

ДОГОВОР АРЕНДЫ

нежилых помещений

№ 231/1/2025

«09» июня 2025 года

ООО «Тордекс»

(АРЕНДОДАТЕЛЬ)

И

**АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АВТОШКОЛА «ОЛИСА»**

(АРЕНДАТОР)

город Псков

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 231/1/2025

город Псков

«09» июня 2025 года

ООО «Тордекс», в лице директора Силиной Стеллы Станиславовны, действующей на основании Устава в соответствии с законодательством РФ (зарегистрированный ОГРН 1216000003669, ИНН 6027205831, КПП 602701001) (далее - «Арендодатель»), с одной стороны,

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АВТОШКОЛА «ОЛИСА», в лице директора Корж Татьяны Ивановны, действующей на основании Устава в соответствии с законодательством РФ (зарегистрированный ОГРН 1086000000151, ИНН 6027111975, КПП 602701001) (далее - «Арендатор»), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «настоящий Договор», «Договор») о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилые помещения, находящиеся в здании, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Псков, Рижский проспект, дом 26 (далее - «Здание»), **общей площадью – 20,0 (Двадцать) квадратных метра** (далее - «Помещения»), а именно:

Этаж	№ комнаты	Назначение	Площадь (кв.м.)
1	Помещение № 1002 – часть помещения №1	Офис	20,0

а Арендатор обязуется принять Помещения и уплачивать Арендодателю Арендную плату в соответствии с настоящим Договором.

- 1.1. Помещение является частью Здания. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области за № 60:27:0050302:76-60/037/2021-13 от 30.09.2021 г.
Здание представляет собой объект с 5-ю наземными этажами и одним цокольным этажом (далее - «Торговый центр», «объект»).
- 1.2. Границы Помещений обозначены и выделены красной линией, а месторасположение Помещений в Здании обозначено штриховкой на копии поэтажного плана из Технического паспорта Здания, выданного Псковским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (Приложение № 1, 1.1 к настоящему Договору). Настоящим Стороны подтверждают, что общая площадь Помещений, указанная в п. 1.1. настоящего Договора, подтверждена Сторонами на основании обмеров Помещений, выполненных уполномоченными представителями Сторон.
- 1.3. Состояние и технические характеристики предоставляемых Арендодателем Арендатору Помещений определяются Сторонами (Приложение № 2 к настоящему Договору). Помещения находятся в рабочем, исправном, безопасном состоянии и пригодны для использования в качестве нежилых по назначению и в целях, предусмотренных п. 1.4. настоящего Договора. Помещения осмотрены Арендатором, их техническое состояние и внешний вид соответствуют всем требованиям Арендатора.
В случаях, когда недостатки Помещений были оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещений при заключении настоящего Договора или передаче Помещений Арендатору по настоящему Договору, Арендодатель не отвечает за подобные недостатки.
- 1.4. Помещения предоставляются Арендатору для осуществления оказания разрешенной деятельности в соответствии с Приложением № 6 к настоящему Договору. Изменение вида Разрешенной деятельности, в том числе увеличение либо уменьшение номенклатуры товаров, без письменного согласования с Арендодателем не допускается. Такое согласование оформляется отдельным дополнительным соглашением к настоящему Договору.

II. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ

- 2.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует по **«30» апреля 2026 г.** включительно.
- 2.2. Передача Помещений Арендодателем и принятие их Арендатором для начала коммерческой деятельности осуществляется по передаточному акту (далее - «Передаточный акт») **«07» июля 2025 года**. Передаточный акт

подписывается уполномоченными представителями обеих Сторон в двух экземплярах и удостоверяется печатями (при наличии) обеих Сторон. К моменту передачи Помещения должны быть свободны от имущества передающей Стороны, если иное не предусмотрено действующим законодательством и настоящим Договором, со всеми принадлежностями, в т.ч. инженерно-техническими системами и оборудованием.

- 2.3. Одновременно с передачей Помещений Арендатору передается утвержденный Арендодателем оригинал Правил эксплуатации (положений по эксплуатации) (далее - «Правила эксплуатации»). Правила эксплуатации являются официальным документом общего действия, обязательным для соблюдения и исполнения Арендатором, Арендодателем и любыми третьими лицами, находящимися в Здании и на территории объекта. Арендатор несет ответственность за несоблюдение Правил эксплуатации работниками и посетителями Арендатора в соответствии с положениями Правил эксплуатации. Для Арендатора Правила эксплуатации становятся необходимыми для соблюдения и исполнения с момента их получения. В случае если какое-либо положение Правил эксплуатации противоречит положениям настоящего Договора, применяются положения настоящего Договора. Подписывая настоящий Договор, Арендатор подтверждает, что ознакомлен с Правилами эксплуатации и обязуется их выполнять. Арендодатель вправе вносить изменения в Правила эксплуатации. Арендодатель обязуется уведомлять Арендатора о любых изменениях Правил эксплуатации до вступления таких изменений в силу.
- 2.4. Отказ и/или уклонение Арендатора от подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора рассматривается как отказ Арендатора от принятия Помещений. По указанному основанию Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 1 ст. 450. 1 ГК РФ и расторгнуть его без обращения в судебные органы после истечения 3 (трех) рабочих дней с даты, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, путем направления Арендатору соответствующего письменного уведомления и потребовать от Арендатора возмещения убытков и/или упущенной выгоды. При этом настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении.
- 2.5. Окончание срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему. Окончание срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые остались неисполненными на день его прекращения (включая исполнение обязанности по возврату Помещений Арендодателю и по оплате задолженности по Арендной плате и иным платежам по настоящему Договору), или вступают в силу в связи с прекращением настоящего Договора, или которые согласно условиям настоящего Договора сохраняют свое действие после его прекращения. Окончание срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за ненадлежащее исполнение Сторонами ранее принятых ими на себя обязательств по настоящему Договору, а также за последствия нарушения настоящего Договора, если они имели место в период действия Договора.
- 2.6. После окончания срока действия настоящего Договора Арендатор не будет иметь преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.
Арендатор, имеющий намерение заключить новый договор аренды на условиях, предложенных Арендодателем, обязан в письменном виде:
- (a) уведомить Арендодателя о таком намерении не менее чем за 3 (Три) месяца до окончания срока действия настоящего Договора;
 - (b) ко дню заключения нового договора аренды согласовать его условия.
- Отсутствие у Арендодателя указанного уведомления и согласованной Сторонами формы нового договора означает, что Арендатор после окончания срока действия настоящего Договора не намерен заключать новый договор аренды.

III. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. **Арендная плата** по настоящему Договору состоит из **Постоянной части** арендной платы и **Переменной части** арендной платы в том смысле, как это определяется в настоящем пункте Договора, и в месяц составляет в денежном выражении суммарную величину Постоянной части и Переменной части арендной платы (далее - «Арендная плата»).
- 3.1.1. **Постоянная часть** арендной платы в месяц составляет **40 000 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения),
- 3.1.2. **Постоянная часть** арендной платы в месяц включает в себя плату за владение и пользование Помещениями **19 800 (Девятнадцать тысяч восемьсот) рублей 00 копеек**, **Операционные расходы 20 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек** и **Маркетинговый сбор 200 (Двести) рублей 00 копеек**
- 3.1.3. Размер **Постоянной части** арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке путем направления Арендатору соответствующего предварительного письменного уведомления, являющегося частью настоящего Договора, не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения размера Арендной платы, предусмотренной в таком уведомлении, по указанным ниже, взаимно не исключаящим, основаниям:
- (1) не чаще одного раза в течение срока действия настоящего Договора и не более чем на 15 (пятнадцать) процентов от предыдущего размера Постоянной части арендной платы;

- 3.1.4. **Переменная часть** арендной платы — это возмещение стоимости электроэнергии, потребленной арендатором.
- 3.1.4.1. Базовый размер **Маркетингового сбора** составляет **10 (Десять) рублей 00 коп. в месяц** (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения), за **1 квадратный метр Помещения в месяц**, если иное не указано в настоящем Договоре, и включает в себя сбор на проведение рекламных и маркетинговых мероприятий, направленных на популяризацию Торгового центра, в том числе на рекламу, проведение акций, различных мероприятий, праздников и пр.
- 3.1.4.2. Базовый размер **Операционных расходов** составляет **1 000 (Одна тысяча) рублей 00 коп.** (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения) за **1 квадратный метр Помещений в месяц**, если иное не указано в настоящем Договоре, и включает в себя:
- (a) плату за пользование помещениями (местами) общего пользования Здания (коридоры, лифты, общественные туалетные комнаты);
 - (b) плату за пользование инженерно-технической инфраструктурой Здания (за исключением платежей за пользование услугами связи);
 - (c) эксплуатационные платежи за оказываемые эксплуатационные услуги в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору;
 - (d) коммунальные платежи (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение). Арендодатель не оказывает соответствующие коммунальные услуги Арендатору.
 - (e) плату за комплексную уборку помещений общего пользования.
- Включение вышеперечисленного в постоянную часть арендной платы означает только то, что Арендатор не обязан помимо постоянной части арендной платы дополнительно оплачивать либо компенсировать соответствующие расходы Арендодателя.
- 3.1.4.3. Стоимость электроэнергии, потребленной Арендатором, рассчитывается ежемесячно по объему фактического потребления Арендатором электроэнергии – в соответствии с показаниями приборов учета (счетчиков), установленных в Помещениях. При отсутствии приборов учета (счетчиков) в Помещениях указанные приборы учета устанавливаются Арендатором по границе разграничения эксплуатационной ответственности Сторон согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности Сторон (Приложение № 4 к настоящему Договору) за счет Арендатора и в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня подписания Сторонами Передаточного акта. Ответственность за их наличие, сохранность и исправность несет Арендатор. Стороны совместно производят сверку потребленной Арендатором электроэнергии по окончании каждого календарного месяца, года, а также по окончании срока действия настоящего Договора, либо после досрочного его расторжения путем снятия показаний с приборов учета (счетчиков), фиксируемых в акте, подписываемом представителями Сторон в последний день каждого из указанных периодов. На основании показаний приборов учета (счетчиков) Арендодатель исчисляет размер переменной части арендной платы за расчетный месяц в соответствии с настоящим пунктом Договора аренды и выставляет счет, исходя из данных приборов учета (счетчиков), тарифов снабжающей организации (поставщика предоставляемого ресурса) за текущий месяц и на основании документа, выставленного Арендодателю соответствующей снабжающей организацией (поставщиком предоставляемого ресурса) за текущий месяц.

В случае отсутствия приборов учета (счетчиков) в Помещениях или их неисправности на момент снятия с них показаний, количество потребленной Арендатором электроэнергии, подлежащей оплате Арендатором, рассчитывается исходя из общего количества потребленной в Здании электроэнергии, пропорционально площади арендуемых Помещений к площади Здания.

- 3.2. Арендную плату по настоящему Договору Арендатор вносит в следующем порядке:
- 3.2.1. **Постоянная часть** арендной платы включая **Маркетинговый сбор и Операционные расходы** оплачиваются Арендатором Арендодателю:
- (1) в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора безналичным платежом в размере арендного платежа за один месяц аренды Помещений и после подписания Сторонами Передаточного акта зачитывается в счет оплаты арендного платежа за первый месяц аренды. Дата наступления первого календарного месяца аренды по настоящему Договору определяется согласно подписанному Сторонами Передаточному акту. В случае, когда количество дней аренды в первом календарном месяце аренды фактически окажется меньше количества дней аренды, оплаченных в соответствии с настоящим пунктом Договора, сумма переплаты засчитывается в счет частичной оплаты арендного платежа за следующий месяц аренды;
 - (2) начиная со второго календарного месяца аренды, безналичным платежом ежемесячно, в срок не позднее 5 (пяти) первых банковских дней соответствующего расчетного месяца.
- 3.2.2. **Переменная часть в части возмещения стоимости электроэнергии** оплачивается Арендатором Арендодателю:
- (1) ежемесячно безналичным платежом в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления Арендодателем Арендатору соответствующего счета.
- 3.3. Арендная плата начисляется со дня фактической передачи Помещений Арендодателем Арендатору по подписанному Сторонами Передаточному акту. После окончания срока действия либо в случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендная плата начисляется и выплачивается Арендатором по день фактического возврата Помещений Арендатором Арендодателю по подписанному Сторонами Акту возврата включительно. Платежи Арендной платы, поступившие по Договору, зачисляются в счет оплаты периодов аренды в порядке календарной очередности. Оплаченные авансом и не использованные суммы Арендной платы за аренду возвращенных Помещений

перечисляются Арендодателем Арендатору в течение 30 (тридцати) банковских дней со дня подписания Сторонами Акта возврата. Положения ст. 317.1 и 823 ГК РФ к отношениям Сторон не применяются.

- 3.4. Размер Постоянной части Арендной платы может быть изменен по соглашению Сторон.
- 3.5. В случае уменьшения площади Помещений и/или Здания по результатам обмеров БТИ, размер Арендной платы по настоящему Договору не подлежит изменению.

3.6. **Обеспечительный платеж** по настоящему Договору аренды составляет **40 000 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения). Обеспечительный платеж подлежит оплате в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора безналичным платежом. При увеличении размера месячной Постоянной части Арендной платы по Договору Арендатор осуществляет доплату к Обеспечительному платежу пропорционально изменению Постоянной части Арендной платы на основании счета Арендодателя в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления счета. Обеспечительный платеж представляет собой способ обеспечения исполнения денежных обязательств Арендатора перед Арендодателем и не образует какой-либо экономической выгоды Арендодателя по факту его перечисления. Арендодатель вправе засчитывать поступившую от Арендатора сумму Обеспечительного платежа, а также суммы, уплаченные в качестве предоплаты Арендной платы, излишне уплаченные суммы Арендной платы следующим образом:

- (1) уведомив Арендатора за 3 (три) рабочих дня до момента осуществления такого зачета, в погашение своих требований к Арендатору в следующей очередности:

- (a) в первую очередь погашается задолженность Арендатора по штрафным санкциям, предусмотренным настоящим Договором, включая, но, не ограничиваясь, пени;
- (b) во вторую очередь погашается задолженность Арендатора по Арендной плате (соответствующие долги погашаются в порядке очередности их возникновения).

В случае использования Арендодателем в результате зачета Обеспечительного платежа, Арендатор в течение 5 (пяти) банковских дней с момента осуществления зачета должен возполнить Обеспечительный платеж до действующего размера.

- (2) по окончании срока действия Договора или после досрочного прекращения его в предусмотренном в Договоре порядке, если Стороны не подпишут новый договор аренды либо не возобновят настоящий:

- (a) в счет возмещения убытков Арендодателя в случае ухудшения состояния Помещений в размере большем, чем нормальный износ. При этом по окончании действия настоящего Договора Стороны оценивают состояние Помещений и, в случае ухудшения состояния Помещений в размере, большем чем нормальный износ, определяют сумму убытков Арендодателя, которая складывается из расходов Арендодателя по приведению Помещений в надлежащее состояние и упущенной выгоды от неполучения Арендной платы за период проведения ремонта данных Помещений. Данная сумма фиксируется в двустороннем Соглашении между Арендатором и Арендодателем и должна быть возмещена Арендатором Арендодателю в согласованный Сторонами срок. В случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения Арендодатель привлекает независимого эксперта для оценки убытков Арендодателя. Результаты экспертизы являются окончательными, расходы по проведению такой экспертизы ложатся на Арендатора. По окончании Срока действия настоящего Договора Арендодатель имеет право удержать сумму убытков, зафиксированную в двустороннем Соглашении Сторон, а в случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения – в заключении независимого эксперта, из Обеспечительного платежа. В случае если убыток Арендодателя превышает Обеспечительный платеж, Арендатор перечисляет на расчетный счет Арендодателя разницу между суммой убытков, зафиксированной в двустороннем Соглашении Сторон, а в случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения – в заключении независимого эксперта, и поступившей денежной суммой Обеспечительного платежа в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания двустороннего Соглашения либо получения заключения независимого эксперта.

После окончания срока действия настоящего Договора Обеспечительный платеж засчитывается за последний месяц аренды (апрель 2026).

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.п. 2.4., 8.3., 8.4. настоящего Договора, Обеспечительный платеж остается в собственности Арендодателя в качестве штрафной неустойки и возврату Арендатору не подлежит. Размер неустойки составляет сумму действующего Обеспечительного платежа, и при недостаточности средств, удержанных Арендодателем из суммы Обеспечительного платежа в качестве неустойки, Арендатор обязан доплатить соответствующую разницу в течение 5 (пяти) банковских дней с момента наступления соответствующего основания для взыскания неустойки.

В случае одностороннего отказа Арендатора в порядке, предусмотренном п. 8.2. настоящего Договора, от исполнения настоящего Договора (расторжения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке), или, по Соглашению Сторон, от части арендуемых Помещений, Обеспечительный платеж (a) в случае вышеуказанного расторжения Договора в размере, определенном в п. 3.6 настоящего Договора, и (b) в случае вышеуказанного изменения Договора в размере, пропорционально уменьшаемой площади Помещений, остается в собственности Арендодателя и не подлежит возврату Арендатору, если иное не будет установлено соглашением Сторон.

В случае нарушения Арендатором срока внесения Обеспечительного платежа более чем на 5 (пять) календарных дней, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 1 ст. 450.1 ГК РФ и расторгнуть его без обращения в судебные органы путем направления Арендатору соответствующего уведомления, а также потребовать от Арендатора возмещения убытков. При этом настоящий Договор аренды считается

расторгнутым после истечения 3 (трех) рабочих дней со дня отправки Арендодателем Арендатору уведомления об отказе от исполнения настоящего Договора по указанному в настоящем абзаце основанию.

Настоящим Стороны подтверждают, что на сумму Обеспечительного платежа не начисляются и не подлежат уплате Арендодателем Арендатору проценты согласно ст.ст. 395 и 823 ГК РФ.

- 3.7. Арендатор самостоятельно оплачивает все счета и расходы, связанные с использованием и эксплуатацией в течение всего срока действия настоящего Договора линий связи, необходимых Арендатору для возможности пользования городскими и/или международными телефонными линиями и доступа к сети Интернет, на основании отдельных договоров или соглашений, заключаемых Арендатором самостоятельно с оператором связи. Арендодатель не несет обязанностей по обеспечению Арендатора услугами, указанными в настоящем пункте, и не несет ответственности за действия операторов связи.
- 3.8. Каждый платеж по настоящему Договору должен совершаться Арендатором отдельным платежным поручением с обязательной ссылкой на дату и номер Договора. Все платежи по настоящему Договору аренды совершаются Арендатором полностью без удержаний и вычетов, а также без предъявления Арендатором к зачету каких-либо встречных требований по любым обязательствам между Арендодателем и Арендатором в безналичном порядке путем перевода суммы очередного платежа на расчетный счет Арендодателя. Любой платеж по настоящему Договору считается совершенным и соответствующее обязательство Арендатора по оплате считается исполненным только после поступления всей суммы соответствующего платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае оплаты причитающегося в соответствии с условиями Договора аренды платежа частями, соответствующий платеж считается совершенным в момент получения Арендодателем последней части соответствующего платежа. **Отсутствие от Арендодателя счета на оплату не освобождает Арендатора от оплаты Постоянной части Арендной платы Маркетингового сбора, Операционных расходов и Обеспечительного платежа в соответствии с условиями настоящего Договора.**
- 3.9. В случае образования задолженности (просрочки платежа) Арендатора перед Арендодателем, последний вправе прекратить полностью или частично ограничить доступ Арендатора (его персонала, посетителей, доверенных лиц, транспортных средств и т.п.) в Помещения и на территорию объекта либо иным способом приостановить исполнение своих обязательств по предоставлению Арендатору права пользования указанными Помещениями по настоящему Договору. Арендатор предварительно письменно (по электронной почте) уведомляется о прекращении/ограничении доступа либо пользования Помещениями Арендодателем. Доступ Арендатора в Помещения и на территорию объекта либо предоставление Арендатору права пользования указанными Помещениями возобновляется после погашения задолженности в полном объеме, в том числе штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором. При этом обязательство Арендатора по оплате считается выполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 3.10. Арендодатель выставляет Арендатору акт оказанных услуг за отчетный месяц в срок, определенный действующим законодательством РФ.
- 3.11. По мере необходимости, а также в случае прекращения действия Договора Стороны осуществляют сверку взаиморасчетов. Акт сверки расчетов составляется любой Стороной в двух экземплярах и подписывается уполномоченными представителями Сторон. Сторона, получившая Акт сверки расчетов, должна подписать Акт сверки расчетов или предоставить возражения по поводу достоверности содержащейся в нем информации в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня получения Акта сверки расчетов.
- 3.12. Стороны договорились, что в случае предоставления друг другу в рамках настоящего Договора какого-то ни было коммерческого кредита согласно ст. 823 ГК РФ, проценты на сумму такого кредита не начисляются и не выплачиваются.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права Арендатора:

- 4.1.1. Арендатор вправе пользоваться Помещениями, местами (помещениями) общего пользования и инженерно-технической инфраструктурой Здания в порядке, определяемом настоящим Договором и Правилами эксплуатации. Арендатор обязан пользоваться местами (помещениями) общего пользования Здания только в соответствии с их целевым назначением. Арендатор вправе осуществлять проход и подъезд к Помещениям и к служебным зонам Торгового центра в соответствии с существующим пропускным режимом Арендодателя.
- 4.1.2. Арендатор вправе производить перепланировку и переоборудование Помещений, не затрагивающие какую-либо внешнюю часть и конструкцию Здания (далее – «перепланировка и переоборудования»), после получения письменного согласия Арендодателя на выполнение этих работ, при условии, что Арендатор:
 - (1) предоставит Арендодателю проектную документацию, подробные планы и спецификации таких работ. При этом Арендатор за свой счет самостоятельно или с привлечением подрядных организаций разрабатывает проектную

документацию. Проектная документация должна отвечать предъявляемым к ней техническим требованиям, требованиям СНиП, требованиям, предусмотренным нормативно-правовым актам РФ, и включать в себя: (а) архитектурную часть – план Помещений с указанием назначения комнат, с нанесенными вновь возводимыми стенами и перегородками, с указанием материалов перегородок и стен, дверными проемами, с указанием направления открывания дверей; (б) электротехническую часть - проект со схемами и нагрузками; (с) проект вентиляции и кондиционирования со схемами и нагрузками; (d) проект водоснабжения и канализации (при устройстве санузлов, кухонь или душевых); (е) проект пожарной сигнализации и оповещения;

- (2) до начала производства соответствующих работ согласует проектную документацию с Арендодателем, самостоятельно получит все согласования и разрешения частных лиц и всех государственных (муниципальных) органов и организаций (в том числе СЭС), которые будут необходимы для выполнения этих работ. Арендатор несет ответственность за неполучение необходимых согласований и разрешений;
- (3) предоставит Арендодателю все договоры, касающиеся выполнения таких работ, которые разумно потребует Арендодатель;
- (4) будет производить такие работы с письменного разрешения Арендодателя и за свой счет;
- (5) предоставит Арендодателю все документы, необходимые Арендодателю для получения в уполномоченных органах нового свидетельства о государственной регистрации права на Здание после проведения перепланировки и переоборудования Помещений, при этом все необходимые документы Арендатор подготовит за свой счет и своими силами.

Арендатор обязуется обеспечить соответствие выполненным им в Помещениях изменений перепланировке и переоборудованию, (а) согласованным Арендодателем, (б) согласованным, разрешенным всеми частными лицами и государственными (муниципальными) органами, которые будут необходимы, и зарегистрированным в установленном порядке, (с) действующим требованиям нормам и правилам РФ, Псковской области и г. Пскова.

После завершения работ по перепланировке и переоборудованию Арендатор обязан в течение одного месяца предоставить Арендодателю исполнительную документацию. В случае проведения Арендатором работ по оснащению Помещений инженерно-техническими системами и оборудованием, подключение таких систем и оборудования Помещений к проектным магистральным инженерно-техническим системам и оборудованию Здания по постоянной схеме осуществляется Арендатором после получения письменного согласия Арендодателя в строго согласованное с Арендодателем время и в присутствии представителей Арендодателя. При этом функционирование проектных магистральных инженерно-технических систем и оборудования Здания будет обеспечиваться для нужд Арендатора с момента (а) окончательного монтажа данных систем и оборудования Помещений, (б) приема в эксплуатацию оборудования Арендатором у монтажной организации в присутствии представителей Арендодателя и (с) передачи исполнительной документации Арендодателю. **Арендатор полностью несет все расходы, связанные с оснащением Помещений инженерно-техническими системами и оборудованием.**

После завершения работ по перепланировке и переоборудованию Помещений Арендатор, при условии предварительного письменного согласования с Арендодателем, обязан в течение одного месяца за свой счет заказать обмеры Помещений и предоставить Арендодателю документы территориального бюро технической инвентаризации, которые соответствуют состоянию Помещений, фактическому и согласованному в установленном выше порядке. В случае возникновения у Арендодателя каких-либо убытков, расходов, связанных с проведением Арендатором перепланировки и переоборудования, а также с их последующей регистрацией в уполномоченном органе, Арендатор обязуется возместить понесенные Арендодателем в связи с этим расходы в срок, не превышающий 5 (пяти) банковских дней со дня выставления Арендодателем соответствующих счетов.

В случае если Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя перепланировку и переоборудование, а также иные улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества Арендодателя, после истечения срока действия настоящего Договора или при его досрочном прекращении Арендатор не имеет права на возмещение их стоимости.

- 4.1.3. Арендатор не должен размещать в Помещениях никакие предметы в таком положении, количестве или такого веса, которые приведут к превышению предельно допустимой нагрузки на соответствующие конструкции и перекрытия Здания или нанесут вред Помещениям/Зданию.

Арендатор не должен размещать и разрешать размещать без письменного согласия Арендодателя какое-либо имущество за пределами Помещений, в том числе, рекламного характера, загромождать лестничные проходы, коридоры, площадки и иные места (помещения) общего пользования.

Арендатор вправе по предварительному письменному согласованию с Арендодателем разместить за свой счет вывеску информационного/рекламного характера на наружном фасаде Здания, в Здании и на территории объекта, при условии получения Арендатором соответствующей разрешительной документации в уполномоченных органах/организациях с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю. Арендатор несет ответственность за размещение информационно/рекламной продукции без соответствующих разрешений. В случаях прекращения действия настоящего Договора либо окончания срока размещения вывески или предписания компетентных органов о снятии вывески, Арендатор за свой счет самостоятельно обязан в 10-дневный срок произвести ее демонтаж. При нарушении обязательства по демонтажу, он производится Арендодателем самостоятельно за счет Арендатора.

- 4.1.4. Системы видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности арендуемых Помещений, оборудование серверных комнат, а также иное специальное оборудование, выходящие за границы Помещений/Здания, Арендатор имеет право устанавливать только с предварительного письменного разрешения Арендодателя, при условии получения

Арендатором, при необходимости, соответствующей разрешительной документации в уполномоченных органах/организациях с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю.

4.1.5. Арендатор вправе использовать в своей рекламе и презентационных материалах официальное наименование Арендодателя только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.1.6. Арендатор не имеет права предоставлять Помещения или их части в субаренду, безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу или лицам, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ.

4.2. Обязанности Арендатора:

4.2.1. Арендатор обязан принять Помещения по Передаточному акту в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и разместить свое торговое оборудование, изготовленное в соответствии с концепцией ТЦ.

4.2.2. Арендатор обязан уплачивать Арендную плату и иные платежи на условиях и в размере, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3. Арендатор обязан использовать Помещения в соответствии с их назначением (п. 1.4. настоящего Договора), Правилами эксплуатации и условиями настоящего Договора.

4.2.4. Арендатор обязан содержать Помещения, а также расположенные внутри Помещений инженерно-технические системы и оборудование в надлежащем состоянии. Арендатор обязан за свой счет собственными силами либо с привлечением с предварительного письменного согласия Арендодателя организаций, имеющих необходимую разрешительную документацию, осуществлять:

- (1) регулярную уборку Помещений, в том числе соответствующим образом убирать, чистить и мыть все материалы, поверхности и отделку, которые обычно требуют уборки, чистки и мытья, а также поддерживать Помещения в чистом и опрятном виде, производя мойку оконных стекол и рам внутри Помещений, а также стекол внутри и снаружи (если таковые имеются) входных дверей в Помещения;
- (2) по мере необходимости проводить регулярную санитарную обработку Помещений (дезинфекцию, дезинсекцию и дератизацию);
- (3) с требуемой периодичностью убирать все твердые коммунальные отходы (ТКО) и выносить ТКО из Помещений в мусорные контейнеры.

Арендатор поручает Арендодателю совершить от имени и за счет Арендатора юридические и фактические действия, связанные с ТКО, а именно: с привлечением лицензированной организации обеспечить вывоз с целью последующей утилизации и захоронения ТКО, образующегося в процессе деятельности Арендатора в арендуемых Помещениях.

На время действия Договора аренды Арендодатель предоставляет (передает в пользование) Арендатору контейнеры для накопления ТКО (за исключением крупногабаритного, отходов, являющихся вторичными материальными ресурсами, пищевых отходов, строительного мусора, тары и упаковки). Контейнеры для накопления ТКО размещаются на общей контейнерной площадке, находящейся вне Здания в необходимом количестве.

Плата за пользование контейнерами на весь срок действия Договора аренды составляет 1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек, НДС не облагается и оплачивается Арендатором одновременно на основании счета Арендодателя в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления счета. Хранение и утилизация крупногабаритных отходов, отходов, являющихся вторичными материальными ресурсами, строительного мусора и иных отходов Арендатора, для которых законом и подзаконными актами предусмотрен специальный режим хранения и утилизации, Арендатор осуществляет своими силами и/или привлеченными специализированными организациями и за свой счет. Если вследствие ненадлежащего исполнения указанной обязанности Арендатором вывоз мусора Арендатора с территории объекта, в случае ее захламления, осуществляется Арендодателем, Арендатор обязан оплатить расходы Арендодателя по уборке прилегающей территории и вывозу мусора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании выставленного Арендодателем счета в течение 5 (пяти) банковских дней со дня получения счета Арендатором. Порядок утилизации использованной упаковки определяется правилами эксплуатации Торгового центра. Арендатор при пользовании Помещениями является ответственным за соблюдение всех требований и норм в области обращения с отходами.

- (4) складирование в спецконтейнеры ртутьсодержащих ламп. При этом Арендодатель спецконтейнеры Арендатору не предоставляет;
- (5) надлежащую эксплуатацию и необходимое техническое обслуживание Помещений, включая декоративную отделку их конструктивных элементов (потолки, напольное покрытие, стеновые покрытия (включая их покраску), межкомнатные перегородки, двери, оконные рамы и их остекление и т.п.), и инженерно-технические системы и оборудование Помещений согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности Сторон (Приложение № 4 к настоящему Договору).

Требования СЭС обязательны для исполнения Арендатором.

Арендатор обязан соблюдать чистоту и порядок в местах (помещениях) общего пользования, на территории Торгового центра, а также на прилегающей территории, в том числе, на контейнерной площадке.

4.2.5. Арендатор при использовании Помещений:

- (1) является ответственным за пожарную безопасность и обязан обеспечивать и соблюдать применимые к нему требования пожарной безопасности согласно положениям Правил пожарной безопасности, Закона «О пожарной безопасности» и других нормативных актов РФ, Псковской области и г. Пскова. При этом Арендатор обязан назначить лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности, (соответствующий документ о назначении ответственных лиц и копию удостоверения ответственного лица в двухнедельный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендодателю). Строго запрещается загромождать и/или блокировать проходы и проезды, пути эвакуации, а также пожарные выходы, курить в Помещениях и местах общего пользования Торгового центра. Курение разрешено исключительно в специально отведенных Арендодателем местах (вне Здания), обозначенных соответствующими табличками и оборудованных урнами. Невыполнение Арендатором (сотрудниками, посетителями Арендатора) обязательств, указанных в настоящем пункте, является грубым нарушением Арендатором Правил эксплуатации, а также правил и требований пожарной безопасности и влечет за собой штраф, согласно Правил эксплуатации. Требования Госпожнадзора, обращенные к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемых Арендатором Помещений, обязательны для исполнения Арендатором;
- (2) является ответственным за энергохозяйство, а также безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок до границ раздела эксплуатационного обслуживания и ответственности Сторон согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 4 к настоящему Договору) и обязан обеспечить соблюдение специалистами Арендатора требований правил техники безопасности, Правил устройства электроустановок, Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, а также обеспечить электробезопасность электрической проводки и электрических соединений в соответствии с действующими ТУ. При этом Арендатор обязан назначить ответственных лиц за электрохозяйство и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок (соответствующий документ о назначении ответственных лиц и копию удостоверения ответственного лица за электрохозяйство в двухнедельный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендодателю);
- (3) обязан соблюдать технику безопасности и требования действующего законодательства в сфере охраны труда;
- (4) обязан соблюдать требования действующего законодательства в сфере охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности, использования земли, водных и иных природных ресурсов. Арендодатель не несет ответственности за вред, причиненный вследствие нарушения Арендатором требований природоохранного законодательства. В случае, если хозяйственная деятельность Арендатора потребует проведения природоохранных и иных мероприятий, связанных с исполнением требований действующего законодательства РФ об охране окружающей природной среды, Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять деятельность по обращению с отходами, образующимися в процессе хозяйственной деятельности в Помещениях, и выполнять требуемые законом и подзаконными нормативными актами действия.

Ответственность за ненадлежащее содержание Помещений, несоблюдение правил пожарной безопасности, правил технической эксплуатации, требований в сфере охраны окружающей природной среды, требований административно-технических инспекций (СЭС, Ростехнадзора, ГО, ЧС и т.п.), обращенных к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемых Арендатором Помещений, иных норм и правил Арендатор несет с момента передачи Помещений Арендодателем Арендатору по Передаточному акту, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон.

- (5) Обязан соблюдать правила эксплуатации, указанные в п. 2.3. Настоящего договора, а также обеспечивать соблюдение правил эксплуатации своими сотрудниками.

4.2.6. Арендатор обязан соблюдать и обеспечивать соблюдение привлеченными подрядными организациями действующих требований строительных норм и правил, технических регламентов при производстве строительных (ремонтных) работ в Помещениях, прочих обязательных норм и правил, в том числе Правил эксплуатации. При необходимости производства строительных (ремонтных) работ в Помещениях Арендатор может привлекать для производства работ в Помещениях только специализированные организации, имеющие для этого соответствующую разрешительную документацию/членство в саморегулируемой организации (СРО) и допуск к работам соответствующего вида. Арендатор обязан уведомлять в письменном виде Арендодателя о кандидатуре организации, привлеченной для производства строительных (ремонтных) работ в Помещениях, а также о сроках выполнения работ не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до начала работ. Арендодатель вправе запретить производство строительных (ремонтных) работ в Помещениях организациям, не имеющим соответствующей разрешительной документации, и уведомить об этом контролирующий орган. При производстве строительных (ремонтных) работ в Помещениях Арендатор обязан осуществлять, при необходимости, функции технического надзора за производством работ (в случае наличия у Арендатора соответствующей разрешительной документации) либо привлечь для этого специализированную организацию за свой счет, предварительно согласовав с Арендодателем кандидатуру такой организации. Арендатор самостоятельно несет ответственность за последствия несоблюдения своим персоналом либо привлеченными организациями при производстве строительных (ремонтных) работ в Помещениях действующего законодательства, в том числе правил пожарной безопасности, охраны труда, техники безопасности, действующих СНиП, технических регламентов, экологических норм и правил, а также требований настоящего Договора и Правил эксплуатации.

4.2.7. Арендатор должен выполнить все обязанности, которые будут возлагаться на него действующим законодательством, а также требованиями Арендодателя, касающимися Помещений и соответствия деятельности, которую он осуществляет в Помещениях, их назначению и цели использования. Все необходимые разрешения и согласования, экспертные

заклучения и другие документы, касающиеся деятельности, осуществляемой Арендатором в Помещениях, Арендатор получает самостоятельно. Копии соответствующих документов должны быть предоставлены по требованию Арендодателя не позднее 3 (трех) календарных дней со дня поступления соответствующего запроса.

Арендатор обязан незамедлительно информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и прочего от любых организаций и должностных лиц, обо всем случившемся, что может ущемить интересы Арендодателя или привести к временному или постоянному закрытию Помещений/Здания, а также, в случае соответствующего запроса Арендодателя, назначить своего уполномоченного представителя для участия в составлении протокола об административном правонарушении, допущенном Арендатором в связи с деятельностью, осуществляемой им в Помещениях.

Арендатор обязан устранить предусмотренные настоящим пунктом нарушения, в срок, указанный в соответствующем требовании, либо в разумный срок со дня направления Арендодателем Арендатору такого письменного требования, подтвержденного документами уполномоченного органа, организации и должностного лица, либо получения Арендатором такого требования непосредственно от уполномоченного органа, организации и должностного лица. Если соответствующим требованием, предписанием, указанием и прочим, исходящим от уполномоченного органа, организации и должностного лица, полученным Арендатором либо Арендодателем в отношении Помещений, занимаемых Арендатором, требуется выполнение каких-либо действий или работ, Арендодатель в целях обеспечения нормального функционирования Помещений/Здания вправе выполнить указанные действия либо работы за счет Арендатора. Арендатор обязан возмещать понесенные Арендодателем, в связи с этим расходы в срок, не превышающий 5 (пяти) банковских дней со дня выставления Арендодателем соответствующих счетов.

4.2.8. Арендатор несет ответственность за правонарушения, допущенные по его вине, и самостоятельно уплачивает все штрафы, выставленные контролирующими органами Арендатору (включая, но, не ограничиваясь, в связи с нарушениями требований п.п. 4.1.2., 4.1.3., 4.2.4., 4.2.5., 4.2.6., 4.2.7. настоящего Договора), или возмещает Арендодателю документально подтвержденные расходы на штрафы, вызванные такими нарушениями Арендатора, выставленные Арендодателем. Если вследствие допущенных нарушений действующего законодательства и настоящего Договора и/или в связи с деятельностью Арендатора в Помещениях в адрес Арендодателя контролирующими органами будет выставлен штраф, Арендатор обязан возместить последнему сумму штрафа в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения Арендатором соответствующего требования Арендодателя, копии документа о наложении штрафа и документа, подтверждающего уплату штрафа Арендодателем. Арендатор обязан устранить предусмотренные настоящим пунктом нарушения, в срок, указанный в соответствующем требовании, либо в разумный срок со дня направления Арендодателем Арендатору соответствующего письменного требования, подтвержденного документами уполномоченных органов.

4.2.9. Пункт не используется. [Арендатор обязан застраховать в одной из рекомендованных рейтингом надежности, представленном на сайте: <http://www.raexpert.ru/ratings/insurance/>, страховой компании, согласованной с Арендодателем за свой счет: (а) в пользу Арендатора риск гибели и повреждения своего имущества и оборудования, отделки Помещений на весь срок действия настоящего Договора на полную восстановительную стоимость; (б) свою ответственность за причинение ущерба третьим лицам и Арендодателю на страховую сумму не менее рублевого эквивалента 2 000, 00 (Две тысячи) долларов США. Копии соответствующего договора страхования, страховые полисы и платежные документы должны быть предоставлены Арендодателю не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня их оформления.

При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Арендатор обязан действовать в соответствии с Правилами страхования, установленными страховщиком, с которым Арендатор заключил соответствующий договор страхования. После получения Арендатором суммы страхового возмещения по застрахованным согласно настоящему пункту рискам Арендатор обязан направить такие суммы на устранение последствий страхового случая. Срок, в течение которого Арендатором должны быть устранены последствия страхового случая, согласовывается Сторонами дополнительно для каждого страхового случая.

В случае если в нарушение Арендатором настоящего пункта Договора аренды страхование отсутствует, либо полученной по договорам страхования суммы страхового возмещения оказалось недостаточно для возмещения причиненных Арендодателю убытков, либо в выплате страхового возмещения Арендодателю было отказано, по причинам, не связанным с действиями Арендодателя, Арендатор обязан покрыть возникшие убытки за свой счет.]

4.2.10. Арендатор обязан принимать все необходимые меры для обеспечения сохранности Помещений, незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех ставших ему известными случаях, которые могут привести к порче и/или повреждению Помещений/Здания (аварии, неисправности инженерно-технических систем и оборудования, действия третьих лиц и т.д.), а также принимать все возможные меры для предотвращения их негативных последствий. Если аварии/неисправности, возникшие в результате действий (бездействия) Арендатора, в целях нормального функционирования Помещений/Здания будут устранены Арендодателем, то Арендатор обязан возмещать понесенные Арендодателем, в связи с этим расходы в срок, не превышающий 5 (пяти) банковских дней со дня выставления Арендодателем соответствующих счетов.

4.2.11. Арендатор в течение действия настоящего Договора обязан поддерживать Помещения, а также расположенные внутри Помещений инженерно-технические системы и оборудование в удовлетворительном техническом состоянии, не допускать ухудшения функционирования их инженерно-технических систем и оборудования, нести все расходы, связанные с их эксплуатацией (в том числе, покупка светодиодных панелей, ламп и прочее).

По мере необходимости для поддержания Помещений в нормальном состоянии (при этом нормальный износ допускается), за свой счет, с соблюдением требований п. 4.2.6. Договора производить необходимый текущий ремонт Помещений и являющихся их принадлежностью инженерно-технических систем и оборудования. Незамедлительно устранять повреждения отделки Помещений или стекол с внутренней стороны Здания, нарушающие общий вид Здания. При этом ремонт Помещений не должен создавать препятствий пользования Зданием либо иным образом нарушать права Арендодателя, иных арендаторов и третьих лиц, находящихся в Здании.

- 4.2.12. Арендатор обязан не совершать без предварительного письменного согласия Арендодателя и/или без получения согласия, разрешения соответствующих органов и организаций такие действия, на совершение которых требуется согласие, разрешение Арендодателя и/или соответствующих органов и организаций в соответствии с условиями настоящего Договора и/или действующим законодательством; не осуществлять никаких действий, которые могут привести к нарушению прав Арендодателя и/или третьих лиц, находящихся в Здании или на территории объекта.
- 4.2.13. Арендатор обязан по письменному уведомлению от Арендодателя, в любое рабочее время обеспечить доступ представителя Арендодателя по его требованию и в присутствии представителя Арендатора в Помещения с целью проверки состояния и порядка их использования, необходимости ремонта, выполнения предписаний административно-технических инспекций (СЭС, Ростехнадзора, ГО, ЧС и т.п.) в части, касающейся арендованных Помещений, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
Арендатор обязан по письменному уведомлению от Арендодателя, направленному за 1 (один) рабочий день, в рабочее время обеспечить доступ проверяющих и надзорных органов в Помещения.
- 4.2.14. Арендатор обязан обеспечивать доступ специалистов в Помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией Здания, в присутствии представителей Арендатора. Арендатор не должен препятствовать Арендодателю и уполномоченным им лицам, работникам ремонтно-эксплуатационных и аварийно-технических служб иметь доступ в Помещения в любое время в случае крайней необходимости, то есть для устранения или предупреждения аварийных и других чрезвычайных ситуаций.
- 4.2.15. Арендатор не должен вносить в Помещения и хранить в них никакие предметы и вещества, которые могут быть опасны, агрессивны, взрывоопасны, пожароопасны, радиоактивны, вредны для здоровья или которые могут запачкать или загрязнить Помещения, а также не должен вести в Помещениях торговлю опасными и вредными товарами, которая может увеличить страховой взнос Арендодателя за Здание или вообще лишить возможности застраховать Здание. При намерении разместить в Помещениях товары и предметы, ограниченные в обороте или требующие специального разрешения, за исключением указанных выше ограничений, их размещение возможно только при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором соответствующей разрешительной документации в уполномоченных органах/организациях с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю.
- 4.2.16. Одновременно с подписанием настоящего Договора Арендатор обязан предоставить Арендодателю оригинал или заверенную копию выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (сроком давности не более недели), свидетельства о внесении Арендатора в ЕГРИП, свидетельства о постановке Арендатора на налоговый учет.
- 4.2.17. Арендатор обязан использовать в своей рекламе и презентационных материалах официальное наименование Торгового центра.
- 4.2.18. Арендатор обязан согласовать с Арендодателем дизайн-проект торгового зала и торгового оборудования. Дизайн-проект должен включать следующие разделы: (а) план Помещений с указанием размеров и назначения комнат; (б) внутреннюю и наружную визуализацию торгового зала, в т.ч. визуализацию отделки, (с) план расстановки мебели и торгового оборудования.
- 4.2.19. Арендатор обязан за свой счет изготовить и разместить вывеску над входом в арендуемые Помещения в соответствии с установленными Арендодателем в Торговом центре требованиями, предварительно письменно согласовав макет вывески с Арендодателем.
- 4.2.20. Арендатор должен исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

4.3. Права Арендодателя:

- 4.3.1. Арендодатель вправе иметь доступ в Помещения, переданные Арендатору в аренду, для осуществления проверки состояния и использования Помещений по целевому назначению, необходимости ремонта, выполнения предписаний административно-технических инспекций (СЭС, Ростехнадзора, ГО, ЧС и т.п.) в части, касающейся арендованных Помещений, с целью производства необходимых ремонтных работ, присоединения и использования инженерно-

технических систем и оборудования, которые находятся внутри Помещений и составляют их часть, установлив, проверки, ремонта, изменения, обновления, перестройки и обслуживания всех соседних помещений и мест (помещений) общего пользования, для выполнения обязательств по Договору и иных юридических обязательств Арендодателя, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. Доступ в Помещения может осуществляться по письменному уведомлению Арендодателя, направленному за 1 (один) рабочий день, в течение рабочего дня Арендатора в сопровождении представителя Арендатора при условии, если это не нарушит нормального режима работы Арендатора. При посещении Помещений Арендодатель должен обеспечить, чтобы уполномоченные им лица наносили как можно меньший ущерб и причиняли как можно меньше неудобств, устраняя за счет Арендодателя все повреждения, вызванные таким посещением.

4.3.2. В случае крайней необходимости (для устранения или предупреждения аварийных и других чрезвычайных ситуаций, возникновения угрозы жизни и здоровью людей, угрозы порчи и/или повреждения Помещений/Здания) Арендодатель и уполномоченные им лица вправе беспрепятственно и без предварительного уведомления иметь доступ в Помещения в любое время.

4.3.3. Арендодатель имеет право производить текущий ремонт мест (помещений) общего пользования Здания и его наружной отделки, капитальный ремонт Здания, включая Помещения, вносить требуемые изменения, изменять и обновлять инженерно-технические системы, оборудование Здания и, если потребуется, за свой счет, вносить иные капитальные улучшения. О планируемых работах Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора за 5 (пять) рабочих дней. Арендатор считается извещенным о планируемых работах в случае получения им соответствующего уведомления. При выполнении этих работ Арендодатель будет обеспечивать разумный доступ в Помещения.

4.3.4. Арендодатель вправе свободно пользоваться, вместе с правом подключения к таковым, коммуникациями и оборудованием, которые находятся внутри Помещения и составляют его часть, или предусмотренными, в том числе, для Помещений, включая, но, не ограничиваясь: любыми из стоков, канализационных коллекторов, труб, трубопроводов, водотоков, протоков, проводов, кабелей, иным проводящим оборудованием и всеми соединениями для поступления электричества, газа, воды, канализационных стоков или средств коммуникаций.

4.3.5. В случае если Стороны не договорились о заключении нового договора аренды Помещений на следующий срок, Арендодатель вправе показывать Помещения потенциальным арендаторам в течение последних 3 (Три) месяцев до окончания срока действия настоящего Договора, предварительно уведомив об этом Арендатора.

4.3.6. Арендодатель вправе переуступать свои права и обязанности по настоящему Договору без согласия Арендатора, однако, он обязан уведомить Арендатора в течение 30 (тридцати) календарных дней после переуступки. При переуступке прав и обязанностей Арендодателем по настоящему Договору Арендатор сохраняет все права и обязанности, указанные в настоящем Договоре.

4.3.7. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке произвести замену арендуемых Помещений на аналогичное (по площади) помещение(-я) в Торговом центре, письменно уведомив об этом Арендатора не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты предстоящей замены Помещений. Отказ Арендатора от предлагаемой площади, является основанием для досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора.

4.4. Обязанности Арендодателя:

4.4.1. Арендодатель обязан передать Помещения Арендатору по Передаточному акту в предусмотренный настоящим Договором срок в состоянии, согласованном Сторонами, для использования по назначению и в целях, предусмотренных п. 1.5. настоящего Договора. Помещения считаются таковыми, если Арендатором подписан Передаточный акт.

4.4.2. Арендодатель обязан после получения соответствующих сообщений Арендатора обеспечить принятие мер по устранению неисправностей, аварий и их последствий в инженерно-технических сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации и иного инженерного оборудования Здания, за исключением аварий/неисправностей телекоммуникационных сетей/оборудования (в т.ч. линий связи).

4.4.3. Арендодатель обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Здание работников и посетителей Арендатора в течение срока действия настоящего Договора при соблюдении требований безопасности, предусмотренных Правилами эксплуатации. Арендодатель обязан не препятствовать использованию Помещений по их целевому назначению.

4.4.4. Арендодатель обязан в течение срока действия настоящего Договора собственными силами либо с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые лицензии и разрешения, оказывать Арендатору комплекс эксплуатационных услуг в объеме и на условиях, определенных Сторонами (Приложение № 3 к настоящему Договору).

4.4.5. Арендодатель должен исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

V. ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЙ

- 5.1. После истечения срока действия настоящего Договора или при его досрочном расторжении Арендатор возвращает Арендодателю Помещения в состоянии, в котором они находились на момент подписания Передаточного акта, с учетом нормального износа и согласованных изменений, произведенных Арендатором, позволяющем дальнейшее использование Помещений без необходимости проведения восстановительного ремонта. К моменту возврата Помещения должны быть свободны от имущества передающей Стороны, если иное не предусмотрено действующим законодательством и настоящим Договором, со всеми принадлежностями, в т.ч. инженерно-техническими системами и оборудованием.
- 5.2. Возврат Помещений Арендатором Арендодателю осуществляется по Акту возврата (далее – «Акт возврата») в день окончания срока действия и/или досрочного расторжения настоящего Договора. Акт возврата подписывается уполномоченными представителями обеих Сторон в двух экземплярах и удостоверяется печатями обеих Сторон.
- 5.3. По окончании срока действия настоящего Договора или в случае досрочного расторжения Договора, если Стороны не подпишут новый договор в отношении Помещений либо не возобновят настоящий, Арендатор обязан за свой счет демонтировать и изъять все размещенные Арендатором на фасаде Здания, и/или внутри Здания, и/или на прилегающей к Зданию территории материальные носители информации, рекламу, вывески, указатели; системы сигнализации, видеонаблюдения, контроля доступа и охранные системы с выводом на пульт полиции, за исключением оборудования Помещений, являющегося неотделимым улучшением согласно условиям настоящего Договора, иное принадлежащее Арендатору имущество. Все отделимые улучшения, произведенные Арендатором в Помещениях, находятся в собственности Арендатора и при прекращении настоящего Договора подлежат демонтажу и вывозу силами и за счет Арендатора до подписания Сторонами Акта возврата. Арендатор обязан устранить таким образом, который удовлетворяет Арендодателя, любой ущерб, причиненный Помещениям или Зданию демонтажем, в согласованный Сторонами срок. В случае невыполнения указанных в настоящем пункте требований Арендодатель имеет право удалить имущество за счет Арендатора и/или устранить нанесенный ущерб самостоятельно с взысканием с Арендатора понесенных при этом расходов. При этом Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные им расходы в течение 10 (десяти) календарных дней с даты выставления Арендодателем счета вместе с копиями документов, подтверждающих расходы Арендодателя.
- 5.4. В случае если Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения Помещений, неотделимые без вреда для имущества Арендодателя, включая, но, не ограничиваясь, перестройки, перепланировки, переоборудование, отделку Помещений, перегородки, перекрытия, переделки и прокладки инженерно-технических систем, сетей (в том числе телефонных, компьютерных сетей), скрытых и открытых проводок и коммуникаций, подключения оборудования, иные неотделимые улучшения, признаваемые таковыми безоговорочно Сторонами (Приложение № 5 к настоящему Договору), после истечения срока действия настоящего Договора или при его досрочном прекращении Арендатор не имеет права на возмещение стоимости указанных неотделимых улучшений арендованного имущества. Произведенные неотделимые улучшения передаются Арендатором Арендодателю по окончании срока действия настоящего Договора, за исключением случаев, когда письменным соглашением Сторон установлено иное.
- 5.5. В случае обнаружения Арендодателем неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором в течение срока аренды без письменного разрешения Арендодателя либо без выполнения Арендатором иных положений п. 4.1.2. настоящего Договора, включая, но, не ограничиваясь, самовольных перестроек, перепланировок, переоборудований, нарушения целостности стен, перегородок, перекрытий, переделок и прокладок инженерно-технических систем, сетей, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, подключения оборудования, и получения Арендатором письменного указания Арендодателя об их устранении, такие улучшения должны быть устранены Арендатором таким образом, который удовлетворяет Арендодателя, за свой счет и в разумные сроки, но в любом случае не позднее более раннего из указанных сроков: прекращения действия настоящего Договора либо 3 (трех) месяцев со дня обнаружения указанных нарушений Арендодателем. При неустранении таких нарушений в указанный срок, Арендодатель вправе самостоятельно исправить или устранить допущенные нарушения, с взысканием с Арендатора понесенных при этом расходов. При этом Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные им расходы в течение 10 (десяти) календарных дней с даты выставления Арендодателем счета вместе с копиями документов, подтверждающих расходы Арендодателя.
- 5.6. Если Арендатор будет продолжать занимать полностью или частично Помещения по окончании срока действия настоящего Договора, а также после досрочного расторжения Договора, он обязан платить за этот период Арендодателю Арендную плату в размере Арендной платы, которая вносилась по настоящему Договору, и оплачивать все расходы, издержки и убытки, понесенные Арендодателем в результате такого продления срока эксплуатации. Арендодатель вправе принудительно освободить Помещения от имущества Арендатора по окончании срока действия настоящего Договора или в случае досрочного расторжения Договора, если Стороны не подпишут новый договор в отношении Помещений либо не возобновят настоящий, за счет Арендатора. Арендодатель по своему выбору может освободить Помещения от имущества Арендатора таким способом, который он предпочтет, и при этом не будет нести ответственности перед Арендатором и третьими лицами за сохранность указанного имущества. Арендодатель вправе удерживать имущество Арендатора в своем владении до полного погашения задолженности Арендатора, имеющейся

перед Арендодателем, или обратить такое имущество в свою собственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

- 5.7. В случае если Арендатор самостоятельно освободил Помещения до истечения срока действия Договора аренды или до дня досрочного расторжения Договора аренды без подписания Акта возврата Помещений в соответствии с п. 5.2 Договора аренды, то Арендатор обязан уплачивать Арендную плату в соответствии с условиями Договора аренды за весь срок до даты подписания Сторонами Акта возврата. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, которое находится в Помещениях. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором его обязанности по уплате Арендной платы, предусмотренной настоящим пунктом Договора аренды, Арендодатель вправе взыскать такие суммы путем обращения взыскания на сумму Обеспечительного платежа.
- 5.8. В случае нанесения по вине Арендатора/привлеченных Арендатором для выполнения работ (оказания услуг) организаций ущерба Зданию, его частям и/или Помещениям, Арендатор обязан возместить все убытки Арендодателя, которые он понес или должен будет понести для восстановления Здания и/или Помещений, и упущенной выгоды от невозможности использовать имущество за период проведения ремонта. Сумма убытков фиксируется в двустороннем Соглашении между Арендатором и Арендодателем. В случае отказа Арендатора от подписания такого Соглашения, Арендодатель привлекает независимого эксперта для оценки убытков Арендодателя. Результаты экспертизы являются окончательными, расходы по проведению такой экспертизы ложатся на Арендатора. В течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания двустороннего Соглашения или изготовления экспертом заключения Арендатор должен перечислить указанную в Соглашении или заключении эксперта сумму убытков на расчетный счет Арендодателя.

VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае нарушения любой из Сторон сроков передачи или приема Помещений, пострадавшая Сторона вправе взыскать с виновной Стороны неустойку в размере 0,3% (ноль целых три десятых) процента от ежемесячного платежа постоянной части арендной платы за каждый календарный день просрочки.
- 6.2. Без ущерба для всех остальных прав, средств судебной защиты и полномочий Арендодателя по Договору, если Арендодатель не получит в срок в полном размере каких-либо сумм, предусмотренных к оплате настоящим Договором, включая, Арендную плату, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,5% (ноль целых пять десятых) процента от суммы подлежащей оплате, за каждый календарный день просрочки, начиная с даты, когда соответствующая сумма должна быть уплачена и до дня получения платежа.
- 6.3. В случае нарушения Арендатором своих обязательств, предусмотренных п.п. 4.2.9., 4.2.12., настоящего Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку в размере величины ежемесячного платежа Постоянной части Арендной платы.
В случае нарушения Арендатором своих обязательств, предусмотренных п.п. 4.2.5. (1) размер штрафных санкций определен Правилами эксплуатации Торгового центра.
- 6.4. Оплата неустойки осуществляется Стороной, нарушившей обязательство, в течение 5 (пяти) банковских дней со дня направления Стороной, право которой нарушено, письменного требования о ее взыскании. Указанная в п.п. 6.2., 6.3. настоящего Договора неустойка является штрафной.
- 6.5. В случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения настоящего Договора (расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Арендатора), или отказа Арендатора от части арендуемых Помещений, Арендатор обязан оплатить Арендодателю сумму, эквивалентную разнице между базовым и Льготным размером Арендной платы, указанной в п.п. 3.1.2.1., 3.1.2.2. Договора, умноженной на количество месяцев срока действия Льготного периода аренды Помещений.
- 6.6. Арендатор обязан оплатить Арендодателю на основе полного возмещения все разумные и подтвержденные документально (а, в случае несогласия Арендатора, - доказанные в судебном порядке) расходы, издержки, убытки и задолженности, которые Арендодатель будет иметь в результате или в связи с любым нарушением Арендатором каких-либо обязательств по настоящему Договору, по заявленному требованию Арендодателя. Арендатор обязан оплатить такое требование в течение 5 (пяти) банковских дней.
- 6.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязуется немедленно известить об этом другую Сторону и сделать все от нее зависящее для устранения нарушения и его последствий.
- 6.8. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за вред или любые убытки, возникшие не по вине Арендодателя. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за убытки или вред в связи с любым повреждением или кражей автомобилей и/или иного имущества, находящегося на территории объекта, Здания или в Помещениях, а также в связи с любыми сбоями в работе коммунальных сетей и/или неоказанием услуг, которые не зависят от Арендодателя. Арендатор несет исключительную ответственность за сохранность всего своего имущества, оборудования и мебели, находящихся как внутри Помещений, так и с разрешения Арендодателя, размещенного

снаружи. Арендатор несет исключительную ответственность также за наличие и надлежащее оформление страховых полисов на принадлежащее ему имущество.

VII. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 7.1. Для целей Договора аренды обстоятельствами непреодолимой силы являются чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона при данных условиях не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая помимо прочего, террористические акты, стихийные бедствия, природные катастрофы, взрывы, пожары, войну и военные действия, революции, восстания, массовые беспорядки, действия государственных органов власти или органов местного самоуправления, принятые после заключения настоящего Договора и препятствующие его исполнению, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны.
- 7.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности в случае, если докажет, что такое неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. 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. В этом случае срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается на время действия указанных обстоятельств.
- 7.3. Сторона, для которой стало невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно, однако, не позднее 5 (пяти) дней с момента их наступления проинформировать другую Сторону в письменном виде о начале действия и характере указанных обстоятельств. Сторона также незамедлительно, однако, не позднее 5 (пяти) дней, должна уведомить другую Сторону в письменном виде о прекращении действия указанных обстоятельств. Факты, изложенные в уведомлении, по запросу другой Стороны, должны быть подтверждены в разумный срок справкой или иным соответствующим документом компетентного государственного органа или компетентной организацией соответствующего региона.
- 7.4. Отсутствие уведомления или несвоевременное уведомление лишает Стороны права ссылаться на указанные обстоятельства как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 7.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 1 ст. 450.1 ГК РФ и расторгнуть его без обращения в судебные органы, письменно предупредив об этом другую Сторону не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения, если не было достигнуто соглашение об альтернативных путях исполнения настоящего Договора.

VIII. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Настоящий Договор может быть изменен либо дополнен по соглашению Сторон.
- 8.2. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке), а также отказаться от части арендуемых Помещений предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора или даты отказа от части арендуемых Помещений. Уведомление отправляется по адресам, указанным в настоящем Договоре, либо с использованием данных, о которых Арендатор был уведомлен в соответствии с настоящим Договором.
- 8.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 1 ст. 450.1 ГК РФ и расторгнуть его без обращения в судебные органы, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за 10 (десять) календарных дней, в случае наступления любого из нижеперечисленных событий, даже при условии, если Арендатор в течение указанного срока после получения предупреждения об отказе от исполнения настоящего Договора устранил такие нарушения:
- 8.3.1. нарушение Арендатором сроков внесения в полном объеме платежей (включая платежи, связанные с увеличением/пополнением Обеспечительного платежа) по настоящему Договору более чем на 10 (десять) календарных дней;
- 8.3.2. выполнение без предварительного письменного согласия Арендодателя и/или без получения согласия, разрешения соответствующих органов и организаций таких действий, на совершение которых требуется согласие, разрешение Арендодателя и/или соответствующих органов и организаций в соответствии с условиями настоящего Договора и/или действующим законодательством;
- 8.3.3. нарушение Арендатором сроков исполнения обязанности по заключению договоров страхования, указанных в п. 4.2.9. настоящего Договора, более чем на 10 (десять) календарных дней;
- 8.3.4. использование Помещений Арендатором не по целевому назначению, определенному в п. 1.4. настоящего Договора при неустранении такого нарушения и его последствий в течение указанного выше срока после получения уведомления;
- 8.3.5. неоднократное создание Арендатором препятствий Арендодателю в реализации прав, указанных в п. 4.3. настоящего Договора;

- 8.3.6. нарушение Арендатором требований, установленных в п. 4.2.5. настоящего Договора;
- 8.3.7. предоставление Арендатором согласия субарендатору(-ам) на передачу Помещений или части вторичную субаренду при наличии запрета, указанного в п. 4.1.6. настоящего Договора;
- 8.3.8. ненадлежащее исполнение и/или неисполнение Арендатором предписаний государственных органов (СЭС, Ростехнадзор, территориальные органы Государственной противопожарной службы, Росприроднадзор и т.п.) обращенных к Арендатору или Арендодателю, относительно занимаемых Арендатором Помещений, в срок, установленный таким предписанием.

В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в настоящем пункте, при условии их неустранения Арендатором, Договор на основании п. 1 ст. 450. 1 ГК РФ будет считаться расторгнутым после истечения 10 (десяти) календарных дней со дня получения такого уведомления Арендатором. Уведомление отправляется по адресам (способами), указанным в настоящем Договоре, либо с использованием данных, о которых Арендодатель был уведомлен в соответствии с настоящим Договором.

- 8.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 1 ст. 450. 1 ГК РФ и расторгнуть его без обращения в судебные органы в случае неоднократного нарушения Арендатором сроков внесения в полном объеме платежей (включая платежи, связанные с увеличением/ пополнением Обеспечительного платежа) по настоящему Договору (в отношении каждого из просроченных платежей).
В случае наступления обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Договор на основании п. 1 ст. 450. 1 ГК РФ будет считаться расторгнутым после истечения 3 (трех) рабочих дней со дня получения такого уведомления Арендатором. Уведомление отправляется по адресам (способами), указанным в настоящем Договоре, либо с использованием данных, о которых Арендодатель был уведомлен в соответствии с настоящим Договором.
- 8.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 1 ст. 450. 1 ГК РФ и расторгнуть его без обращения в судебные органы, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемого дня прекращения Договора. При этом настоящий Договор на основании п. 1 ст. 450. 1 ГК РФ будет считаться расторгнутым после истечения 60 (Шестьдесят) календарных дней со дня получения такого уведомления Арендатором. Уведомление отправляется по адресам, указанным в настоящем Договоре, либо с использованием данных, о которых Арендодатель был уведомлен в соответствии с настоящим Договором. В случае расторжения Договора аренды, согласно настоящему пункту, Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в порядке, установленном п. 3.6 настоящего Договора.
- 8.6. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, последствия расторжения настоящего Договора определяются условиями настоящего Договора, а также действующим законодательством РФ. Расторжение Договора аренды не ограничивает права Стороны защищать свои интересы, которым был причинен ущерб какими-либо нарушениями, допущенными другой Стороной в течение срока действия Договора аренды.

IX. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

- 9.1. Обе Стороны ручаются и гарантируют, что они являются должным образом созданными юридическими лицами, что они получили все необходимые и должным образом оформленные разрешения государственных органов на заключение настоящего Договора и выполнение его, имеющие юридическую силу на весь срок действия настоящего Договора, а также подписание ими настоящего Договора и на его основании не будут нарушать законодательство РФ.
- 9.2. Обе Стороны ручаются и гарантируют, что они совершили все действия в своих организациях, которые необходимы для заключения настоящего Договора и выполнения своих обязательств по нему, что подписание настоящего Договора осуществляется надлежаще уполномоченными представителями Сторон.
- 9.3. Арендодатель заверяет и гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора аренды Помещения никому не отчуждены, под арестом и/или запретом не состоят, не являются предметом судебных, административных споров или разбирательств (включая споры о признании недействительными сделок, о применении последствий недействительности ничтожных сделок, о признании права собственности и т.д.), не обременены никакими иными правами третьих лиц.

X. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 10.1. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 10.2. Все споры или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора либо в связи с настоящим Договором, будут по возможности решаться в досудебном порядке путем переговоров между Сторонами. Стороны приложат все разумные усилия для проведения добросовестных переговоров.
- 10.3. Рекламации оформляются в письменной форме и направляются соответствующими Сторонами с указанием допущенных нарушений со ссылкой на соответствующие положения настоящего Договора, стоимостной оценки ответственности (неустойки), суммы возмещения, а также действий, которые должны быть произведены Стороной для устранения нарушений.
- 10.4. Если спор или разногласие не урегулированы Сторонами путем переговоров в течение 30 (тридцати) дней с момента возникновения, разрешение такого спора или разногласия производится в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Псковской области. При этом если любая из Сторон имеет основание считать, что соблюдение указанного выше срока может привести к нарушению прав такой Стороны, то данная Сторона вправе подать исковое заявление и ходатайствовать о принятии арбитражным судом обеспечительных мер до истечения, указанного выше срока.

XI. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. Каждая из Сторон обязана подписать и вручить другой Стороне все документы, которые могут разумно потребоваться для выполнения всех условий и положений настоящего Договора.
- 11.2. Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора, каждая из Сторон выполняет возложенные на нее обязанности за свой счет.
- 11.3. Настоящий Договор и Приложения к нему представляет собой полное соглашение Сторон и отменяет собой все предыдущие соглашения или договоренности между Сторонами, как письменные, так и устные. Все последующие изменения, поправки и соглашения будут иметь силу только в том случае, если они будут оформлены в письменном виде единым документом и должным образом подписаны Сторонами, если Договором не предусмотрено иное.
- 11.4. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора или применение его к какому-либо лицу или обстоятельству будет в какой-либо степени недействительным, это не влияет на остальные условия и положения настоящего Договора и применение их к лицам и обстоятельствам, кроме тех, в отношении которых они являются недействительными. Каждое условие и положение настоящего Договора является действительным в полном объеме, разрешенном действующим законодательством.
- 11.5. Настоящий Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон. Арендатор соглашается с тем, что в случае уступки (передачи) Арендодателем своих прав и/или обязанностей по Договору аренды в соответствии с п. 4.3.6. Договора аренды, Арендатор будет обязан по требованию Арендодателя или каких-либо цессионариев Арендодателя оформить подтверждение уступки (передачи) или какие-либо дополнительные документы, которые могут оказаться необходимыми либо целесообразными, в форме, указанной Арендодателем.
- 11.6. В случае изменения реквизитов одной из Сторон (адрес, телефон, номер расчетного счета, и т.д.), организационно-правовой формы Арендатора или Арендодателя, смены лица, полномочного подписывать документы от имени Арендатора или Арендодателя, эта Сторона обязана в течение 3 (трех) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.
- Стороны также заблаговременно информируют друг друга в обязательном и срочном порядке о начале процедур ликвидации, банкротства в отношении Стороны, аресте имущества или банковских счетов Стороны, а также других административных и правовых воздействиях на любую из Сторон, которые могут оказать влияние на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору.
- 11.7. Все уведомления, предусмотренные настоящим Договором, и любая переписка, касающаяся настоящего Договора, должны быть направлены соответствующими Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре либо о которых адресат уведомлен согласно настоящему Договору, и будут считаться направленными надлежащим образом, если они сделаны в письменной форме и (а) вручены адресату лично под расписку о получении, (б) направлены предварительно оплаченным заказным либо ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.), (с) переданы телеграммой, если иной способ прямо не указан в Договоре, (d) на адрес электронной почты, указанной в данном договоре.
- Все уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу следующим образом: (а) при вручении адресату лично под расписку о получении – с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным заказным либо ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления; (с) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления, (d) на адрес электронной почты, указанной в данном договоре – в день отправления. Если уведомление, отправленное Стороне, не вручено вследствие выбытия адресата или возвращено с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, то такое уведомление считается полученным адресатом в день его доставки по адресу доставки.
- 11.8. Ссылки на Арендатора и Арендодателя подразумевают ссылки на должный образ уполномоченных представителей этих Сторон.
- 11.9. Нумерация и названия различных Статей настоящего Договора даны лишь для удобства пользования и не влияют на толкование самого Договора.
- 11.10. Условия настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также иная информация, полученная Сторонами в соответствии с Договором (в том числе содержащаяся в технической документации), конфиденциальны и не подлежат разглашению, за исключением сведений, предусмотренных ст.5 Федерального закона РФ от 29.07.2004 № 98-ФЗ «О коммерческой тайне».
- Стороны настоящего Договора предпримут необходимые меры для предотвращения разглашения конфиденциальной информации, имеющей потенциальную ценность в силу ее неизвестности третьим лицам.
- Передача конфиденциальной информации третьим лицам возможна исключительно после получения предварительного согласия той Стороны, которой принадлежит такая информация.
- Стороны признают, что от каждой из них может потребоваться раскрытие конфиденциальной информации: в соответствии с требованиями применимого законодательства; в соответствии с требованиями государственных органов или организаций согласно применимому законодательству закону или в связи с получением необходимых разрешений; профессиональным консультантам или аудиторам Стороны; только для Арендодателя – для подтверждения прав Арендодателя или обременений в отношении Помещений, любой части объекта (покупателям, страховщикам,

кредиторам иным лицам) и каждая Сторона постарается ограничить огласку только этими случаями. Каждая Сторона, которой принадлежит такая информация, не должна без веских на то причин препятствовать передаче такой информации правительственным органам или властям.

Передача информации лицу, не являющемуся Стороной Договора, опубликование или иное разглашение конфиденциальной информации в течение 5 (пяти) лет после прекращения действия настоящего Договора могут осуществляться только с письменного согласия другой Стороны, независимо от причины прекращения действия настоящего Договора.

Стороны обязуются распространить требования по соблюдению предписаний настоящей статьи на весь персонал, имеющий доступ к любой конфиденциальной информации.

- 11.11. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 11.12. Настоящий Договор подписан в конце Договора в дату, указанную в начале Договора в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 11.13. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.14. В свидетельство чего Стороны настоящего Договора поручили должным образом подписать настоящий Договор в дату, указанную в начале текста.

ХII. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

- 12.1. Приложение № 1 – поэтажный план этажей Здания из технического паспорта на Здание;
- 12.2. Приложение № 2 – Состояние и технические характеристики передаваемых Помещений;
- 12.3. Приложение № 3 – Перечень эксплуатационных услуг;
- 12.4. Приложение № 4 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности Сторон;
- 12.5. Приложение № 5 – Перечень неотделимых улучшений;
- 12.6. Приложение № 6 – Вид деятельности. Перечень групп товаров, услуг.

ХIII. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «Тордекс»

Адрес регистрации: 180016, г. Псков, Рижский проспект, д. 26, 5 этаж, офис 12.

Адрес для почтовых отправлений: 180016, г. Псков, Рижский проспект, д. 26, 5 этаж, офис 12.

ИНН: 6027205831

ОГРН: 1216000003669

КПП: 602701001

Р/счет: 40702810851000003748, Псковское отделение № 8630 ПАО Сбербанк

К/с: 30101810300000000602

БИК: 045805602

E-mail: arenda.dexter@yandex.ru

Телефон: +7 (8112) 500-060

Арендатор: АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АВТОШКОЛА «ОЛИСА»

Юридический адрес: 180024, г. Псков, ул. Кузбасской дивизии, дом 24-А, офис 1001,

Фактический адрес: 180004, г. Псков, ул. Металлистов, дом 18, каб.8

ИНН: 6027111975

ОГРН: 1086000000151

КПП: 602701001

Р/счет: 40703810106000000456, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

К/с: 30101810000000000920

БИК: 044030920

E-mail: avtoshkolaolisa@mail.ru

Телефон: 89113946040, 89113562626

ПОДПИСИ СТОРОН

В подтверждение вышесказанного Стороны поручили своим уполномоченным представителям подписать Договор:

Арендодатель:

Директор ООО «Тордекс»

М.П.



Арендатор:

Директор АНПОО
«АВТОШКОЛА «ОЛИСА»

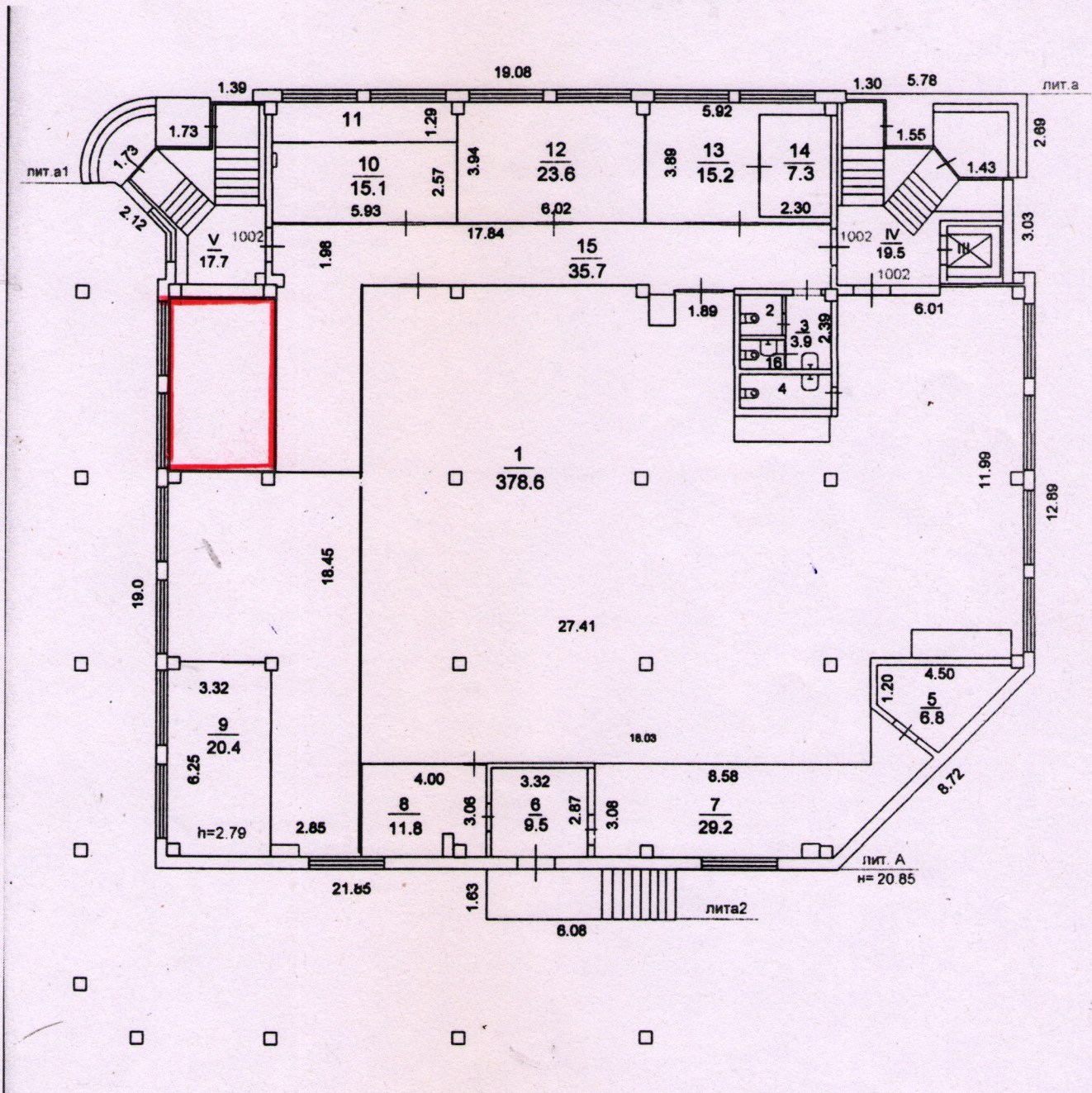
М.П.

/Т.И.Корж



Свой экземпляр Правил ТЦ DEXTER получил:

План первого этажа



ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Директор ООО «Тордекс»

/ С.С.Силина



Арендатор:
Директор АНПОО
«АВТОШКОЛА «ОЛИСА»

/ Т.И. Корж

М.П.



СОСТОЯНИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Состояние и технические характеристики Помещений:

потолки – армстронг;
стены по периметру – ГКЛ, стекло;
полы – керамическая плитка;
точка ввода электричества;
вентиляция (приток вытяжка согласно проекту);
входные двери – стеклянные; металлический роллеты;
отопительные конвекторы.

2. К Помещениям подведены:

магистральные сети электроснабжения;
магистральные сети общеобменной вентиляции, кондиционирование;
магистральная сеть охранно-пожарной сигнализации и звукового оповещения;
магистральная сеть автоматическая система пожаротушения.

Разводка внутренних инженерных коммуникаций по Помещениям осуществляется Арендатором самостоятельно и за свой счет на основании разработанного Арендатором проекта, согласованного Арендодателем и согласованного всеми частными лицами и государственными (муниципальными) органами, которые будут необходимы. После выполнения в Помещениях Арендатором и/или силами привлекаемых подрядных организаций работ по электроснабжению необходимо выполнить сертификацию электроустановок Помещений за счет Арендатора лабораторией, назначенной Ростехнадзором.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Директор ООО «Тордекс»



/ С.С.Силина

Арендатор:
Директор АНПОО
«АВТОШКОЛА «ОЛИСА»



М.П.

/Т.И. Корж

ПЕРЕЧЕНЬ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ УСЛУГ

Обеспечение функционирования проектных магистральных инженерных систем Здания:

- общеобменной вентиляции, кондиционирование в Здании в часы работы Торгового центра (по мере необходимости);
- сезонного отопления Здания;
- дренажной и ливневой канализации Здания;
- хозяйственно-бытовой канализации;
- холодного водоснабжения;
- горячего водоснабжения;
- освещения в местах (помещениях) общего пользования;
- освещения наружного фасада Здания;
- автоматической пожарной сигнализации и звукового оповещения.

Содержание Здания и мест (помещений) общего пользования в Здании:

- ежедневная комплексная уборка мест (помещений) общего пользования;
- дезинфекция, дезинсекция и дератизация мест (помещений) общего пользования;
- содержание наружных фасадов и кровли Здания в надлежащем состоянии;
- текущий ремонт мест (помещений) общего пользования и фасадов Здания.
- вывоз ТКО.

Создание концепции безопасности и обеспечение безопасности в местах (помещениях) общего пользования и на территории Торгового центра:

- осуществление и поддержание внутриобъектового режима в местах (помещениях) общего пользования
- обеспечение круглосуточного видеонаблюдения за входами в Здание и его наружным периметром.

Арендодатель не несет ответственности за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом перебоев в работе какого-либо оборудования в связи с оказанием услуг, указанных в настоящем перечне.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Директор ООО «Тордекс»



/ С.С.Силина

Арендатор:
Директор АНПОО
«АВТОШКОЛА «ОЛИСА»

М.П.



/Т.И. Корж

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон.

ООО «Тордекс», в лице директора Силиной Стеллы Станиславовны, действующей на основании Устава в соответствии с законодательством РФ (зарегистрированный ОГРН 1216000003669, ИНН 6027205831, КПП 602701001) (далее - «Арендодатель»), с одной стороны, и

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АВТОШКОЛА «ОЛИСА», в лице директора Корж Татьяны Ивановны, действующей на основании Устава в соответствии с законодательством РФ (зарегистрированный ОГРН 1086000000151, ИНН 6027111975, КПП 602701001) (далее - «Арендатор»), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № 231/1/2025 от «09» июня 2025 года эксплуатация Помещений осуществляется Арендатором за свой счет. Стороны устанавливают границы обязанностей по эксплуатации и эксплуатационной ответственности Сторон (а) по Помещениям и Зданию – по внешнему контуру Помещений; (б) по инженерно-техническим системам и оборудованию Помещений и Здания - в следующем порядке:
 - 1.1. Арендодатель обязуется осуществлять эксплуатацию, техническое обслуживание и обеспечивать надежную работу магистральных систем электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации, приточно-вытяжной вентиляции, автоматической пожарной сигнализации и звукового оповещения до точек ввода и/или мест подсоединения к ним инженерно-технических систем и оборудования, являющихся принадлежностью Помещений Арендатора, обеспечивающих Помещения электроснабжением, отоплением, горячим и холодным водоснабжением, хозяйственно-бытовой канализацией, приточно-вытяжной вентиляцией, автоматической пожарной сигнализацией и звуковым оповещением.
 - 1.2. Точками ввода и/или местами подсоединения и границами эксплуатационной ответственности Арендатора за эксплуатацию, техническое обслуживание и обеспечение надежной работы инженерно-технических систем и оборудования, являющихся принадлежностью Помещений Арендатора, служащего для обеспечения жизнедеятельности Арендатора в них, являются:
 - **По системе электроснабжения:** по наконечникам кабелей, подходящих к вводному (вводным) автомату (автоматам) распределительного щита управления электроснабжением и освещением Помещения Арендатора;
 - **По системе отопления:** по входным штуцерам запорной арматуры на отводах от магистральной сети системы центрального отопления;
 - **По системе горячего и холодного водоснабжения:** по входным штуцерам запорной арматуры на отводах магистральных стояков системы холодного и горячего водоснабжения;
 - **По системе хозяйственно-бытовой канализации:** по местам присоединения к магистралям, включая места присоединения;
 - **По системе приточно-вытяжной вентиляции:** по линии присоединения к отводам от центральных воздуховодов приточно-вытяжной вентиляционной системы здания;
 - **По системе автоматической пожарной сигнализации и звукового оповещения:** по точкам подключения к магистральной сети системы пожарной сигнализации и звукового оповещения;
2. В случае если у Арендатора отсутствует возможность эксплуатации, либо это недопустимо с точки зрения требований эксплуатации и технического обслуживания инженерно-технических систем и оборудования, являющихся принадлежностью Помещений Арендатора и служащих для обеспечения жизнедеятельности и безопасности Арендатора в нем, но являющихся составной частью централизованных систем Здания, то Арендатор самостоятельно и за свой счет заключает договоры по эксплуатации и техническому обслуживанию таких систем Помещений с организациями, имеющими необходимые сертификаты и разрешения.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Директор ООО «Тордекс»



/ С.С.Силина

Арендатор:
Директор АНПОО
«АВТОШКОЛА «ОЛИСА»



/ Т.И. Корж

ПЕРЕЧЕНЬ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ ПОМЕЩЕНИЙ

(подлежащих согласованию с Арендодателем и остающихся в собственности Арендодателя по окончании срока действия Договора)

- 1. Электрические сети:**
 - электрические щиты;
 - узлы учета электроэнергии;
 - автоматические выключатели, УЗО, клавишные выключатели, розетки;
 - осветительные приборы, потолочные и настенные светильники, светильники «ВЫХОД»;
 - электрическая проводка;
 - слаботочная проводка.
- 2. Система теплоснабжения:**
 - тепловые завесы;
 - тепловые генераторы;
 - конвекторы;
 - радиаторы.
- 3. Система приточно-вытяжной вентиляции:**
 - вентиляционные установки;
 - канальные вентиляторы;
 - вентиляционные короба;
 - дроссель-клапаны;
 - диффузоры и анемостаты;
 - вентиляционные решетки.
- 4. Система кондиционирования:**
 - фанкойлы;
 - пульты управления;
 - доводчики;
 - сплит-системы.
- 5. Система горячего и холодного водоснабжения:**
 - умывальники;
 - смесители;
 - ванны;
 - душевые кабины.
- 6. Система канализации:**
 - унитазы;
 - писсуары;
 - установки напорной канализации (сололифты);
 - биде.
- 7. Система водяного пожаротушения:**
 - сплинклерные и дренчерные оросители;
 - пожарные шкафы в комплекте с пожарными рукавами и стволами.
- 8. Система АПС и оповещения людей о пожаре:**
 - приборы охранно-пожарные;
 - пульты контроля и управления;
 - извещатели пожарные дымовые и тепловые;
 - извещатели ручные;
 - звуковые колонки.
- 9. Система контроля доступа:**
 - турникеты, калитки;
 - считыватели;
 - видеодомофоны;
 - контроллеры.

10. Система видеонаблюдения:

- видеокамеры;
- регистраторы.

11. Конструктивные элементы:

- потолок (амстронг, реечный, ГКЛ и т.д.);
- стены (ГКП, обои, покраска, двери, окна);
- полы (ковролин, ламинат, паркет, линолеум, плитка);
- перегородки (ГКЛ, стекло, иное).

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Директор ООО «Тордекс»



М.П.

/ С.С.Силина

Арендатор:
Директор АНПОО
«АВТОШКОЛА «ОЛКСА»



М.П.

/Т.И. Корж

**ПЕРЕЧЕНЬ ГРУПП ТОВАРОВ, УСЛУГ
(реализуемых Арендатором в Помещениях)**

1. Офис

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Директор ООО «Тордекс»

М.П.



/ С.С.Силина

Арендатор:
Директор АНПОО
«АВТОШКОЛА «ОЛИСА»

М.П.



/Т.И.Корж