

Общество с ограниченной ответственностью «_____», являющееся юридическим лицом, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице представителя по доверенности Ананьевой Гузель Тагировны, действующего на основании Доверенности № 63-22 от «21» сентября 2022 года, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

В Договоре начинающиеся с заглавных букв термины имеют значения, указанные в перечне определений ниже.

Акт/акты Приема-Передачи – документ, подтверждающий передачу Площади, составленный по форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Акт Возврата Площади – документ, подтверждающий возврат Арендодателю Площади, составленный по форме, приведенной в Приложении № 3 к Договору.

Договор - настоящий Договор.

Дата Вступления в Силу Договора Аренды - Договор Аренды вступает в силу в дату его подписания.

Дата Подписания – дата подписания настоящего Договора.

Здание - Торгово-офисный центр, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. _____, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серии _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ сделана запись регистрации № _____.

Индексация Арендной Платы – ежегодное изменение Арендной Платы в размере и на условиях, определенных настоящим Договором.

Инженерные Коммуникации – трубы, провода, кабели и прочие средства для подачи, отвода или передачи иным образом воды, газа, отходов, сбросов, электроэнергии, теплоты, воздуха, дыма, света, информации и иных объектов непосредственно составляющие инженерные коммуникации Здания в целом. Термин «Инженерные Коммуникации» включает вспомогательное оборудование и конструкции, монтируемые по мере необходимости и составляющие инженерные коммуникации Здания в целом.

Комплекс – Супермаркет и арендаторы/субарендаторы, которые будут размещены в Здании;

Назначение (Целевое назначение/Разрешенное использование) – использование Арендатором Площади с целью _____.

Согласования – любые лицензии, разрешения, согласования и акты регистрации органов власти и частных лиц, а также прочие разрешения, относящиеся к настоящему Договору.

Оборудование - оборудование и механические устройства, установленные в Здании для целей его эксплуатации и обслуживания, включая подъемные механизмы, электрооборудование и распределительные щиты, а также оборудование для вентиляции, отопления, климат-контроля, пожарной сигнализации, пожаротушения, связи и охраны; такое оборудование и механические устройства могут предоставляться для использования всеми Арендаторами Здания совместно или для исключительного использования конкретным Арендатором в Здании.

Площадь/Объект аренды - объект аренды по настоящему Договору, описание которого дано в _____ п. 2.1. настоящего Договора.

Подготовительные работы – отделочные и ремонтные работы на Площади, проводимые Арендатором с соблюдением условий, предусмотренных настоящим Договором, своими силами или силами привлеченных подрядных организаций и за свой счет для подготовки Площади к осуществлению в них хозяйственной деятельности Арендатора в соответствии с Разрешенным использованием.

Работы – любые ремонтные и отделочные работы, работы по переоборудованию Площади, производимые Арендатором или его подрядными организациями в течение Срока аренды, а также связанные с подготовкой Арендатором Площади к возврату при окончании Срока аренды или при досрочном расторжении настоящего Договора.

Право Доступа – право Арендодателя (уполномоченных представителей Арендодателя) беспрепятственно иметь доступ на арендуемую Площадь, с целью проверки состояния Площади, в присутствии представителей Арендатора в течение срока, необходимого для достижения целей посещения; а также право использовать инструменты и материалы и производить работы или иные действия, необходимые для достижения цели такого посещения. При этом Арендодатель старается причинить как можно меньше неудобств в использовании Арендатором Площади (исключение – аварийные ситуации).

Правила Комплекса – правила поведения в Комплексе, разработанные Арендодателем, распространяющиеся на всех Арендаторов (с учетом изменений, которые впоследствии могут быть в них внесены) и регламентирующие порядок поведения всех Арендаторов, их представителей и посетителей в Комплексе.

Прилегающая Территория - часть Земельного Участка, непосредственно примыкающая к Зданию и необходимая для его эксплуатации, включая соответствующие подъездные пути и тротуары.

Срок Аренды – период времени, в течение которого Арендатор пользуется Площадью на основании настоящего Договора. Срок Аренды указан в п. 7.1. настоящего Договора.

Срок действия Договора - срок, установленный в п. 7.2. настоящего Договора.

Часы Работы - часы работы Комплекса в соответствии с Правилами Комплекса.

Часы работы – ежедневно 7 (Семь) дней в неделю, включая праздничные и выходные дни с ____ по ____.

Эксплуатационные Услуги – услуги, связанные с эксплуатацией и содержанием Здания, включающие в себя уборку зон общего пользования и прилегающей территории, клининг фасадов, обслуживание и ремонт инженерных систем и Оборудования.

1.2.Правила толкования. В настоящем Договоре, если из контекста не следует иное:

- определения терминов в единственном числе также распространяются на термины во множественном числе, и наоборот;
- обязательство любой Стороны воздерживаться от каких-либо действий или бездействий или производить действия также включает обязательство обеспечить, чтобы акционеры/ участники, должностные лица, представители, работники и аффилированные лица, работники привлеченных подрядных организаций поставщиков и т.п. такой Стороны воздерживались от таких действий или бездействий, или совершить их;
- слово «день» в настоящем Договоре означает календарный день, если иное прямо не будет оговорено в Договоре;
- заголовки статей, пунктов и Приложений используются исключительно для удобства и не влияют на толкование содержания таких статей, пунктов и Приложений.

2. Предмет Договора

2.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование (в аренду) Площадь размером _____ кв.м, расположенную на первом этаже Торгово-офисного центра (далее- Здание), находящегося по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. _____.

Расположение Площади и границы Площади согласованы Сторонами и отмечены на План-схеме, являющейся Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.2. Арендатор обязуется использовать Площадь в соответствии с Назначением. Изменение Назначения Площади запрещено.

2.3. В течение Срока Аренды Арендатор вправе пользоваться, в том числе и совместно со всеми Арендаторами/Субарендаторами и посетителями Здания, всеми площадями, отводимыми Арендодателем для общего пользования («Площади Общего Пользования»).

2.4. Стороны гарантируют, что ими соблюдены все необходимые формальности для вступления Договора в силу. Договор подписан надлежащим образом уполномоченными на то лицами.

2.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что Здание не находится под арестом или запрещением, не находится в доверительном управлении, в аренде, не переданы в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В день подписания настоящего Договора передать Арендатору Площадь по Акту Приема-Передачи в состоянии, пригодном для использования в соответствии с Назначением.

3.1.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Площадью по Назначению и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.

3.1.3. Прилагать все разумные усилия по обеспечению Здания, Площади и Мест Общего пользования электроэнергией, теплоснабжением, водоснабжением, услугами канализации (технической и бытовой), вентиляции, и необходимыми для нормального использования Площадь в соответствии с Назначением.

3.1.4. Поддерживать Здание в надлежащем состоянии и производить текущий ремонт Мест Общего Пользования и, при необходимости, капитальный ремонт конструктивных элементов Здания, крыши, фундамента, подвала, фасада, Мест Общего Пользования, Инженерных Коммуникаций, Прилегающей Территории, Оборудования.

3.1.5. Производить Капитальный ремонт (реконструкцию) Здания, о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора за 60 (Шестьдесят) календарных дней до планируемой даты начала ремонта. При этом Стороны согласовывают порядок и время проведения ремонтных работ, если указанный ремонт касается Площади или/и ограничивает доступ посетителей. Данное правило не распространяется на случаи проведения аварийного капитального ремонта. В случае, если в период проведения планового капитального ремонта Арендодателем, у Арендатора отсутствует возможность осуществлять коммерческую деятельность на Площади в полном объеме, Арендная Плата за такой период не начисляется и не оплачивается. В случае, если в результате проведения ремонта ограничивается доступ посетителей на Площадь Арендатора, Стороны обязуются согласовать льготные условия на период проведения ремонта. При этом Арендодатель не несет материальной ответственности за упущенную выгоду Арендатора за указанный период. Время проведения капитального ремонта может быть увеличено в случае технической необходимости, о чем сообщается заблаговременно.

3.1.6. Своевременно устранять неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, кондиционирования и иных обеспечивающих системах, принадлежащих к Инженерным Коммуникациям Здания в целом, предпринимать меры к устранению неисправностей, аварий и их последствий соответствующими службами. В случае, если авария/аварии, неисправности произошли по вине Арендатора, Арендатор обязуется либо устранить аварию самостоятельно, либо возместить Арендодателю все документально подтвержденные понесенные им расходы по устранению такой аварии и/или неисправностей и причиненные убытки.

3.1.7. Предпринимать разумные действия по обеспечению безопасности в Здании. Для целей обеспечения безопасности в Здании Арендодатель вправе вводить определенные правила безопасности, обязательные для Арендатора. Указанные правила безопасности могут быть включены в Правила Комплекса. Несмотря на вышесказанное, Арендодатель не будет нести ответственность за охрану и за установку Арендатором систем охраны на Площади. Арендодатель также не отвечает за ущерб, причиненный Площади, за ущерб иному имуществу, находящемуся на Площади, кражу или иную пропажу с Площади в результате действий третьих лиц.

3.1.8. Своевременно составлять и выставлять Арендатору соответствующие счета-фактуры и акты об оказании услуг. При этом счет-фактура составляется и выставляется в соответствии с порядком, установленным действующим налоговым законодательством.

3.1.9. Оказывать Эксплуатационные Услуги по управлению Зданием и обслуживанию Здания. Для исполнения своих обязанностей Арендодатель по своему усмотрению вправе привлечь Управляющую компанию или иную организацию. В случае возникновения перерывов в оказании Эксплуатационных Услуг Арендодатель обязуется приложить разумные усилия по их возобновлению в максимально короткие сроки.

3.1.10. Предоставлять Арендатору документы и сведения, связанные с Площадью или Зданием, необходимые Арендатору для использования Площади по Назначению, как то: для государственной регистрации контрольно-кассовой

техники, получения разрешений на размещение рекламы и проч. Срок предоставления – не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента обращения, если только предоставление запрашиваемой информации (документации) в силу объективных причин не требует более длительного срока, о чем Арендодатель уведомляет Арендатора.

3.1.11. Арендатор самостоятельно выбирает телекоммуникационных операторов связи, в том числе для размещения резервного канала связи, из числа провайдеров, работающих в Здании. Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем провайдера, а так же пути прохождения коммуникационных кабелей. Арендатор самостоятельно заключает соответствующие договоры с указанным в настоящем пункте провайдером на подключение и предоставление полного комплекса телекоммуникационных услуг в соответствии с потребностями Арендатора.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Принять от Арендодателя Площадь по Акту Приема-Передачи.

3.2.2. Своевременно вносить Арендную Плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.3. Использовать Площадь исключительно по Назначению. Арендатор не вправе использовать Площадь для целей или деятельности, которые незаконны, опасны или могут нанести ущерб Площади или Зданию (или их части). Арендатор не вправе без согласия Арендодателя осуществлять иные виды хозяйственной деятельности, кроме тех, которые предусмотрены Назначением.

Арендатору запрещено выносить любое имущество (кроме личного работников Арендатора, его подрядчиков) с Площади/Здания без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.2.4. Незамедлительно сообщать Арендодателю о каких-либо официальных уведомлениях или указаниях в отношении Площади, полученных от Органов Власти, иных уполномоченных органов и организаций, влияющих на функционирование Здания; при этом, Арендатор обязуется не предпринимать каких-либо действий в связи с такими уведомлениями или указаниями без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

3.2.5. Арендатор обязуется постоянно в течение всего Срока Аренды и на условиях настоящего Договора:

- а) Использовать Площадь и по Назначению и только в Часы Работы;
- б) Содержать Площадь в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения;
- в) Не допускать распространения за пределы Площади дыма, шума, запахов, воды и иных субстанций, что мешает нормальному функционированию Комплекса;
- г) Склаживать отходы или мусор только в специально отведенных для этих целей Арендодателем Площадах;
- д) Не допускать размещения или хранения на Площади каких-либо предметов или материалов, представляющих угрозу жизни или здоровью людей или окружающей среде (в том числе радиоактивные материалы, горючие и взрывчатые вещества, химические реактивы и т.п.), за исключением случаев получения специального разрешения от уполномоченных органов;
- е) Соблюдать правила и ограничения, применимые к Площадам Общего Пользования, которые установлены руководством Здания.

ж) Не допускать курение на территории Площади/Здания его сотрудников, а так же посетителей, кроме специально отведенных для этой цели Арендодателем Площадах.

з) Соблюдать требования, предъявляемые к продаже отдельных видов товаров.

3.2.6. Производить погрузку и разгрузку строго в установленные с Арендодателем Часы работы и только на специально отведенных для этого Площадах Общего Пользования или на Площадах, которые будут отведены Арендодателем для этой цели.

3.2.7. Письменно согласовать с Арендодателем внешний вид Площади, включая отделку и Вывески. Арендатор не вправе производить какие-либо изменения внешнего контура оформления Площади без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор не вправе производить перепланировки, реконструкции и переоборудования Площади без письменного согласия Арендодателя.

3.2.8. За свой счет предпринимать все меры по содержанию и обслуживанию Площади, в том числе меры по уборке Площади, сбору мусора и выносу с Площади, а также меры по поддержанию Площади в порядке и в исправном состоянии. За свой счет производить текущий ремонт Площади, включая, но, не ограничиваясь, работы по окраске и иному обновлению внутренних поверхностей стен, потолка, пола и дверей, по замене напольного покрытия, оконных стекол, осветительной арматуры, декоративных и иных отделимых элементов, в т.ч. установленных на Площади Арендатором, а также вывесок на Площади и за их пределами.

3.2.9. Все затраты, связанные с авариями, повреждениями или случаями использования, непредусмотренными инструкциями по эксплуатации, необходимые для восстановления работоспособности, осуществляет Арендатор.

3.2.10. Соблюдать все существующие нормы и правила, касающиеся использования Площади по Назначению, в том числе правила общей и пожарной безопасности (включая нормы по обеспечению безопасности своих работников и посетителей), санитарно-гигиенические нормы и правила охраны окружающей среды, а также правила общественного порядка.

3.2.11. Содержать Площадь в нормальном состоянии в соответствии с требованиями Роспотребнадзора и МЧС, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования Площадью. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и охраны труда при работе с энергооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности.

3.2.11.1. Собственными силами и средствами обеспечить инструктаж своих сотрудников, работающих на Площади, о правилах охраны и технике безопасности труда, правилах нахождения в Здании и обеспечить их неукоснительное выполнение.

3.2.11.2. Обеспечивать периодическое (не реже одного раза в год) обучение своих сотрудников основам техники безопасности и пожарной безопасности.

3.2.11.3. Оснастить за свой счет Площадь первичными средствами пожаротушения. Не позднее десять (10) дней с даты подписания настоящего Договора назначить из числа обученного персонала лицо, ответственное за пожарное состояние Площади с предоставлением Арендодателю копий приказов о назначении, копий удостоверений и записи в журнале проверки знаний, а так же разработать для арендуемой Площади инструкции по пожарной безопасности.

3.2.12. В установленном порядке своими силами и за свой счет получать и своевременно продлевать действие необходимых Согласований, которые требуются для использования Площади по Назначению. Риск неполучения Согласований лежит на Арендаторе.

3.2.13. При расторжении Настоящего Договора, в том числе и по истечении срока действия Договора, Арендатор за свой счет:

- (а) Осуществляет демонтаж и вынос своего оборудования;
- (б) За свой счет демонтирует в границах Здания все указатели и обозначения наименования и деятельности Арендатора;
- (в) Освобождает от своего имущества и передает Арендодателю по Акту Возврата Площадь в том же состоянии, в котором Арендатор первоначально ее принял, в день окончания срока действия Договора. При необходимости за свой счет проводит ремонтные работы для восстановления надлежащего состояния Площади;
- (г) Произвести все взаиморасчеты, подписать Акты выполненных услуг, подписать Акт сверки взаимных расчетов.

3.2.14. Арендатор самостоятельно за свой счет производит вывоз специфических отходов, люминесцентных ламп, подлежащих утилизации и переработке, а также учет образования отходов.

3.2.15. В течение срока действия настоящего Договора не производить никаких перепланировок, переоборудования, ремонтных работ и изменений несущих конструкций Площади без письменного предварительного согласования с Арендодателем и контролирующими государственными органами в соответствии с требованиями действующего законодательства. Разрешительная документация на проведение указанных работ оформляется Арендатором своими силами и за свой счет и всегда предварительно письменно согласовывается с Арендодателем. Без предварительного согласования с Арендодателем не производить изменений в Имуществе, кроме необходимого ремонта и/или замены деталей/частей вследствие их износа или выхода из строя.

3.2.16. Незамедлительно письменно уведомить Арендодателя о любом произошедшем повреждении или разрушении арендуемой Площади, Здания. Арендатор обязуется незамедлительно и за свой счет устранить разрушение или повреждение Площади, Инженерных Коммуникаций, находящихся на Площади, произошедшее в результате действий Арендатора или его представителей, работников, агентов, посетителей, с использованием материалов и с гарантией безопасности и должного качества. Если Арендатор не исполнит указанную обязанность, Арендодатель по своему усмотрению вправе произвести соответствующие работы на Площади. Арендатор обязуется возместить Арендодателю документально подтвержденные и предварительно согласованные затраты на производство таких работ, а также причиненные в связи с этим убытки.

3.2.17. Никаким образом без предварительного письменного согласия Арендодателя не обременять Площадь правами третьих лиц, в т.ч. но, не ограничиваясь: сдавать Площадь или их части в субаренду, предоставлять Площадь в безвозмездное пользование, использовать право аренды Площади в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц, передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по Договору (в том числе в доверительное управление).

В случае, если Арендатор имеет намерение заключить сделки, указанные в абзаце первом настоящего пункта, Арендатор обязан направить Арендодателю соответствующее письмо. Арендодатель обязуется дать свое согласие либо отказать в согласовании заключения соответствующей сделки Арендатором любым доступным образом (в том числе заказным письмом, курьерской почтой, электронным или факсимильным сообщением) не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендодателем соответствующего запроса Арендатора.

3.2.18. Не препятствовать Арендодателю в доступе на Площадь для проверки состояния Площади, а также проведения работ на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.19. При наличии письменного согласия Арендодателя на размещение и установку рекламной конструкции Арендатора на Фасаде Здания, Арендатор обязуется своими силами и за свой счет производить следующие работы:

- производить монтаж рекламной Конструкции;
- производить техническое обслуживание рекламной Конструкции (замена вышедших из строя ламп, содержать Конструкцию в чистоте);
- оформить всю документацию на данную рекламную Конструкцию в соответствующих органах власти и провести паспортизацию рекламной Конструкции.

3.2.20. Арендатор самостоятельно несет все расходы по содержанию данной рекламной Конструкции, включая уборку, поддержание внешнего вида. Арендатор обязан соблюдать действующие в Республике Татарстан нормы и правила рекламно-информационного оформления, освобождая Арендодателя от любой ответственности перед контролирующими органами за нарушение данных требований, в том числе от ответственности за ненадлежащую рекламу. Арендатор несет также все возможные расходы, связанные с установкой и дальнейшим содержанием принадлежащих ему вывесок и средств рекламы на арендуемой Площади и/или за пределами арендуемой Площади, включая расходы по уплате возможных штрафов и взысканий, установленных соответствующими Органами Власти в связи с нарушением действующих в Республике Татарстан норм и правил рекламно-информационного оформления. К моменту окончания Срока аренды Арендатор обязуется демонтировать и вывезти за пределы Здания и Территории свои вывески и иное рекламно-информационное оформление не позднее даты окончания срока действия Договора и устранить имеющиеся повреждения, причиненные в результате демонтажа вывески и др.

3.2.21. Арендатор обязуется соблюдать и не нарушать законодательство Российской Федерации о рекламе ФЗ от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

3.2.22. Арендатор не должен совершать никаких действий, вследствие которых Арендодатель может быть привлечен к административной, гражданской или иной ответственности, либо к уплате компенсаций, штрафов, иных выплат по вине Арендатора. Арендатор обязуется всеми возможными способами обезопасить Арендодателя от исков третьих лиц, а так же административных и судебных процедур. В случае, если вышеуказанное обстоятельство все - таки наступило, Арендатор обязуется возместить затраты Арендодателя вследствие наступивших обстоятельств и причиненные убытки. Арендатор обязуется произвести оплату выставленного счета Арендодателем в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Арендатором счета и подтверждающих документов от Арендодателя.

3.2.23. Арендатор обязуется обеспечить наличие всех необходимых документов для нахождения, привлечения и использования иностранных работников для работы на Площади/Здании, а также для осуществления трудовой деятельности иностранными гражданами и лицами без гражданства на территории Российской Федерации, и нести в связи с этим ответственность (включая ответственность за нарушение миграционного законодательства РФ), в том числе, если такие иностранные граждане будут работниками подрядных организаций, привлекаемых Арендатором, субарендаторов и иных третьих лиц. В случае, если нарушение миграционного законодательства и вышеуказанных обязательств повлечет применение к Арендодателю/Управляющей Компании санкций согласно Кодексу об административных правонарушениях Российской Федерации, иного действующего законодательства РФ, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю в полном объеме

сумму оплаченных Арендодателем штрафов в срок, не превышающий 5 (пять) банковских дней с даты получения счета от Арендодателя, а в случае административного приостановления деятельности, Арендатор обязуется в полном объеме возместить Арендодателю убытки, включая реальный ущерб, за весь период приостановления деятельности в срок не более 15 (пятнадцать) банковских дней с даты получения счета Арендодателя. При этом, Арендодатель обязан незамедлительно уведомить Арендатора о выявленных по вине Арендатора нарушениях и привлечении его к административной ответственности.

3.2.24. Арендатор обязан своевременно за свой счет вывозить строительный и сопутствующий мусор, образовавшийся в результате проведения Работ на Площади, в согласованные с Арендодателем сроки.

3.2.25. Соблюдать условия, предусмотренные в разделе 5 настоящего Договора.

3.2.26. Оформлять дополнительные соглашения по внесению изменений и дополнений в договор аренды и возвращать их Арендодателю в подписанном виде в течение 10 (Десять) дней с момента их получения от Арендодателя либо в указанный срок представить Арендодателю свои возражения и провести согласование.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Арендодатель вправе в присутствии представителя Арендатора осуществлять проверку и осмотр Площади на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с положениями настоящего Договора и действующего законодательства РФ. Представитель Арендатора имеет право присутствовать при проведении вышеуказанных проверок и осмотров. Проверка и осмотр производятся в течение установленного режима работы Арендатора и не должны препятствовать нормальной работе Арендатора.

В случае чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем либо совершение незаконных действий) без какого-либо предварительного уведомления Арендатор обеспечивает беспрепятственный доступ Арендодателя и должностных лиц соответствующих предприятий и организаций с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

Арендатор допускает на арендуемую Площадь должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на инженерных системах Здания, включая системы электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, в том числе трубы, трубопроводные системы, линии, кабели подачи Коммунальных услуг в подвесных потолках, колоннах и перегородках, внутри или под перекрытиями, над или под арендуемую Площадь, для осмотра, ремонта, содержания, контроля за их работой, прокладки, переноса и выполнения других работ с условием письменного уведомления Арендодателем Арендатора не менее, чем за 1 (Один) календарный день о проведении таких работ.

3.3.2. Вне зависимости от завершения подготовительных работ на Площади, Акт приема-передачи подписывается на следующий день после истечения установленного настоящим Договором срока для проведения подготовительных работ. В случае уклонения/отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Площади в установленный Договором срок Арендодатель вправе подписать этот Акт в одностороннем порядке с соответствующей отметкой. Такой Акт приема-передачи будет иметь силу двусторонне подписанного, а Площадь считается принятой Арендатором в установленный срок.

3.3.3. Без разрешения Арендатора проводить любые работы по перестройке Здания, Мест Общего Пользования или Прилегающей Территории, а также по их ремонту или реконструкции, которые необходимы для поддержания Здания и Прилегающей Территории в надлежащем состоянии или их модернизации; в том числе по своему усмотрению изменять или обновлять Оборудование или Инженерные Коммуникации, а также изменять планировку, отделку, оформление Здания и Прилегающей Территории.

3.3.4. Продавать, закладывать, осуществлять ипотечный залог, обременять или иным образом распоряжаться Площадью, целиком или частично, при условии, что такая продажа, залог, ипотечный залог обременение или иные действия осуществляются не в ущерб правам Арендатора по Договору и не препятствуют и не ограничивают коммерческую деятельность Арендатора. Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после вступления в силу соответствующей сделки.

3.3.5. Арендодатель вправе с согласия Арендатора использовать фирменное наименование Арендатора, в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах, производимых в связи с рекламной деятельностью.

3.3.6. Арендодатель обеспечивает Площадь временного накопления твердо-бытовых отходов, вывозимых на полигон ТБО, и заключает договоры на вывоз отходов с транспортными компаниями.

3.3.7. При неисполнении Арендатором своей обязанности по приведении в первоначальное состояние Площадь и (с учетом произведенных с согласия Арендодателя изменений) для его возврата Арендодателю, Арендодатель вправе самостоятельно произвести необходимые работы за счет Арендатора, а также взыскать с Арендатора убытки, причиненные Арендодателю неисполнением своих обязанностей по восстановлению Площади.

3.3.8. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта возврата, Арендодатель вправе подписать Акт возврата в одностороннем порядке с соответствующей отметкой и войти на Площадь, освободить его от Арендатора в порядке, предусмотренном п.п. 8.3.3, 8.3.3.1. Договора, а также взыскать с Арендатора понесенные Арендодателем убытки, связанные с просрочкой возврата Площади, включая упущенную выгоду.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Пользоваться Площадью на условиях настоящего Договора.

3.4.2. Пользоваться Площадями Общего Пользования совместно с другими Арендаторами/Субарендаторами Здания с учетом Назначения Площади и Правилами Комплекса.

3.4.3. С предварительного согласия Арендодателя устанавливать за счет собственных средств любые технические средства охраны Площади, производить установку своего оборудования, не нарушая действующего законодательства РФ и интересов Арендодателя, не нарушая фасад Здания и стен Площади, и иных его технических характеристик.

3.4.4. С предварительного согласия Арендодателя организовать на Площади дополнительную охрану, устанавливать на Площади собственные системы режимного обеспечения безопасности.

3.4.5. С предварительного согласия Арендодателя производить оформление внешних витрин Площади.

3.4.6. Эксплуатировать арендуемую Площадь в Часы работы Площади.

3.4.7. Пользоваться санитарными узлами Здания.

3.4.8. После заключения настоящего Договора и в случае необходимости, Арендатор вправе осуществлять перепланировку Площади (при наличии предварительного письменного разрешения Арендодателя), при этом, Арендатор обязуется подготовить проектную и рабочую документацию перепланировки Площади, и после получения письменного

согласования Арендодателя в разумные сроки согласовать ее в компетентных органах, своими силами и за свой счет, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.9. Обратиться к Арендодателю с просьбой о проведении для Арендатора на Площади тех или иных работ за счет Арендатора.

3.4.10. Иные права, предусмотренные настоящим Договором.

4. Платежи и порядок расчетов по Договору

4.1. За пользование Площадью Арендатор в течение всего Срока аренды уплачивает Арендодателю Арендную плату.

4.2. Арендная плата состоит из: Фиксированной части арендной платы и Сервисного сбора.

4.2.1. Фиксированная часть арендной платы составляет _____ 00 копеек в месяц, включая НДС по действующей ставке РФ, и уплачивается за используемую «арендуемую площадь» (Площадь).

4.2.2. Сервисный сбор представляет собой долю Арендатора в расходах Арендодателя на деятельность по эксплуатации и обслуживанию Здания, составляет _____ 00 копеек ежемесячно, в том числе НДС по действующей ставке РФ.

4.2.3. В состав Сервисного сбора входит:

- непрерывное обеспечение Здания электричеством, водой, водоотведением, канализацией, теплом в той мере, насколько соответствующая услуга оказывается снабжающей компанией;

- обслуживание и уборка общих площадей Здания (за исключением арендуемой Площади);

- вентиляция и сезонное кондиционирование воздуха;

- мытье наружного остекления;

- обеспечение эксплуатации технологического оборудования Здания (за исключением оборудования, обязанность по обеспечению эксплуатации которого возложена на Арендатора);

- услуги по уборке прилегающей территории, вывозу снега;

- обеспечение вывоза мусора;

- участие в социальных программах, налоги, сборы и иные платежи в отношении Здания, земельного участка (включая арендную плату за земельный участок, если применимо);

- любые иные расходы Арендодателя на эксплуатацию и обслуживание Здания.

Арендодатель не несет ответственность за любые убытки Арендатора, вызванные сбоями в снабжении коммунальными и иными услугами, указанными выше, по причинам, не зависящим от Арендодателя.

4.2.4. Датой начала начисления и оплаты Фиксированной части арендной платы, а так же Сервисного сбора является дата подписания Акта Приема-Передачи. Фиксированная часть арендной платы и Сервисный сбор подлежит оплате до даты подписания Сторонами Акта возврата (сдачи-приема) включительно.

При досрочном расторжении настоящего Договора, если возврат Площади произошел ранее установленного срока прекращения (досрочного) договора, то оплата фиксированной части арендной платы и сервисного сбора производится до установленного дня прекращения (досрочного) Договора.

4.2.5. Если Арендатор продолжает использовать Площадь по истечении Срока аренды или даты, указанной как дата прекращения Договора в случае его досрочного прекращения, на время просрочки возврата Площади устанавливается следующий размер фиксированной части арендной платы - 200 % суммы однодневной Фиксированной части арендной платы, действовавшей в последний месяц аренды.

4.2.6. Фиксированная часть арендной платы и Сервисный сбор перечисляется на расчетный счет Арендодателя или на расчетный счет, указанный Арендодателем, ежемесячно авансом не позднее «05» (Пятого) календарного дня каждого оплачиваемого месяца.

Фиксированная часть арендной платы и Сервисный сбор за первый месяц аренды (за фактическое количество дней от даты подписания Акта до последнего дня этого месяца включительно) подлежит оплате в течение 7 (Семь) календарных дней с момента подписания Акта приема – передачи.

4.2.7. Арендодатель вправе не чаще одного раза в год изменять размер Фиксированной части арендной платы за пользование Площадью на сумму, не превышающую процент инфляции за текущий год, но не менее 10 % ставки, действующей на момент принятия решения об индексации, с извещением Арендатора об изменении фиксированной части арендной платы за 30 дней до такого изменения.

Настоящим Стороны признают, что указанное в настоящем п.4.2.7. Договора изменение размера Фиксированной части арендной платы происходит без подписания Сторонами настоящего Договора соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, так как указанное увеличение не является изменением условий настоящего Договора о размере Фиксированной части Арендной платы, а представляет собой исполнение согласованного ранее Сторонами условия настоящего Договора.

4.2.8. С момента подписания Акта приема-передачи Площади Арендатор самостоятельно за свой счет организует уборку Площади путем заключения договора с клининговой компанией, обслуживающей Здание.

4.3. Арендодатель вправе в любое время, но не чаще одного раза в год, в одностороннем порядке обоснованно пересмотреть сумму Сервисного сбора в текущий отчетный период в случае изменения первоначальных обстоятельств, при которых сумма Сервисного сбора была установлена, в такой степени, что сохранение первоначальной суммы Сервисного сбора было бы нецелесообразным для Арендодателя. В этом случае Арендодатель уведомляет Арендатора об изменении ставки Сервисного сбора, которая вступает в силу с даты, указанной в уведомлении.

Настоящим Стороны признают, что указанное в настоящем п.4.3. Договора изменение размера Сервисного сбора происходит без подписания Сторонами настоящего Договора соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, так как указанное увеличение не является изменением условий настоящего Договора о размере Сервисного сбора, а представляет собой исполнение согласованного ранее Сторонами условия настоящего Договора.

4.4. Обеспечительный взнос.

4.4.1. Арендатор в качестве обеспечения исполнения своих обязательств по Договору обязуется перечислить

Арендодателю Обеспечительный взнос в течение 3(трех) календарных дней с момента подписания настоящего договора, в размере _____ 00 копеек, в том числе НДС по действующей ставке РФ.

Обеспечительный взнос в полной сумме удерживается Арендодателем до конца Срока действия договора без процентов как гарантия надлежащего исполнения Арендатором обязательств по уплате платежей компенсации возможного ущерба со стороны Арендатора.

4.4.2. В случае неуплаты Арендатором Обеспечительного взноса в срок, указанный в п. 4.4.1 настоящего Договора, или пополнения Обеспечительного взноса в срок, указанный в п.п. 4.4.6., 4.4.8 настоящего Договора, Арендодатель оставляет за собой право приостановить ведение коммерческой деятельности Арендатора, и прекратить доступ Арендатора, покупателей на арендуемую Площадь до момента оплаты/пополнения Арендатором Обеспечительного взноса.

4.4.3. Арендодатель вправе в любое время, предварительно направив уведомление Арендатору, зачесть из Обеспечительного взноса денежные средства, которые необходимы для возмещения задолженности Арендатора по следующим платежам:

4.4.3.1. Арендная плата;

4.4.3.2. Пени/неустойка/штраф;

4.4.3.3. Сумма причиненного Арендатором ущерба Арендодателю/Зданию/Помещению/Площади.

4.4.4. В случае причинения Арендатором ущерба (п. 4.4.3. Договора), Арендодатель направляет Арендатору Претензию с указанием характера и размера причиненного ущерба.

4.4.5. При наступлении обстоятельств, позволяющих Арендодателю произвести зачет из Обеспечительного взноса, Арендодатель производит зачет и направляет Арендатору письменное уведомление о необходимости восстановления первоначального размера Обеспечительного взноса.

4.4.6. Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя письменного уведомления, указанного в п. 4.4.5. Договора, выплатить последнему денежные средства, необходимые для восстановления первоначального размера Обеспечительного взноса.

4.4.7. В случае, если Арендодатель ошибочно произвел удержание из Обеспечительного взноса, денежные средства, выплаченные Арендатором на восстановление суммы Обеспечительного взноса, подлежат зачету Арендодателем в счет оплаты Ежемесячной арендной платы либо в счет иных платежей по настоящему Договору, либо подлежат возврату Арендатору.

4.4.8. В случае увеличения Ежемесячной арендной платы Арендатор обязуется пополнить Обеспечительный взнос в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого увеличения до размера, эквивалентного увеличению Ежемесячной арендной платы.

4.4.9. В случае досрочного прекращения действия Договора по вине Арендодателя, Арендодатель возвращает Арендатору Обеспечительный взнос в полном размере (за исключением удержаний, произведенных в соответствии с пунктом 4.4.3. Договора).

4.4.10. В случае досрочного прекращения действия Договора по вине Арендатора, в том числе в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.2. настоящего Договора, а также при объявлении Арендатора банкротом, при возбуждении в его отношении ликвидационных процедур, при добровольной ликвидации Арендатора или при прекращении его существования согласно законодательству места учреждения Арендатора, вся сумма Обеспечительного взноса остается у Арендодателя в качестве неустойки.

4.4.11. По окончании Срока Аренды и при досрочном прекращении Договора по соглашению Сторон либо в соответствии с п. 8.7. Договора, Обеспечительный взнос возвращается Арендатору в полном объеме за исключением удержаний, произведенных в соответствии с пунктом 4.4.3 Договора, с учетом положения п. 4.4.11.1 Договора. Обеспечительный взнос должен быть возвращен Арендатору не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения действия настоящего Договора либо подписания Сторонами Акта возврата Площади, в зависимости от того, какая из двух дат наступит позднее.

4.4.11.1. По усмотрению Арендодателя, Обеспечительный взнос может быть зачтен Арендодателем в счет оплаты Ежемесячной арендной платы за последний месяц Срока аренды.

4.4.12. Просрочка исполнения обязательств Арендатором по полной оплате или восстановлению/доплате Обеспечительного взноса относительно сроков, установленных Договором, свыше 5 (Пяти) рабочих дней, является достаточным основанием для одностороннего внесудебного расторжения Договора Арендодателем (право).

4.5. При наступлении обстоятельств, принятых на себя в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендодатель помимо направления в зачет суммы Обеспечительного взноса, вправе удерживать имущество Арендатора (ст. 359 ГК РФ) до момента устранения нарушения обязательства либо возмещения расходов Арендодателя, возникших в результате нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. Режим удержания и место хранения удерживаемого имущества определяются Арендодателем самостоятельно. Арендодатель вправе взыскать с Арендатора расходы, понесенные Арендодателем по хранению и перемещению имущества Арендатора. Арендодатель не несет никакой ответственности за сохранность имущества и/или за потерю его свойств.

В указанный период Ежемесячная арендная плата подлежит начислению и оплате Арендатором в полном объеме.

4.6. Предусмотренные настоящим Договором условия о внесении Обеспечительного взноса, предоплаты, в том числе авансового арендного платежа, зачета излишне уплаченных сумм в счет будущего расчетного периода не являются предоставлением коммерческого кредита, предусмотренного ст. 823 ГК РФ. Проценты на данную сумму, в том числе согласно ст.317.1 ГК РФ (законные проценты), Сторонами не начисляются и не уплачиваются.

5. Страхование

5.1. Арендатор обязуется за свой счет заключить Договоры Страхования гражданской ответственности в отношении Площади (включая вред, причиненный при пожаре, аварии отопительной системы, водопроводных и канализационных сетей, проникновение воды из соседних Мест, имуществу Арендодателя), а также гражданской ответственности за причинение вреда жизни и здоровью третьих лиц.

Договоры Страхования заключаются ежегодно, в течение всего срока аренды со страховой компанией, входящей в первую 100 страховых компаний России.

5.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Настоящего Договора Арендатор обязуется предоставить Арендодателю заверенные копии соответствующих страховых полисов.

5.3. Страховая сумма по Договору Страхования гражданской ответственности Арендатора за вред, который может быть причинен в связи с эксплуатацией арендуемого Площади, с общим лимитом страхового покрытия по всем страховым случаям, которые могут быть в течение периода страхования, а также страховая сумма по страхованию гражданской ответственности за причинение вреда жизни и здоровью третьим лицам.

5.4. В случае наступления страхового случая немедленно известить об этом Арендодателя и принять все зависящие от него меры для передачи Арендодателю суммы страхового возмещения, если страховой случай наступил по вине Арендатора.

Если при наступлении страхового случая по Договору Страхования страховое возмещение, подлежащее выплате, не покрывает реальный ущерб, причиненный Арендодателю действиями и/или бездействием Арендатора, Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) банковских дней от даты подтверждения страховой компанией суммы страхового возмещения выплатить Арендодателю разницу между реальным ущербом и страховым возмещением. Основанием выплаты является экспертное заключение, составленное независимым экспертом, при этом расходы на эксперта оплачиваются виновной Стороной.

5.5. Арендатор обязуется соблюдать все условия Договоров Страхования и все требования страховых компаний, а также обязуется уведомлять Арендодателя о наступлении страхового случая, подпадающего под Договоры Страхования.

6. Ответственность Сторон

6.1. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные Арендатором, в связи с:

- предоставлением любых телекоммуникационных и коммунальных услуг не связанных с действием (бездействием) Арендодателя;

- любым повреждением или кражей автомобилей или иного, находящегося на прилегающей к Зданию территории;

- повреждением или кражей любого имущества, сохранность которого обязан обеспечить Арендатор в соответствии с условиями настоящего Договора.

Арендодатель не несет никакой ответственности за перерыв в предоставлении или временный отказ от предоставления каких-либо предусмотренных настоящим Договором услуг и за причиненные таким перерывом неудобства или ущерб Арендатору или его имуществу, если указанный перерыв был вызван причинами или обстоятельствами вне контроля Арендодателя. При этом Арендодатель обязан предпринять разумные меры к скорейшему возобновлению обслуживания.

6.2. Арендатор несет ответственность за сохранность и состояние Площади и до момента возврата его Арендодателю по Акту возврата;

6.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором по возмещению убытков, наступивших вследствие неправомерных действий со стороны третьих лиц.

6.4. Арендатор несет полную ответственность за соблюдение его работниками миграционного законодательства РФ. Работники Арендатора обязаны иметь все необходимые в соответствии с законодательством РФ документы и разрешения для пребывания и на трудовую деятельность в г. Казани.

6.5. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не разглашается никаким третьим сторонам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.6. Если Арендатор до подписания Акта приема-передачи начал вести свою предпринимательскую деятельность на Площади, на него налагается штрафная неустойка в виде пени в размере, эквивалентном 200 % однодневной Арендной Платы, установленной в п. 4.1.1. настоящего Договора.

6.7. В случае несвоевременного внесения Арендатором любых платежей по настоящему договору, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора в дополнение к просроченной сумме, пению за просрочку в сумме 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от просроченной суммы за каждый календарный день просрочки оплаты.

6.8. За несвоевременный возврат Площади, Арендодатель вправе начислить Арендатору пению в размере, эквивалентном 200 % однодневной Арендной Платы, действующей в этот период, за каждый календарный день просрочки возврата.

6.9. Арендодатель не несет ответственности за оставленное имущество Арендатором на Площади и не вывезенное в соответствии с п. 3.2.14. Договора после истечения срока действия договора или в случае его досрочного расторжения.

6.10. В случае невыполнения, каких либо обоснованных требований Арендодателя, Арендодатель оставляет за собой право налагать следующие штрафные неустойки:

1. Блокирование эвакуационных выходов в Здании — 12 500,00 рублей за каждый день после получения уведомления.

2. Блокирование служебных коридоров и эвакуационных выходов Супермаркета/Здания — 12 500,00 рублей плюс расходы, связанные с освобождением служебного коридора.

3. Строительные работы (в случае, если таковые причиняют неудобства) в часы работы — 12 500,00 рублей за каждый замеченный и зарегистрированный случай (в т.ч. акт фотофиксации).

4. Несанкционированное занятие участков в Местах общего пользования — 12 500,00 рублей за каждый замеченный и зарегистрированный случай (в т.ч. акт фотофиксации).

5. Несоблюдение требования по складированию мусора — 5 000,00 Рублей за каждый замеченный и зарегистрированный случай (в т.ч. акт фотофиксации).

6. За блокирование доступа к пожарному оборудованию и электрооборудованию — 25 000,00 рублей за каждый зафиксированный Арендодателем случай (в т.ч. акт фотофиксации).

7. За отсутствие или неисправность первичных средств пожаротушения — 15 000,00 рублей за каждый зафиксированный Арендодателем случай.

8. За отсутствие паспорта на рекламную Конструкцию (фиксация факта каждые 15 дней) — 25 000,00 рублей.

9. За изменение Назначения (Целевое назначение/Разрешенное использование), использование Площади или не в соответствии с ее Назначением — 12 500,00 рублей за каждый зафиксированный Арендодателем случай.

10. За курение вне специально отведенных для этого мест — 10 000 рублей за каждый зафиксированный Арендодателем случай (в т.ч. акт фотофиксации).

11. За появление в состоянии алкогольного/наркотического опьянения — 15 000 рублей за каждый зафиксированный Арендодателем случай.

12. За нарушение санитарных и противопожарных норм — 15 000 рублей за каждый зафиксированный Арендодателем случай.

13. За отсутствие у Арендатора необходимых документов для нахождения, привлечения, использования или для работы иностранных работников на Площади/в Здании - 10 000 рублей за каждый зафиксированный Арендодателем факт.

14. В случае не предоставления Арендодателю в установленный настоящим Договором срок нового кадастрового паспорта и технической документации на Площадь – 100 000 рублей.

6.11. Не применение Арендодателем штрафных санкций и иных мер к Арендатору, не влечет отказ Арендодателя от применения их в дальнейшем.

6.12. В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности за нарушения Арендатора, и наложения на Арендодателя в связи с этим штрафных санкций, Арендатор обязан незамедлительно устранить выявленные нарушения и возместить Арендодателю причиненные этим убытки, в т.ч. возместить суммы начисленных штрафных санкций.

6.13. В случае, если Арендатором своевременно не производится текущий ремонт Площади, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора штрафную неустойку в размере 100% от размера арендной платы, предусмотренной в п. 4.1.1. настоящего Договора.

При этом, Арендодатель направляет Арендатору уведомление о необходимости проведения текущего ремонта Площади с указанием срока их проведения. Если в этот срок указанные действия по ремонту не будут произведены Арендатором, Арендодатель вправе самостоятельно произвести необходимые мероприятия по текущему ремонту Площади. Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость произведенных работ, а также причиненные в связи с этим Арендодателю убытки.

При этом, Арендная плата в период проведения таких работ подлежит начислению и оплате Арендатором в полном объеме.

6.14. Арендатор принимает на себя полную материальную ответственность за Площадь с момента передачи ее по Акту доступа и на период действия настоящего Договора (дата подписания Акта возврата).

6.15. Арендодатель не несет ответственность за охрану Площади и за установку Арендатором систем охраны на Площади. Арендодатель также не отвечает за ущерб, причиненный Площади, за ущерб иному имуществу, находящемуся на Площади, кражу или иную пропажу из Площади в результате действий третьих лиц.

6.16. В случае нарушения Арендатором своей обязанности по предварительному письменному согласованию с Арендодателем любых работ на Площади, по требованию Арендодателя Арендатор обязуется устранить все последствия произведенных работ, возместить Арендодателю причиненные этим убытки и выплатить Арендодателю неустойку в размере 3-х месячной суммы Арендной платы, действующей на момент допущенного нарушения условий настоящего Договора.

6.17. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.2 настоящего Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю штрафную неустойку в размере, эквивалентном размеру суммы Арендной платы за три месяца.

6.18. В той степени, в которой это непосредственно не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий и положений настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Срок Аренды, срок действия договора.

7.1. Срок аренды Площади по настоящему Договору («Срок аренды») составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с даты подписания Акта приема - передачи.

В случае, если за 1 (Один) месяц до истечения срока Договора ни одна из сторон не заявит о своем намерении расторгнуть Договор, или о заключении нового Договора на новых условиях, то настоящий Договор считается возобновленным на такой же срок и на тех же условиях, за исключением условия о размере Арендной платы, с учетом положения п. 4.3. настоящего Договора.

7.2. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут:

8.1.1. По соглашению Сторон;

8.1.2. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ;

8.1.3. В случаях, предусмотренных настоящим Договором.

8.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора:

8.2.1. в случае нарушения Арендатором своих обязательств по оплате любых платежей, предусмотренных настоящим Договором и подлежащих уплате Арендатором по Договору, на срок свыше 15 (Пятнадцать) рабочих дней после наступления срока платежа;

8.2.2. в случае передачи Арендатором своих прав по Договору третьим лицам, а также любого обременения Площади правами третьих лиц (в т.ч. субарендой) без предварительного письменного согласия Арендодателя;

8.2.3. в случае перепланировки, переоборудования, изменения несущих конструкций или инженерных сетей Площади Арендатором, проведения ремонтных работ на Площади без предварительного согласия Арендодателя;

8.2.4. при использовании Арендатором Площади не в соответствии с его Назначением;

8.2.5. в случае неоднократного нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, что подтверждается соответствующими актами;

8.2.6. в случае инициации процедуры банкротства в отношении Арендатора.

8.2.7. в случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи Площади, более, чем на 10 (Десять) дней от установленного Договором срока;

8.2.8. при неоднократном наступлении условий (два раза и более), предусмотренных п. 6.12 настоящего Договора.

Расторжение Договора по основаниям, указанным в пункте п. 8.2 (п.п. 8.2.1-8.2.8) Договора, приравнивается к расторжению по вине Арендатора и влечет применение всех санкций, предусмотренных Договором.

8.3. В случае истечения Срока Аренды Арендатор обязуется вернуть Площадь Арендодателю не позднее последнего дня Срока Аренды по Акту Возврата (Приложение № 3) и освободить Площадь от своего имущества. Площадь должна быть возвращена в состоянии, не хуже существовавшего на дату подписания Акта Приема – Передачи (с учетом нормального износа). При досрочном прекращении действия Договора по любому основанию Арендатор обязуется вернуть Площадь Арендодателю по Акту возврата не позднее даты прекращения действия Договора в указанном выше порядке и состоянии.

8.3.1. За 3 (Три) календарных дня до окончания Срока аренды (или даты досрочного расторжения (прекращения) Договора) и подписания Сторонами Акта Возврата Площади, Арендодатель совместно с Арендатором производят осмотр

Площади для фиксации факта отсутствия претензий у Арендодателя по состоянию Площади и передачи Площади Арендодателю в состоянии, в котором Площадь была передана Арендатору по Акту приема-передачи. Установленные при осмотре недостатки в состоянии Площади, связанные с освобождением Площади от оборудования Арендатора, а также возникшие при ведении Арендатором хозяйственной деятельности Площади, фиксируются в Акте осмотра и подлежат устранению Арендатором своими силами и за свой счет до момента возврата Площади Арендодателю по Акту возврата. Если Арендатор по каким-либо причинам не привел Площадь в надлежащее состояние, не устранил выявленные нарушения, соответствующие мероприятия могут быть проведены силами Арендодателя за счет Арендатора согласно представленной Арендодателем смете. Оплата по смете должна быть проведена Арендатором в срок, указанный Арендодателем в соответствующем уведомлении.

8.3.2. Акт возврата подписывается уполномоченными представителями Сторон в дату прекращения Договора, если иной срок не будет дополнительно согласован Сторонами. Акт возврата подписывается только при условии надлежащего состояния Площади и согласно условиям настоящего Договора и устранения Арендатором всех замечаний по состоянию Площади и, если такие имелись на Площади в Акте осмотра, составленном по условиям п. 8.3.1 Договора. В случае не подписания Акта возврата Арендатором в течение установленного срока без мотивированных на то причин, Арендодатель вправе принять решение об одностороннем принятии Площади с применением последствий, предусмотренных п.п. 8.4. Договора, по усмотрению Арендодателя.

8.3.3. Если по истечении срока действия настоящего Договора либо в случае его досрочного расторжения Арендатор не освобождает занимаемую Площадь от своего имущества в порядке, как то предусмотрено в п. 3.2.13. настоящего Договора, Арендодатель вправе предпринять необходимые действия по освобождению занимаемой Площади (включая распоряжение имуществом, оборудованием Арендатора в соответствии с п. 8.3.3.1 Договора). При этом, все расходы по демонтажу, перемещению, ответственному хранению, реализации, уничтожению и др. относятся на Арендатора в полном объеме.

8.3.3.1. Если Арендатор должным образом не исполняет свои обязанности по освобождению Площади от своего оборудования, отделимых улучшений и индивидуальных вещей, включая обязанности по демонтажу и удалению из Площади оборудования, установленного Арендатором), в дату прекращения Договора, прекратив фактическое пользование Площадью (оставив Площадь), то такие действия Арендатора будут рассматриваться в качестве действия, свидетельствующего о его утрате интереса к этому имуществу и оборудованию, и как отказ Арендатора от своего права собственности на такое оборудование (в соответствии со статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации), и в таком случае Арендодатель будет иметь право на распоряжение таким имуществом и оборудованием (включая, помимо прочего, право на его демонтаж, удаление из Площади, реализацию и/или утилизацию) без компенсации их стоимости Арендатору, с отнесением соответственных разумных и документально подтвержденных расходов на Арендатора.

8.4. Арендатор обязуется возместить Арендодателю любые документально подтвержденные затраты, понесенные в связи с устранением ущерба Площади и/или Зданию, или разрушения Площади/Здания Арендатором (с учетом естественного износа), что будет зафиксировано в подписанном сторонами Акте Возврата, и причиненными в связи с этим убытки.

8.5. Арендатор, имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

8.5.1. Арендодатель не предоставляет Площадь в пользование Арендатору в установленный Договором срок, и просрочка составила более 20 (Двадцать) рабочих дней, либо своими действиями и/или бездействием создает непреодолимые препятствия пользованию Площадью в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.5.2. Просрочка завершения капитального ремонта составила более 45 (Сорок пять) календарных дней.

8.5.3. Площадь по вине Арендодателя окажется в состоянии, не пригодном для его использования, при условии, что непригодное состояние для использования Площади подтверждено заключением независимой экспертной компании, нанимаемой за счет Арендатора.

8.5.4. Невозможность использования Арендатором Площади в целях Разрешенного использования по вине Арендодателя более чем 60 (Шестьдесят) дней в течение 3 (Трех) месяцев.

8.6. О своем намерении расторгнуть Договор Сторона, являющаяся инициатором расторжения Договора должна направить другой стороне уведомление за 10 (Десять) дней до даты расторжения. При этом, в случае досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3, 8.2.4, 8.2.7, 8.5 настоящего Договора, Сторона – инициатор досрочного расторжения Договора, обязана направить другой Стороне требование об устранении имеющегося нарушения и предупреждении о намерении расторгнуть Договор. В случае не устранения виновной Стороной указанного в Требовании нарушения в течение 10 (Десяти) дней с даты получения такого требования последней, Договор считается расторгнутым по истечении такого 10 (Десятидневного) срока.

8.6.1. Если основание для расторжения Договора повторяется, требование об устранении нарушения виновной Стороне не направляется. В этом случае Сторона – инициатор досрочного расторжения Договора направляет виновной Стороне уведомление о досрочном расторжении. Договор считается расторгнутым с даты получения виновной Стороной такого уведомления.

8.7. Стороны вправе в одностороннем порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор путем направления письменного уведомления. Настоящий Договор в данном случае будет считаться расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения Сторонами указанного письменного уведомления.

При расторжении настоящего Договора по указанному в настоящем пункте основанию Обеспечительный взнос, при отсутствии у Арендодателя оснований для зачетов, предусмотренных настоящим Договором, засчитывается Арендодателем в счет оплаты Арендной платы за последние два месяца аренды.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств).

9.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее пяти рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем. Сторона, для которой такое обстоятельство наступило, обязана предоставить другой Стороне документ, подтверждающий факт наступления обстоятельств непреодолимой силы, выданный уполномоченным государственным органом, в т.ч. Торгово-промышленной палатой Республики Татарстан.

9.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые

Стороны не могли предвидеть и предотвратить, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты органов государственной власти, препятствующие исполнению Сторонами обязательств по Договору.

9.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более трех месяцев, любая из Сторон может расторгнуть Договор. В этом случае Арендатор возвращает Арендодателю Площадь в порядке, предусмотренном условиями Договора, Стороны производят взаиморасчет, а предусмотренные Договором и действующим законодательством санкции к Сторонам не применяются.

10. Дополнительные условия

10.1. По всем вопросам, неурегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Все споры и разногласия, возникающие в период действия настоящего Договора, Стороны стремятся разрешать путем прямых переговоров. Если Стороны не разрешат возникший между ними спор путем прямых переговоров, стороны передают спор в Арбитражный суд Республики Татарстан. При этом, соблюдение претензионного порядка обязательно. Срок рассмотрения претензий составляет 7 (Семь) рабочих дней с даты получения Стороной письменной претензии другой стороны.

10.3. После прекращения настоящего Договора все отдельные улучшения Площади, произведенные Арендатором, не возмещаются Арендодателем, являются собственностью Арендатора и подлежат вывозу из Площади силами и за счет Арендатора. После истечения Срока аренды, а также в случае досрочного расторжения настоящего Договора по условиям п. 8.1. Договора, стоимость неотделимых улучшений арендованной Площади, а также результаты Работ Арендатора возмещению Арендодателем не подлежат и становятся его собственностью (передаются по акту).

10.4. Договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двухстороннего соглашения. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений к Договору, являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и вступают в силу с даты подписания.

10.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся по одному экземпляру у каждой из Сторон.

10.6. В случае возникновения противоречий между Приложениями к Договору и текстом Договора, применению подлежат положения текста Договора.

10.7. Если какое-либо положение Договора будет признано судом недействительным или утратит свою юридическую силу по иным причинам, это не повлияет на действительность прочих положений Договора. Если какое-либо положение Договора будет признано недействительным, то Стороны обязуются предпринять все возможные и необходимые действия, включая внесение изменений и дополнений в Договор.

10.8. Каждая Сторона признает, что любая информация, переданная ею другой Стороне в связи с Договором, конфиденциальна и, насколько это соответствует закону, представляет собой коммерческую тайну другой Стороны. Каждая Сторона обязуется никоим образом не раскрывать третьим лицам информацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

10.9. Стороны обязуются немедленно уведомлять друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. До момента надлежащего уведомления об изменении банковских и/или почтовых реквизитов все и любые платежи, осуществленные на условиях настоящего Договора по старым счетам, засчитываются как надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.10. Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с настоящим Договором должны быть сделаны в письменной форме и должны быть доставлены заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу адресата, указанному в п. 10.11. настоящего Договора, или доставлены курьером непосредственно в адрес получателя и переданы ответственному лицу получателя, сведения о котором должны быть сообщены Арендатором Арендодателю письменно, либо направлены по адресам электронной почты, указанным в п. 10.11 Договора. Выставляемые Арендодателем счета направляются им Арендатору в виде электронных копий по адресам электронной почты Арендатора, указанным в п. 10.11. настоящего Договора.

10.11. Адреса сторон для корреспонденции:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «_____» 420107, г. Казань, ул. _____ Адрес для корреспонденции: e-mail: arendabuh@bahetle.com (бухгалтерия) e-mail: tatjanasv@bahetle.com (правовое управление)	

10.12. В случае, если у Стороны изменяется адрес для корреспонденции, она должна незамедлительно уведомить об этом другую Сторону, при условии, что таким новым адресом для корреспонденции может быть только адрес в Республике Татарстан или субъектах Российской Федерации.

10.13. В случае, если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по указанному адресу для корреспонденции либо отказался от получения корреспонденции, в связи с чем получить подтверждение доставки адресату сообщения невозможно, сообщение будет считаться надлежащим образом, доставленным и при отсутствии такого подтверждения о получении.

10.14. Неотъемлемыми частями Договора является:

Приложение № 1 – План схема Площади.

Приложение № 2 – Форма Акта Приема-Передачи Площади.

Приложение № 3 – Форма Акта Возврата Площади.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

От имени Арендодателя:

За и от имени Арендатора

Представитель по доверенности

М.П.

Индивидуальный предприниматель

М.П.