечать за выполнение всех своих обязательств перед Арендодателем в течение всего срока действия Договора, а также несет ответственность за все действия (бездействие), фактически совершенные субарендатором в Помещении и Здании.
- 9.2.3. О сдаче Помещения в субаренду Арендатор обязан письменно известить Арендодателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения договора субаренды, предоставив одновременно с этим Арендодателю нотариально заверенную копию договора субаренды.

- 9.2.4. Арендатор не вправе давать объявления о сдаче в субаренду Помещения или его части без согласия Арендодателя
- 9.3. Арендодатель имеет право (без каких-либо ограничений) продать, уступить, передать права и обязанности, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Здание (как в целом, так и в части), а также передать свои права и/или обязанности или заложить свои права по настоящему Договору (как в целом, так и в части) в любом случае без дополнительного согласия Арендатора, которое во всех таких случаях дано Арендатором путем подписания настоящего 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.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 10.1. Досрочное расторжение настоящего Договора может иметь место:
- 10.1.1. По обоюдному соглашению Сторон;
- 10.1.2. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным статьями 619 и 620 ГК РФ, при условии направления Стороной, решившей расторгнуть Договор, другой Стороне требования об устранении нарушений, которые могут служить основанием для его расторжения. В случае, если противоположная Сторона не устранит допущенные нарушения в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения соответствующего требования, Сторона – предъявитель требования, вправе обратиться в суд с иском о расторжении настоящего Договора.
- 10.1.3. По основаниям, установленным настоящим Договором.
- 10.2. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления Арендатору не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до даты предполагаемого расторжения в следующих случаях:
- 10.2.1. Если оплата Арендной Платы или ее части или любых других сумм, подлежащих оплате Арендатором по настоящему Договору, просрочена более чем на 10 (Десять) рабочих дней; и/или
- 10.2.2. Систематического нарушения Арендатором сроков уплаты любых сумм, подлежащих уплате по настоящему Договору, при этом для целей настоящего Договора систематическим считается нарушение сроков уплаты в количестве не менее 2 (двух) случаев в течение календарного года; и/или
- 10.2.3. Если Арендатор в соответствии с законодательством страны его регистрации (или иным применимым законодательством) объявлен банкротом или неплатежеспособным или прекратил свое существование, или в отношении него начата процедура ликвидации или банкротства; и/или
- 10.2.4. Арендатор не использует Помещение в соответствии с Целевым назначением и/или Разрешенным использованием или использует Помещение с нарушением Целевого назначения и/или Разрешенного использования и/или
- 10.2.5. Арендатор без предварительного письменного согласия Арендодателя несанкционированным образом передаст Помещение в субаренду или для иного несанкционированного использования третьим лицам или заключит любую сделку в отношении права аренды и/или обязанностей, возникающих из Договора аренды, без предварительного письменного согласия Арендодателя и/или

ПРИ УСЛОВИИ, ЧТО:

- Прежде чем осуществить свое право на расторжение настоящего Договора вследствие неоплаты в соответствии с п.п. 10.2.1., 10.2.3 Арендодатель должен направить Арендатору предварительное письменное уведомление о неоплате и предоставить ему 10 (Десять) рабочих дней с момента направления указанного уведомления для выплаты задолженности; и/или
- Прежде чем осуществить свое право на расторжение настоящего Договора на основании п.п. 10.2.4, 10.2.5, Арендодатель должен направить Арендатору предварительное письменное уведомление и предоставить ему 10 (Десять) рабочих дней с момента направления указанного уведомления для устранения соответствующего нарушения.
- В случае устранения Арендатором такого нарушения до даты предполагаемого расторжения, настоящий Договор не будет считаться расторгнутым.
- 10.3. Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендодателю в соответствии с настоящим Договором или по законодательству, в случае расторжения Арендодателем настоящего Договора в соответствии с пунктом 10.2. настоящего Договора,

Арендатор обязан компенсировать Арендодателю любые убытки понесенные Арендодателем в результате указанного в настоящем пункте расторжения настоящего Договора. Кроме того, Обеспечение Арендатору не возвращается и стоимость выполненных Арендатором ремонтных и отделочных работ в Помещении Арендодателем не компенсируется.

- 10.4. При расторжении настоящего Договора по обоюдному соглашению Сторон, Сторонами должно быть подписано соответствующее дополнительное соглашение, в котором Стороны определяют порядок расчетов по Договору.
- 10.5. В случаях расторжения Арендодателем настоящего Договора аренды в одностороннем порядке, когда это предусмотрено настоящим Договором аренды, настоящий Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении, которое направляет Арендодатель Арендатору, если иное не предусмотрено настоящим Договором аренды.
- 10.6. Стороны соглашаются, что Арендодатель без объяснения причин вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора аренды, направив Арендатору письменное уведомление не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до намеченной даты прекращения настоящего Договора аренды. Настоящий пункт Договора аренды предусматривает возможность Арендодателя в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора аренды вне зависимости от оснований предусмотренных в пункте 10.2 настоящего Договора аренды.
- 10.7. Стороны пришли к соглашению, что вне зависимости от оснований и/или обстоятельств прекращения настоящего Договора, стоимость выполненных Арендатором Отделочных работ в Помещении Арендодателем Арендатору не возмещается.

11. ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЯ

- 11.1. Арендатор обязан непосредственно в день окончания срока действия настоящего Договора или, в случае досрочного прекращения или расторжения настоящего Договора (вне зависимости от оснований такого прекращения или расторжения), в день досрочного прекращения настоящего Договора возвратить Помещение Арендодателю по соответствующему Акту приема-передачи, форма которого согласована Сторонами в Приложении №6 к настоящему Договору, в первоначальном состоянии, в котором оно было передано Арендодателем Арендатору по Акту приема-передачи Помещения, освобожденное от какого-либо оборудования и инвентаря, смонтированного, установленного или находящегося в Помещении для цели его Разрешенного Использования и/или иных вещей Арендатора и/или третьих лиц. Подписание данного Акта является подтверждением надлежащего выполнения Арендатором обязанности по возврату Помещения.

В случае причинения ущерба Помещению/Зданию или иному имуществу Арендодателя в результате освобождения Помещения, Арендатор обязуется устранить его в срок, согласованный Сторонами, но в любом случае до даты возврата Помещения по Акту Арендодателю. Арендодатель после окончания срока действия настоящего Договора или, в случае досрочного прекращения или расторжения настоящего Договора (вне зависимости от оснований такого прекращения или расторжения), после досрочного прекращения настоящего Договора вправе рассматривать оставленное Арендатором имущество как умышленно оставленное или брошенное и распоряжаться им по своему усмотрению. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю все расходы, связанные с освобождением Помещения от имущества Арендатора, хранением, вывозом, реализацией и утилизацией данного имущества; при этом Арендодатель имеет право, но не обязан, компенсировать указанные расходы из суммы Обеспечения.

В случае обнаружения Арендодателем в момент возврата Помещения Арендатором Арендодателю каких-либо недостатков Помещения и/или несоответствия его состояния требованиям к состоянию Помещения, указанным в настоящем пункте, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора устранения обнаруженных недостатков и/или приведения Помещения в состояние, соответствующее требованиям настоящего Договора аренды. При этом Арендодатель вправе по собственному усмотрению назначить срок для устранения таких нарушений Арендатором.

- 11.2. В случае если Арендатор не исполняет надлежащим образом свои обязательства по пункту 11.1 настоящего Договора, он, помимо уплаты Арендодателю Арендной платы, предусмотренной настоящим Договором обязуется по требованию Арендодателя уплатить последнему:
 - 11.2.1. любые расходы, понесенные Арендодателем вызванные нарушением Арендатором условий п. 11.1. настоящего Договора, и

11.2.2. сумму неустойки, эквивалентную 200 % (Сто процентов) от суммы дневной Базовой Арендной платы за каждый день просрочки передачи Помещения Арендодателю.

В период (если таковой имеется) после окончания срока Договора до фактического освобождения Помещения Арендатор обязан соблюдать все обязательства, установленные настоящим Договором.

- 11.3. Если Арендатор продолжает занимать Помещение после истечения Срока действия договора, такое неразрешенное пребывание не означает согласия Арендодателя на продление Договора аренды после истечения Срока действия договора, даже если Арендодатель не извещает Арендатора о своем несогласии с его продолжающимся пребыванием в Помещении.
- 11.4. Стоимость произведенных Арендатором ремонтных и отделочных работ в Помещении вне зависимости от того, осуществлены они с согласия Арендодателя или без него, при расторжении или прекращении настоящего Договора Арендатору не возмещается. При выполнении Арендатором в Помещении любых работ по оборудованию, обустройству, отделке и усовершенствованию, Арендодатель не возмещает убытки, не принимает участия в расходах, понесенных Арендатором, в том числе в форме снижения Арендной платы.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 12.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами Непреодолимой Силы, возникшими после заключения настоящего Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких Обстоятельств Непреодолимой Силы, и только на период существования Обстоятельств Непреодолимой Силы.
- 12.2. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, должна немедленно после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другие Стороны в письменном виде.
- 12.3. В случае если Обстоятельства Непреодолимой Силы продолжаются более чем 3 (три) месяца, или если имеются достаточные основания полагать, что Обстоятельства Непреодолимой Силы будут продолжаться более чем 3 (три) месяца, а также в том случае, если Обстоятельствами Непреодолимой Силы является издание нормативно-правового акта, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Любые уведомления, счета на оплату, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с настоящим Договором должны быть сделаны в письменной форме и должны быть доставлены по адресу Стороны, указанному в настоящей статье.

Арендодатель: _____	Арендатор: _____
-------------------------------	----------------------------

- 13.2. Все счета, уведомления, извещения, сообщения, требования и иная переписка Сторон направляются в порядке, предусмотренном настоящей статьей и считаются надлежащим образом направленными Стороне, являющейся адресатом:
- 13.2.1. при вручении лично или с курьером – в момент передачи под роспись;
- 13.2.3. при почтовой доставке заказным письмом с уведомлением о вручении на адрес, указанный в п.13.1. настоящего Договора – в момент вручения адресату. В случае если адресат отсутствует по указанному адресу либо не является в почтовое отделение в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента поступления письма в почтовое отделение, заказное письмо считается врученным адресату, а отправитель – исполнившим свою обязанность по уведомлению.
- 13.3. В случае если у Стороны изменяется адрес для корреспонденции, она должна незамедлительно уведомить об этом другую Сторону. Такие изменения считаются вступившими в силу с момента получения другой Стороной уведомления об этом изменении. Все риски, связанные с не уведомлением или в результате не уведомления, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящей статьей.

14. ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

- 14.1. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за косвенные убытки или причинение беспокойства Арендатору в ходе выполнения Арендодателем ремонта, отделки, изменений, переделки и других работ, которые Арендодатель (или уполномоченное им лицо) производит в Местах Общего Пользования, вне зависимости от того, являются ли такие работы капитальным ремонтом или нет.
- 14.2. Арендодатель не несет никакой ответственности за ущерб, причиненный автомобилям, товарам или имуществу, или телесные повреждения (вне зависимости от того, являются ли они смертельными, или нет) физическим лицам в Здании, связанные с использованием Автостоянки Арендатором, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю любые убытки, которые Арендодатель может понести в связи с этим.
- 14.3. Арендодатель не несет ответственности за сохранность товарно-материальных ценностей Арендатора.
- 14.4. Арендодатель несет ответственность (с учетом нижеизложенных положений) перед Арендатором за не предоставление каких-либо Услуг только при условии, что он не предпринял разумных усилий по их предоставлению. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за не предоставление или просрочку в оказании Услуг во всех случаях, когда это вызвано Обстоятельствами Непреодолимой Силы, а также в тех случаях, когда это явилось результатом ремонтных или иных работ, осуществляемых в Здании, или произошло в результате действия или бездействия каких-либо третьих лиц.
- 14.5. Вне зависимости от положений иных статей настоящего Договора, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению реального ущерба Арендатора (упущенная выгода Арендатора возмещению не подлежит) в связи со всеми нарушениями настоящего Договора Арендодателем ограничен суммой Базовой Арендной Платы, взимаемой за 6 (шесть) месяцев. В случае противоречия настоящего пункта другим положениям настоящего Договора, применяются положения настоящего пункта.
- 14.6. Арендатор обязуется освободить Арендодателя от какой-либо ответственности (в том числе компенсировать Арендодателю понесенные убытки), связанной с нарушением Арендатором положений законодательства РФ, регулирующих трудовые отношения, а также отношения в области использования иностранной/иногородней рабочей силы, возникающих в связи с наймом Арендатором сотрудников и подрядчиков.
- 14.7. Если нормальное функционирование Здания будет нарушено в результате событий, за которые Арендодатель не несёт ответственности, на которые Арендодатель не может повлиять и которые происходят вне Здания, таких как демонстрации, массовые публичные мероприятия, изменения в дорожном движении, транспортные пробки или дорожные работы на улицах общего пользования или строительные работы на соседних земельных участках, Арендатор не будет иметь права предъявлять какие-либо требования к Арендодателю.
- 14.8. Арендодатель не несёт — ответственности за присутствие или отсутствие в Здании определённых арендаторов и отраслей. Арендатор настоящим подтверждает, что ему известно, что не все договоры, заключаемые с другими арендаторами площадей в Здании, имеют одинаковый срок. Факт прекращения других договоров аренды не создает для Арендатора каких-либо прав.

15. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 15.1. Все действия Сторон, не предусмотренные настоящим Договором, но прямо или косвенно вытекающие из характера взаимоотношений Сторон по нему, регулируются законами и иными нормативными актами Российской Федерации.
- 15.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора разрешаются путем переговоров между Сторонами.
- 15.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения претензии Стороны передают их для рассмотрения в арбитражный суд г. Москвы.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 16.1. Настоящий Договор представляет собой полную договоренность Сторон относительно его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку и переговоры между Сторонами.
- 16.2. Каждая из Сторон обязуется соблюдать конфиденциальность информации другой Стороны, которая является коммерческой тайной.

- 16.3. Обязательства, возложенные на какое-либо лицо в соответствии с положениями настоящего Договора, осуществляются за счет этого обязанного лица, если нет явно выраженного обратного намерения договаривающихся Сторон.
- 16.4. При толковании настоящего Договора необходимо принимать во внимание, что в случае если требуется получение одобрения или согласия Арендодателя, то они считаются действительными только в случае, если они даны в письменной форме.
- 16.5. Если любое условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или неприменимым по любой причине решением суда, то эта недействительность, незаконность или неприменимость не влияют и не препятствуют законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего Договора. Стороны обязуются предпринять действия по внесению дополнений, изменению или замене всех и каждого подобного недействительного или незаконного положения действительными, законными и применимыми положениями, которые должны иметь экономический результат, максимально приближенный к первоначальному намерению Сторон, и не должны повлечь пересмотр существенных условий и положений настоящего Договора.
- 16.6. В целях статьи 613 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор настоящим подтверждает, что он уведомлен Арендодателем о действующем залоге (ипотеке) Здания и Земельного участка в пользу _____ (далее также—Банк).
- 16.7. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 Гражданского кодекса Российской Федерации), не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.
- 16.8. Расторжение договора или истечение срока его действия не влечет прекращение исполнения обязательства по Договору виновной стороной по завершению выполнения обязательств и проведения взаиморасчетов по настоящему Договору, в том числе в части уплаты штрафных санкций, процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещения судебных издержек по взысканию долга, а также возмещения других расходов и/или убытков (включая упущенную выгоду), причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором, вне зависимости от их размера и характера, совершенным до момента расторжения или истечения срока действия Договора
- 16.9. Изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.
Стороны согласились, что при заключении Дополнительного Соглашения к настоящему Договору расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию такого Дополнительного соглашения и расходы по оплате услуг третьих лиц несет Сторона, по инициативе которой заключено такое Дополнительное соглашение.
- 16.10. Настоящий Договор подписан в 4 (Четырех) экземплярах (два для Арендодателя, один для Арендатора и один для регистрирующего органа), каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.
- 16.11. Настоящий Договор содержит следующие Приложения:

ПРИЛОЖЕНИЕ№1 СХЕМА ПОМЕЩЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ№2 ПРАВИЛА ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ№3 УСЛУГИ

ПРИЛОЖЕНИЕ№4 ФОРМА АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ№5 РУКОВОДСТВО ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТОРОИТЕЛЬСТВУ ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДАТОРОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ№6 ФОРМА АКТА ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ АРЕНДАТОРА К АРЕНДОДАТЕЛЮ

ПРИЛОЖЕНИЕ№7 АССОРТИМЕНТНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ

ПРИЛОЖЕНИЕ№8 ФОРМА ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ОТЧЕТА О ТОВАРООБОРОТЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ№9 МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ№10 ВЕДОМОСТЬ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ.

17. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: « _____ »	Арендатор: « _____ »
Адрес местонахождения:	Адрес местонахождения:

ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____ ОКПО _____ ОКВЭД _____ Р/с № _____ в ____ « _____ » г. Москва к/с _____ БИК _____	ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____ ОКПО _____ ОКВЭД _____ Р/с № _____ в ____ « _____ » г. Москва к/с _____ БИК _____
От имени Арендодателя: _____ _____ М.п.	От имени Арендатора: _____ _____ М.п.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к Долгосрчному договору аренды № _____ от « ____ » _____ 20__ года

СХЕМА ПОМЕЩЕНИЯ

АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____ _____ М.П.	АРЕНДАТОР: _____ _____ М.П.
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Долгосрчному договору аренды № _____ от « ____ » _____ 20__ года

Правила для Арендаторов

РЕДАКЦИЯ ПРАВИЛ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ СОГЛАСОВАНА

ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>М.П.</p>	<p>АРЕНДАТОР:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>М.П.</p>
--	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Долгосрчному договору аренды № _____ от « ____ » _____ 20__ года
УСЛУГИ

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____ _____ М.П.	АРЕНДАТОР: _____ _____ М.П.
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Долгосрочному договору аренды № _____ от «___» _____ 20__ года

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ К АРЕНДАТОРУ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ К АРЕНДАТОРУ

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Настоящим _____ «___» _____ именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в соответствии с условиями Договора аренды № _____ года (далее «Договор»), подписанием настоящего Акта подтверждают передачу Арендодателем Арендатору в аренду Помещения №__ расположенного на _____ этаже Здания Торгового центра по адресу: г. _____, имеющее следующие характеристики:

Площадь помещения, рассчитанная в соответствии с Методикой расчета площади (Приложение 9) составляет _____ кв.м.

Исключительно в целях государственного регистрационного учета и государственной регистрации настоящего Договора и в соответствии с Кадастровой выпиской на Здание Помещение означает часть Здания с кадастровым № _____, площадью _____ квадратных метров. Характеристика части: «_____».

Помещение передается с наличием точек подключения к инженерным сетям.

В Помещении установлены приборы учета электроэнергии. Показание данного прибора учета на момент подписания настоящего Акта соответствуют _____.

Инженерные коммуникации, расположенные в Помещении, на момент подписания настоящего Акта находятся в исправном состоянии.

Помещение пригодно к эксплуатации в соответствии с целевым назначением.

Стороны претензий друг к другу не имеют.

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____ _____ М.П.	АРЕНДАТОР: _____ _____ М.П.
---	--

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ К АРЕНДАТОРУ

СОГЛАСОВАНА:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____ _____ М.П.	АРЕНДАТОР: _____ _____ М.П.
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к Долгосрочному договору аренды № _____ от « ____ » _____ 20__ года

Руководство по проектированию и строительству помещений для Арендаторов

**РЕДАКЦИЯ РУКОВОДСТВА ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ПОМЕЩЕНИЙ
АРЕНДАТОРОВ СОГЛАСОВАНА**

ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>М.П.</p>	<p>АРЕНДАТОР:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>М.П.</p>
--	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

к Долгосрочному договору аренды № _____ от «___» _____ 20__ года

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ АРЕНДАТОРА К АРЕНДОДАТЕЛЮ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ АРЕНДАТОРА К АРЕНДОДАТЕЛЮ

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Настоящим _____ «_____» именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице _____, действующего на основании _____, и _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в соответствии с условиями Договора аренды № _____ года (далее «Договор»), подписанием настоящего Акта подтверждают передачу Арендатором Арендодателю Помещения №____, расположенного на _____ этаже Здания по адресу: _____, имеющее следующие характеристики:

Площадь помещения составляет _____ кв.м.

Исключительно в целях государственного регистрационного учета и государственной регистрации настоящего Договора и в соответствии с Кадастровой выпиской на Здание Помещение означает часть Здания с кадастровым №____, площадью _____ (_____) квадратных метров. Характеристика части: «_____».

Помещение передается с наличием точек подключения к инженерным сетям.

В Помещении установлены приборы учета электроэнергии. Показание данного прибора учета на момент подписания настоящего Акта _____.

В Помещении установлены приборы учета воды: марка _____, модель _____. Показание данного прибора учета на момент подписания настоящего Акта _____.

Инженерные коммуникации, расположенные в Помещении, на момент подписания настоящего Акта находятся в исправном состоянии/имеют следующие неисправности, подлежащие устранению Арендатором в течение _____ дней с даты подписания настоящего Акта.

Помещение передается в первоначальном состоянии, в котором оно было передано Арендатору по Акту приема передачи Помещения.

Стороны претензий друг к другу не имеют /

Арендатор обязан устранить выявленные недостатки, перечень которых приведен в Приложении 1 к настоящему Акту в _____ срок с даты подписания настоящего Акта.

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____ _____ М.П.	АРЕНДАТОР: _____ _____ М.П.
---	--------------------------------------

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ АРЕНДАТОРА К АРЕНДОДАТЕЛЮ
СОГЛАСОВАНА:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____ _____ М.П.	АРЕНДАТОР: _____ _____ М.П.
---	--------------------------------------

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7

к Долгосрочному договору аренды № _____ от « ____ » _____ 20__ года

АССОРТИМЕНТНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ

ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>М.П.</p>	<p>АРЕНДАТОР:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>М.П.</p>
--	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8

к Долгосрочному договору аренды № _____ от «___» _____ 20__ года

ФОРМА ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ОТЧЕТА О ТОВАРОБОРОТЕ

ФОРМА ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ОТЧЕТА О ТОВАРОБОРОТЕ СОГЛАСОВАНА:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____ _____ М.П.	АРЕНДАТОР: _____ _____ М.П.
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9

к Долгосрочному договору аренды № _____ от «___» _____ 20__ года

МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПЛОЩАДИ

Для целей исчисления Арендной платы будет использоваться измерение Расчетной Площади в соответствии со следующей методикой.

«Расчетная Площадь» – это площадь Помещения Арендатора, измеряемая согласно следующим правилам:

1. При обмере Помещений Арендатора, ограниченных внешними стенами здания, обмеры производятся по внутренней стороне наружных стен здания.
2. Граница арендуемых Помещений по смежным стенам с другими Арендаторами, определяется по геометрической оси стены.
3. При обмере Помещений Арендатора по стенам, смежным с Местами Общего Пользования, обмеры производятся по наружной стороне стены. Площадь ограничивающих конструкций (стены, витрины, и т.д.) включается в Расчетную Площадь.
4. Площадь основных вертикальных сквозных проемов (лестницы, лифтовые шахты, трубопроводы, дымоходы, вертикальные воздуховоды, атриумы, световые шахты), если они не используются исключительно для нужд Арендатора, не включается в Расчетную Площадь. Площадь ограждающих конструкций основных вертикальных сквозных проемов, смежных с Помещениями Арендатора, включается в Расчетную Площадь. Определение «Основные вертикальные сквозные проемы» не включает, однако, вертикальные сквозные элементы, выполненные для частного использования Арендатором, занимающим Помещение на более чем одном этаже. Конструктивные колонны, отверстия для вертикальной электропроводки или телефонной разводки, а также проемы для водопроводных коммуникаций не считаются основными вертикальными проемами.
5. Площадь конструктивных элементов в плане, таких как колонн или несущих стен расположенных в пределах границ арендуемого Помещения включаются в Расчетную Площадь.
6. В случае если коридоры, санузлы, уборочные, технические помещения, погрузочные площадки, лифты, комнаты для курения, и иные площади используются исключительно одним Арендатором, то площадь этих Помещений считается расчетной учитывается при обмере Расчетной Площади.
7. Площадь ниш в эвакуационных коридорах, созданные для устройства противопожарных дверей по периметру Помещений Арендатора, включаются в Расчетную Площадь.
8. Балконы, террасы, веранды, навесы, крытые площадки, подъездные пути не включаются в Расчетную Площадь, но могут быть измерены и учтены отдельно при определении арендных ставок.
9. Площадь антресольных этажей, используемых исключительно в целях Арендатора, при высоте этажа свыше 2.3 м, включаются в Расчетную Площадь.
10. В случае если стена или конструкция, по которой определяется Расчетная Площадь, не является вертикальной (то есть является наклонной), площадь определяется в плане на уровне пола.

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____ _____ М.П.	АРЕНДАТОР: _____ _____ М.П.
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10

к Долгосрочному договору аренды № _____ от «___» _____ 20__ года

ВЕДОМОСТЬ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ

<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>М.П.</p>	<p>АРЕНДАТОР:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>М.П.</p>
--	---