

## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № [●]

**НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**, расположенного на [●] этаже здания, расположенного по адресу: [●] (далее - «**Договор**»), заключен в [●], Российская Федерация, [●][●][●] года МЕЖДУ

[●], учрежденным и действующим по законодательству РФ, основной государственный регистрационный [●], (далее - «**Арендодатель**»), в лице Генерального директора [●], действующего на основании Устава,

и

[●], [●] (далее - «**Арендатор**»),

(Арендодатель и Арендатор, каждый, далее в отдельности именуется «**Сторона**», а совместно – «**Стороны**»).

Настоящим Стороны договорились о нижеследующем:

### **1. Термины и Определения**

1.1. Определения терминов, используемых в настоящем Договоре, содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Толкование в настоящем Договоре, если иное не предусмотрено текстом Договора:

1.2.1. определения в единственном числе относятся также к определениям во множественном числе и наоборот;

1.2.2. ссылки на Арендодателя и Арендатора подразумевают также должностных лиц, работников, представителей, правопреемников и доверенных лиц этих Сторон;

1.2.3. В случае, когда в настоящем Договоре предусмотрено совершение действия Стороной, Стороны понимают и соглашаются, что данное действие будет выполнено указанной Стороной за свой счет, если в тексте настоящего Договора специально не оговорено иное намерение;

1.2.4. ссылки на номера статей, разделов и приложений являются ссылками на соответствующие статьи, разделы и приложения настоящего Договора;

1.2.5. обязательства какой-либо из Сторон не совершать каких-либо действий или не допускать бездействия включает обязательство не допускать таких действий или бездействия со стороны собственников, должностных лиц, представителей, служащих и аффилированных лиц этой Стороны;

1.2.6. нумерация, заголовки статей, разделов и приложений настоящего Договора даны исключительно для удобства и не влияют на толкование этих статей, разделов и приложений

1.2.7. При толковании настоящего Договора необходимо учитывать, что ссылки на «дни» относятся к календарным дням, если в Договоре прямо не оговорено иное

1.2.8. рабочие часы означают рабочие часы Центра, указанные в Правилах Пользования Центром.

### **2. Предмет Договора**

2.1. Арендодатель является собственником здания многофункционального торгово-развлекательного центра, расположенного по адресу: [●] (далее - «**Центр**»).

Центр включает в частности площади, занимаемые гипермаркетом (далее – «**Гипермаркет**»), кинотеатром (далее – «**Кинотеатр**»), магазинами, зоной развлечений; все другие помещения на цокольном, первом, втором и третьем этажах Центра, которые Арендодатель сдает в аренду различным арендаторам для ведения коммерческой деятельности (далее - «**Торговая Галерея**»); площади Центра, занимаемые помещениями, предназначенными для размещения машинного оборудования, лифтов, иного оборудования технических (механических) служб Центра, подсобные помещения, помещения, предназначенные для размещения телефонного оборудования, электротехнического оборудования, общие вестибюли (холлы), помещения, предназначенные для размещения инженерных служб, охранных служб или служб по содержанию и эксплуатации Центра, общественные и служебные уборные, переходы и пешеходные зоны, лестничные марши, эскалаторы, лифты и другие площади Центра и земельного участка, на котором расположен Центр, а также прилегающая к Центру территория (далее – «**Прилегающая Территория**»), которые могут быть предназначены Арендодателем для общего использования более чем одним арендатором и посетителями Центра (далее – «**Места Общего Пользования**»).

2.2. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору на условиях настоящего Договора во временное владение и пользование нежилое помещение, расположенное на [●] этаже Центра, № [●],

выделенное цветом на поэтажном плане, являющемся Приложением № 2 к Договору (далее – «**Помещение**»), со всеми правами, предоставленными настоящим Договором, и с учетом содержащихся в нем ограничений, а Арендатор обязуется принять Помещение, своевременно и надлежащим образом вносить Арендную Плату (как этот термин определен в Приложении № 1) и выполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.3. Площадь Помещения в соответствии с документами, выданными БТИ, содержащимися в Приложении № 2, составляет [●] кв.м (далее – «**Арендуемая Площадь**») Стороны соглашаются с тем, что для расчета Базовой Арендной Платы и определения иных платежей по настоящему Договору площадь Помещения рассчитана по Методу Расчета (как этот термин определен в Приложении № 1) и составляет [●] кв.м (далее - «**Расчетная Площадь**»).

2.4. Центр, в том числе Помещение, принадлежит Арендодателю на праве собственности, которое зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за № [●] от [●][●][●] года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № [●] от [●] декабря [●] года.

2.5. Арендодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора Помещение никому не отчуждено, не является предметом судебного разбирательства, под арестом или иными обременениями (кроме залога) не состоит, в доверительное управление и в аренду третьим лицам не передано и иными правами третьих лиц не обременено.

2.6. Арендодатель не дает каких-либо гарантий исключительности или отсутствия конкуренции в рамках Торгового Профиля (как этот термин определен в п. 3.1 Договора) между арендаторами помещений Центра. Арендодатель вправе использовать, сдавать, уступать и передавать в пользование любые помещения, входящие в Центр, для осуществления любых видов деятельности без согласия и/или иного одобрения Арендатора.

### **3. Порядок Использования Помещения**

3.1. Помещение предоставляется Арендатору для целевого использования в соответствии с Торговым профилем, а также в складских и административных целях, при этом, месторасположение складских и административных помещений должно быть согласовано Сторонами, при условии, что такое использование непосредственно обеспечивает соблюдение Торгового профиля, начиная с Даты Аренды (как этот термин определен в п. 6.1 Договора) (далее - «**Разрешенное Использование**»), за исключением случаев, когда Арендатор получил предварительное письменное согласие Арендодателя на осуществление иных видов деятельности.

Перечень видов коммерческой деятельности, которые Арендатор обязуется вести в Помещении, сфера деятельности Арендатора, названия, наименования, товарные знаки и логотипы, которые будут использоваться Арендатором в Помещении (ранее и далее «**Торговый Профиль**»), Ассортиментный перечень товаров (услуг), которые Арендатор вправе реализовывать в Помещении, согласованы Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору. Приложение № 3 содержит исчерпывающее описание Торгового Профиля Арендатора и это описание не подлежит расширительному толкованию.

Арендатор обязуется не проводить аукционы, политические митинги, азартные игры, лабораторные исследования, не осуществлять промышленное производство в Помещении, а также не использовать Помещение в целях или для деятельности, которые являются незаконными или которые могут нанести ущерб Арендодателю, другим арендаторам в Центре или посетителям Центра или Помещению и Центру.

3.2. Арендатор настоящим признает, что целью Арендодателя является создание и поддержание репутации Центра как торгово-коммерческого комплекса высшего класса. Арендатор настоящим обещает оказывать разумное содействие Арендодателю для достижения указанных целей.

3.3. Арендатор обязуется на протяжении всего Срока Аренды (как этот термин определен в п. 6.1 Договора) использовать Помещение только в целях Разрешенного Использования и не изменять Разрешенное Использование без предварительного письменного согласия Арендодателя, а также выполнять обязательные требования, содержащиеся в применимых нормативно-правовых актах любых органов государственной власти и местного самоуправления (далее - «**Органы Власти**») относительно деятельности, которую Арендатор осуществляет в Помещении в соответствии с Разрешенным Использованием.

3.4. Арендатор обязан соблюдать правила пользования Центром, которые Арендодатель может принимать время от времени для обеспечения качественного управления Центром (далее – «**Правила Пользования Центром**»). Арендодатель имеет право в одностороннем порядке в разумных пределах изменять такие Правила Пользования Центром. В случае принятия или изменения Правил Пользования Центром, Арендодатель обязан известить об этом Арендатора в письменной

форме с приложением, соответственно, таких правил или изменений в такие правила. Указанные Правила Пользования Центром или изменения в них приобретают обязательную силу для Арендатора через 5 (пять) рабочих дней после того, как они были получены Арендатором, если иной более поздний срок не предусмотрен непосредственно в Правилах Пользования Центром или изменениях в них.

3.5 Арендатор имеет право пользования Местами Общего Пользования совместно с Арендодателем и другими арендаторами Центра в соответствии с их целевым назначением. Арендатор обязуется бережно относиться к Местам Общего Пользования и инженерным сетям. Арендатор не должен использовать инженерные сети в иных целях, нежели те, для которых они предназначены, или с превышением их проектной мощности, сообщенной Арендодателем Арендатору.

3.6. На протяжении всего Срока Аренды Арендатор обязан своими силами и за свой счет получать и обеспечивать действие лицензий и разрешений, требуемых действующим законодательством для осуществления деятельности Арендатора. Арендодатель не несет какой-либо ответственности за получение Арендатором, а также возможный отказ в выдаче или последующий отзыв указанных Согласований (как этот термин определен в Приложении № 1), если это не регулируется настоящим Договором.

#### **4. Уступка Прав и Перевод Обязанностей. Субаренда.**

4.1. Арендатор не имеет право сдавать Помещение или его часть в субаренду, предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также использовать право аренды Помещения в качестве предмета залога, вклада в уставный капитал других юридических лиц, передавать, уступать полностью или частично свои права и/или обязанности по Договору (в том числе в доверительное управление) без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.2. Арендодатель имеет право (без каких-либо ограничений) продать, передать права и обязанности, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Центр (как в целом, так и в части), а также передать свои права и/или обязанности или заложить свои права по настоящему Договору (как в целом, так и в части) в любом случае без дополнительного согласия Арендатора, которое во всех таких случаях дано Арендатором путем подписания настоящего Договора.

#### **5. Доступ Арендодателя в Помещение**

5.1. Арендатор обязуется по предварительному письменному требованию Арендодателя, направленному Арендатору, предоставлять Арендодателю право доступа в Помещение в присутствии представителей Арендатора. Указанное требование должно быть направлено Арендатору не менее, чем за 1 (один) рабочий день до даты осуществления права доступа, если Сторонами не согласован иной срок. Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю право доступа в Помещение, устанавливается Арендодателем в указанном требовании и должно приходиться на рабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют доступа во внерабочие часы.

5.2. Право доступа Арендодателя подразумевает право на вход в Помещение представителей Арендодателя, включая работников или подрядчиков уполномоченной Арендодателем Эксплуатирующей Организации (как этот термин определен в Приложении № 1), кредиторов Арендодателя, чьи права обеспечены залогом (ипотекой) Центра (или его части) и/или залогом прав требования Арендодателя к Арендатору по настоящему Договору, в целях выполнения Арендодателем своих обязательств перед кредиторами, чьи права обеспечены залогом (ипотекой) Центра (или его части) и/или залогом прав требования Арендодателя к Арендатору по настоящему Договору, в целях предоставления кредиторам возможности осматривать заложенное имущество, проверять его состояние и/или условия эксплуатации, а также в целях выполнения Арендодателем обязательств перед страховщиками.

5.3. Арендодатель имеет право доступа в Помещение для контроля его состояния, проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Центра либо для ликвидации неисправностей в Центре (в той мере, в которой для этого необходимо право доступа в Помещение), оборудовании и инженерных сетях, обслуживающих Центр, находящихся внутри Помещения или составляющих его часть, а также для исполнения прочих обязанностей Арендодателя по обслуживанию Центра, оборудования и инженерных сетей, обслуживающих Центр. Арендодатель обязуется проводить необходимые работы в Помещении в нерабочие часы, за исключением случаев, когда обстоятельства обоснованно требуют проведения таких работ в рабочие часы.

5.4. При этом Арендодатель обязуется осуществлять свое право доступа в Помещение таким образом, чтобы причинять как можно меньше неудобств Арендатору при осуществлении такого права доступа.

5.5. Несмотря на иные положения настоящего Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа, Арендодатель имеет беспрепятственное право доступа в Помещение с последующим уведомлением Арендатора об этом.

5.6. Право доступа Арендодателя в Помещение для показа Помещения потенциальным покупателям или арендаторам в течение последних 6 (шести) месяцев Срока Аренды, предполагает направление Арендатору предварительного извещения о дате и времени посещения как минимум за 3 (три) рабочих дня, если более короткий срок не согласован между Сторонами.

## 6. Срок Аренды

6.1. Настоящий Договор заключен на срок аренды, начинающийся с даты передачи Помещения по акту согласно п. 7.1. настоящего Договора (далее - «**Дата Аренды**»), и заканчивающийся через [●] **полных лет** с Даты Аренды (далее – «**Срок Аренды**»), если этот срок не будет продлен или прекращен досрочно в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом Стороны особо оговаривают, что:

6.1.1. Начиная с Даты Аренды и до даты государственной регистрации настоящего Договора, но в любом случае на протяжении не более 360 (трехсот шестидесяти) дней, отношения между Сторонами регламентируются не подлежащей государственной регистрации краткосрочной арендой на условиях, установленных в настоящем Договоре, за исключением условий о порядке его вступления в силу, условий о государственной регистрации договора, количества экземпляров договора, Даты начала аренды, а также срока действия договора, который должен соответствовать сроку, как оно определено в настоящем подпункте Договора, и

6.1.2. начиная с даты государственной регистрации настоящего Договора и до даты истечения Срока Аренды, указанного выше в п. 6.1, отношения между Сторонами регламентируются подлежащей государственной регистрации и вступающей в силу с даты такой регистрации долгосрочной арендой на условиях, установленных в настоящем Договоре

6.2. Дата официального открытия означает дату официального открытия Центра для доступа покупателей и посетителей, указанная в уведомлении Арендодателя, которая предварительно запланирована на четвертый квартал [●] года. О предварительной Дате официального открытия Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до ее наступления. О точной Дате официального открытия Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до ее наступления. Стороны соглашаются, что Арендодатель имеет право по своему усмотрению назначить дату официального открытия на более поздний срок, о чем он обязан известить Арендатора. Арендодатель не берет на себя обязательств открыть Центр к этой дате, а Арендатор не вправе требовать от него в этом случае какого-либо возмещения убытков. Арендатор обязан начать ведение коммерческой деятельности в Помещении не позднее Даты официального открытия Центра.

6.3. За исключением случаев, когда настоящим Договором оговорено иное, для прекращения Срока Аренды и настоящего Договора в дату, установленную в настоящем Договоре, не требуется никаких уведомлений Сторонами друг друга. Если Срок Аренды не продлевается в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Срок Аренды истекает, а настоящий Договор прекращается в соответствии с п. 6.1 Договора без необходимости направления Сторонами друг другу каких-либо уведомлений.

6.4. По окончании Срока Аренды и при условии, что Арендатор надлежаще исполняет все свои обязательства по Договору, Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права в соответствии с настоящим п. 6.4 Договора Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее чем за 6 (шесть) месяцев до истечения Срока Аренды. В течение 60 (шестьдесят) дней после получения такого уведомления Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, указывающую новый срок аренды (далее – «**Новый Срок Аренды**»), а также предлагаемую арендную плату на Новый Срок Аренды (далее - «**Новая Базовая Арендная Плата**»).

6.5. Если Стороны не смогут согласовать Новый Срок Аренды и Новую Базовую Арендную Плату к моменту, когда до истечения Срока Аренды остается 3 (три) месяца, предусмотренное настоящим разделом преимущественное право прекращается, а настоящий Договор прекращает действовать по истечении Срока Аренды.

6.6. Если Стороны согласуют Новый Срок Аренды и Новую Базовую Арендную Плату и подпишут соответствующее дополнительное соглашение к моменту, когда до истечения Срока Аренды остается 2 (два) месяца, настоящий Договор продлевается на Новый Срок Аренды на тех же условиях, что и условия настоящего Договора, за исключением того, что:

6.6.1. Базовая Арендная Плата заменяется Новой Базовой Арендной Платой;

6.6.2. Срок Аренды заменяется на Новый Срок Аренды;

6.6.3. Гарантийное обеспечение-1 (как этот термин определен в п. 10.1 Договора) изменяется соответствующим образом и, в случае увеличения, доплачивается не позднее даты начала Нового Срока Аренды, а в случае уменьшения, засчитывается в соответствующей мере в счет оплаты базовой арендной платы за ближайшие периоды.

## **7. Передача Помещения**

7.1. Арендодатель обязан предоставить Арендатору Помещение для временного владения и пользования, а также доступ в Места Общего Пользования в порядке и на условиях настоящего Договора. Помещение передается Арендодателем Арендатору путем подписания одновременно с Договором передаточного акта по форме Приложения № 5 к Договору (далее – «**Передаточный Акт**»). В Передаточном Акте Стороны фиксируют состояние Помещения и установленного в нем оборудования.

7.2. Арендодатель подтверждает, что на дату подписания Договора Помещение находится в техническом состоянии, соответствующем его Разрешенному Использованию. Помещение находится в исправном состоянии, недостатки и дефекты отсутствуют.

## **8. Возврат Помещения**

8.1. По окончании Срока Аренды (включая случаи досрочного расторжения, одностороннего отказа от исполнения Договора, прекращения действия Договора по иным основаниям) Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю в первоначальном состоянии, в котором оно было передано по Акту доступа по Соглашению об аренде недвижимого имущества по окончании строительства № [●] от [●][●][●] года, освобожденное от какого-либо оборудования и инвентаря, смонтированного, установленного или находящегося в Помещении для цели его Разрешенного Использования (далее - «**Оборудование Арендатора**») и/или иных вещей Арендатора и/или третьих лиц. Арендодатель вправе рассматривать оставленное Арендатором имущество как умышленно оставленное или брошенное и распоряжаться им по своему усмотрению.

8.2. Передача Помещения подтверждается актом возврата Помещения, подписываемым по форме, приведенной в Приложении № 6 к Договору (далее – «**Акт Возврата**»), который подлежит подписанию Сторонами в последний день Срока Аренды или, в случае досрочного расторжения Договора, в день, указанный в уведомлении (либо соглашении) о расторжении Договора.

8.3. В случае если Арендатор возвращает Помещение в состоянии, не соответствующем условиям Договора, в том числе, не освободив Помещение от Оборудования Арендатора или иных вещей, Стороны фиксируют в Акте Возврата подлежащие устранению недостатки Помещения или наличие Оборудования Арендатора или иных вещей Арендатора. В указанных случаях Арендодатель осуществляет вывоз и хранение вещей Арендатора, а также ремонт Помещения в результате такого вывоза или для устранения недостатков, указанных в Акте Возврата. Арендатор обязан возместить Арендодателю все разумные и документально подтвержденные расходы, понесенные Арендодателем при осуществлении предусмотренных в настоящем пункте положений, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего счета от Арендодателя.

8.4. Если Арендатор не передает Помещение Арендодателю по окончании Срока Аренды в сроки, указанные в п. 8.2 настоящего Договора, он обязан, без ущерба любым иным правам и средствам судебной защиты, которые имеет Арендодатель, выплатить Арендодателю часть Базовой Арендной Платы пропорционально периоду просрочки возврата, уплатить неустойку в размере 15% от суммы Базовой Арендной Платы за каждый день просрочки из расчета ставки Базовой Арендной Платы за последний месяц Срока Аренды, а также возместить все расходы понесенные Арендодателем в связи с такой просрочкой.

## **9. Арендная Плата и Порядок Расчетов**

9.1. За пользование Помещением и Местами Общего Пользования Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю Арендную Плату, которая включает в себя:

9.1.1. Базовую Арендную Плату (далее – «**Базовая Арендная Плата**»);

9.1.2. Переменную Арендную Плату (далее – «**Переменная Арендная Плата**»), складывающуюся из Эксплуатационных Расходов (как этот термин определен в п. 9.4 Договора), Доли в Общих Коммунальных расходах (как этот термин определен в п. 9.6 Договора),

Коммунальных расходов в Помещении Арендатора (как этот термин определен в п. 9.10 Договора) и Маркетингового сбора (как этот термин определен в п. 9.12. Договора);

9.1.3. Плату с Оборота (как этот термин определен в п.9.13 Договора).

#### **Базовая Арендная Плата**

9.2. Арендатор обязуется выплачивать Базовую Арендную Плату, которая состоит из:

9.2.1. **Фиксированной части Базовой Арендной Платы** из расчета [●] рублей в месяц Аренды плюс НДС за 1 (один) квадратный метр Расчетной Площади.

Таким образом, Фиксированная часть Базовой Арендной Платы за один полный месяц Аренды составит [●] рублей, в том числе НДС [●] рублей.

9.3. Стороны соглашаются, что ежегодно в годовщину Даты Аренды, начиная со второго года аренды, Фиксированная часть Базовой Арендной Платы автоматически увеличивается на **8 % (Восемь процентов)**, при этом никакого дополнительного уведомления от Арендодателя не требуется.

#### **Переменная Арендная Плата**

##### **Эксплуатационные Расходы**

9.4. Арендатор обязуется выплачивать в связи с оказанием Арендодателем Эксплуатационных Услуг на условиях и в порядке, изложенных в Приложении № 4 к настоящему Договору, плату за предоставление Эксплуатационных Услуг (далее – «**Эксплуатационные Расходы**») из расчета [●] рублей в месяц плюс НДС за 1 (один) квадратный метр Расчетной Площади.

Таким образом, Эксплуатационные Расходы за один полный месяц Аренды составят [●] рубля, в том числе НДС [●] рубля.

При этом начиная со второго года Аренды все последующие годы Аренды Арендатор ежемесячно возмещает Арендодателю долю Арендатора в стоимости общих Эксплуатационных расходов, рассчитываемую пропорционально доле его Арендуемой Площади в общей арендуемой площади всех арендаторов Торговой Галереи (далее - «**Доля в Эксплуатационных расходах**»), которая является частью Переменной Арендной Платы в соответствии с ценами и тарифами поставщиков Эксплуатационных Услуг без наценок со стороны Арендодателя.

9.5. Стороны соглашаются, что ежегодно в годовщину Даты Аренды, начиная со второго года аренды, Эксплуатационные Расходы автоматически увеличивается на [●] % ([●]), при этом никакого дополнительного уведомления от Арендодателя не требуется.

##### **Доля в Общих Коммунальных Расходах**

9.6. Арендатор ежемесячно возмещает Арендодателю долю Арендатора в стоимости общих коммунальных услуг Центра, к которой относится: стоимость отопления Центра, стоимость электроэнергии, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, относящаяся к Местам Общего Пользования, и рассчитываемую пропорционально доле Арендуемой Площади от общей арендуемой площади всех арендаторов Торговой галереи (далее - «**Доля в Общих Коммунальных расходах**»), которая является частью Переменной Арендной Платы) в соответствии с ценами и тарифами поставщиков коммунальных услуг без наценок со стороны Арендодателя.

9.7. В случае изменения тарифов и цен поставщиков коммунальных услуг, упразднения существующих и введения новых тарифов и услуг, размер Доли в Общих Коммунальных расходах подлежит соответствующему изменению Арендодателем в одностороннем порядке (без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору), с приложением, по требованию Арендатора, документов, подтверждающих соответствующие изменения. Арендодатель обязуется письменно известить Арендатора о таких изменениях в разумный срок после того, как ему станет об этом известно.

9.8. Арендатор производит оплату Доли в Общих Коммунальных расходах, причитающейся за истекший месяц авансом не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, в размере [●]% от суммы платежа за месяц предыдущий к оплачиваемому;

9.9. Арендодатель производит расчет суммы реальной Доли в Общих Коммунальных расходах, причитающейся с Арендатора за истекший месяц, не позднее [●] ([●]) числа месяца, следующего за оплачиваемым и предъявляет Арендатору счет на возмещение Доли в Общих Коммунальных расходах за истекший месяц в соответствии с показаниями счетчиков за минусом суммы оплаченного аванса в соответствии с п. 9.8. настоящего Договора. Арендатор обязан произвести платеж в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения счета от Арендодателя.

#### *Коммунальные расходы в Помещении Арендатора*

9.10. Арендатор ежемесячно возмещает Арендодателю расходы по оплате за потребленные коммунальные услуги (отопление, электрическую энергию, воду и сброс сточных вод в канализацию) в отношении Помещения, размер которых определяется на основании фактических показаний отдельных счетчиков, устанавливаемых Арендатором (далее - **«Коммунальные расходы в Помещении Арендатора»**) в соответствии с ценами и тарифами поставщиков коммунальных услуг без наценок со стороны Арендодателя.

9.11. В случае изменения тарифов и цен поставщиков коммунальных услуг, упразднения существующих и введения новых тарифов и услуг, размер Коммунальных Расходов в Помещении Арендатора подлежит соответствующему изменению Арендодателем в одностороннем порядке (без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору), с приложением, по требованию Арендатора, документов, подтверждающих соответствующие изменения. Арендодатель обязуется письменно известить Арендатора о таких изменениях в разумный срок после того, как ему станет об этом известно. При этом Стороны соглашаются, что непосредственное заключение соответствующих договоров на оказание коммунальных услуг в Центре и Помещении с соответствующими специализированными службами или организациями (энергоснабжающими, теплоснабжающими, водоснабжающими организациями г. [●]) осуществляется Арендодателем или Эксплуатирующей Организацией, при этом Арендодатель или Эксплуатирующая Организация не несет ответственности за качество и своевременность коммунальных услуг, оказываемых специализированными службами или организациями.

#### Маркетинговый сбор

9.12. Арендатор обязуется выплачивать на условиях, установленных настоящим Договором, маркетинговый сбор на проведение рекламных и маркетинговых мероприятий, направленных на популяризацию Центра, в том числе на рекламу, проведение акций, различных мероприятий, праздников и пр. (далее – **«Маркетинговый сбор»**), из расчета [●] рублей в месяц плюс НДС за 1 (один) квадратный метр Расчетной Площади.

Таким образом, Маркетинговый сбор за один полный месяц Аренды составит [●], в том числе НДС [●] рублей [●] копеек. Стороны соглашаются, что ежегодно в годовщину Даты Аренды, начиная со второго года аренды, Маркетинговый сбор автоматически увеличивается на [●] % ([●]), при этом никакого дополнительного уведомления от Арендодателя не требуется.

#### Плата с Оборота и порядок ее уплаты:

9.13. Если в любом календарном месяце в течение Срока Аренды размер Оборота Арендатора, умноженного на Процент с Оборота, превышает Базовую Арендную Плату, которую Арендатор обязан выплатить Арендодателю за соответствующий месяц, сумма разницы («Плата с Оборота») уплачивается Арендатором Арендодателю. При этом процент с Оборота составляет [●]% ([●]) с Оборота Арендатора за 1 календарный месяц Аренды по настоящему Договору.

9.14. Плата с Оборота не требует каких-либо изменений или дополнений к настоящему Договору или подписания дополнительных документов Сторонами, а также каких-либо предварительных уведомлений от Арендодателя Арендатору в этих целях.

9.15. Плата с Оборота уплачивается в течение 10 (десяти) рабочих Дней после окончания соответствующего календарного месяца на основании Статистического Отчета.

9.16. Для подтверждения суммы Оборота Арендатора Арендатор обязан не позднее 10 (десяти) календарных дней после окончания календарного месяца предоставлять Арендодателю Статистический Отчет (по форме Приложения № 7 к Договору). Указанный Отчет должен быть подписан уполномоченным представителем и бухгалтером Арендатора.

9.17. Статистический Отчет предоставляется в бумажной форме и в электронной форме в формате excel.

9.18. Одновременно со Статистическим Отчетом Арендатор предоставляет Арендодателю ленты и чеки кассовых аппаратов, журналы кассиров-операционистов, кассовые книги, книги продаж, документы, оформляющие возврат товара покупателям, оборотно-сальдовые ведомости по 50 счету Плана счетов, копии Z-отчетов за первый и последний дни расчетного периода по всем используемым в Помещении кассовым аппаратам, а так же, в случае обоснованной необходимости, прочие документы. Указанные в настоящем пункте документы предоставляются в виде заверенных Арендатором копий за расчетный период, с предъявлением на территории Помещения оригиналов на обозрение для сравнения с копиями.

9.19. Арендатор по письменному запросу Арендодателя обязуется не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения указанного запроса Арендодателя, но не чаще одного раза в месяц, предоставить копии суточных отчетов по операциям (Z-отчеты), а также предоставить доступ представителя Арендодателя к страницам журнала кассира-операциониста.

9.20. С целью контроля за размером Оборота Арендатора в Помещении, Арендодатель имеет право не чаще одного раза в полугодие письменно запрашивать и знакомиться с документами, предоставляемыми Арендатором, а именно:

- журналами кассира-операциониста на используемые в Помещении кассовые аппараты (предоставляются в виде заверенных Арендатором копий листов журнала кассира-операциониста за период не более квартала, с предъявлением на территории Помещения оригиналов на обозрение для сравнения с копиями);

- копиями Z-отчетов за все дни действия настоящего Договора по всем используемым Помещении кассовым аппаратам, заверенные Арендатором.

9.21. При не предоставлении Арендодателю указанных в п.9.20 настоящего Договора документов более 10 рабочих дней с даты получения Арендатором соответствующего запроса, Арендатор обязан выплатить штраф в размере 20% от Базовой Арендной платы. Штраф подлежит уплате Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Арендодателя.

9.22. Если Арендатор не предоставляет Статистический Отчет в соответствии с указанными выше требованиями, Арендодатель вправе путем направления соответствующего требования обязать Арендатора уплатить Плату с Оборота в размере согласно расчету, произведенному Арендодателем в соответствии с одной из следующих методик, выбираемой Арендодателем:

9.22.1. использовать для расчета Платы с Оборота оборот Арендатора в любом из шести месяцев, предшествующих оплачиваемому году; или

9.22.2. установить Плату с Оборота на соответствующий месяц, равной 50 (пятидесяти) процентам Базовой Арендной Платы за тот же месяц.

9.23. После предоставления Статистического Отчета Арендатором производится перерасчет между уплаченной Арендной Платой и подлежащей оплате по такому отчету Арендатора, а размер Арендной Платы за данный расчетный период подлежит корректировке.

9.24. Арендодатель при возникновении сомнения в правильности и полноте расчёта Арендатором Платы с оборота вправе раз в квартал направлять своего уполномоченного представителя в Помещение Арендатора за контролем за правильностью составления Статистического Отчета и кассовой дисциплиной. В случае выявившегося занижения выручки, полученной Арендатором от коммерческой деятельности в Помещении в Статистических Отчетах и иных документах, представляемых Арендодателю, либо в документах бухгалтерского учета, отражающих совершаемые Арендатором в Помещении хозяйственные операции, связанные с получением выручки от реализации товаров, работ, услуг, Арендодатель имеет право за свой счет нанять аудиторскую компанию, для проведения независимой экспертной оценки предоставленной Арендатором отчетности. В случае подтверждения такой аудиторской компанией факта занижения выручки, полученной Арендатором от коммерческой деятельности в Помещении, Арендатор обязан по письменному требованию Арендодателя возместить Арендодателю недостающую сумму Арендной Платы, расходы на оплату услуг аудиторской компании, а так же выплатить штраф в размере 50% Базовой Арендной платы за каждый месяц, в которых выявлено занижение выручки.

9.25. Стороны договорились, что первый расчётный период по настоящему Договору Стороны принимают во внимание с 01 февраля 2015 года по последнюю дату календарного месяца).

#### Порядок иных расчетов

9.26. Первая сумма Базовой Арендной Платы, Эксплуатационных Расходов и Маркетингового сбора должна быть внесена Арендатором авансом в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с Даты Аренды пропорционально, исходя из расчета фактического количества дней аренды, таким образом, чтобы следующий платеж пришелся на начало следующего отчетного месячного периода. В дальнейшем выплата Базовой Арендной Платы, Эксплуатационных Расходов и Маркетингового сбора производится Арендатором ежемесячно авансом не позднее 5 (пятого) календарного числа месяца, за который производится оплата.

9.27. Возмещение Коммунальных Расходов в Помещении Арендатора производится Арендатором ежемесячно, начиная с Даты Аренды. Плата с Оборота вносится Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения соответствующего счета Арендодателя.

9.28. Арендодатель не позднее 25 (двадцать пятого) рабочего дня месяца, следующего за отчетным, предъявляет Арендатору счет на возмещение Коммунальных Расходов в Помещении Арендатора, в котором указывает фактически потребленные Арендатором коммунальные расходы за истекший месяц в соответствии с показаниями счетчиков. Арендатор обязан произвести платеж в течение 3 (трех) рабочих дней после получения счета от Арендодателя.

9.29. Суммы Базовой Арендной Платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, должны вноситься Арендатором полностью без каких-либо взаимозачетов или встречных

требований и не могут подвергаться каким-либо вычетам или удержаниям, в том числе в связи с удержанием действующих или будущих налогов, сборов, пошлин и прочих сборов/обложений, если иное не предусмотрено действующим законодательством или настоящим Договором.

9.30. Платежи по настоящему Договору осуществляются в российских рублях. Датой платежа для целей настоящего Договора считается дата поступления денежных средств на расчетный счет получателя.

9.31. Арендатор осуществляет все платежи по настоящему Договору переводом на банковский счет, указанный Арендодателем в статье 24 настоящего Договора.

9.32. Любой платеж по настоящему Договору считается осуществленным плательщиком и полученным другой Стороной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет получателя.

9.33. В случае, если в результате каких-либо изменений в применимом законодательстве или в его нормативном толковании, или по любой другой причине, Арендодатель может стать субъектом нового валютного или иного регулирования со стороны компетентного органа Российской Федерации, Арендодатель будет иметь право в одностороннем порядке пересматривать размер Базовой Арендной Платы и Переменной Арендной Платы таким образом, чтобы их размер менялся в соответствии с изменением российского индекса потребительских цен.

9.34. Арендная Плата подлежит уплате Арендатором по дату фактической передачи Помещения Арендодателю по Акту Возврата (включительно).

9.35. Арендатор обязан в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты осуществления любого платежа по Договору передать Арендодателю копию платежного поручения с отметкой банка о принятии его к исполнению, заверенную Арендатором.

9.36. В случае изменения ставки НДС или введения законодательством любого другого нового налога, дополнительного или замещающего, все платежи по настоящему Договору должны осуществляться с учетом новых ставок таким образом, чтобы согласованный по настоящему Договору размер Базовой Арендной платы и Переменной Арендной Платы без учета НДС остался без изменений. Все налоги, сборы, пошлины, которые в соответствии с действующим законодательством будут подлежать оплате дополнительно к суммам Базовой Арендной платы и/или иных платежей Арендатора в соответствии с условиями настоящего Договора, оплачиваются Арендатором.

9.37. При этом просрочка Арендатора по уплате Базовой Арендной Платы и/или Переменной Арендной Платы на срок более чем 5 (пять) рабочих дней признается Сторонами существенным нарушением условий Договора и дает Арендодателю право потребовать от Арендатора досрочного внесения Базовой Арендной Платы и/или Переменной Арендной Платы за следующий месяц Срока Аренды в течение периода времени, установленного Арендодателем в соответствующем письменном требовании.

9.38. Арендодатель вправе направить сумму Гарантийного обеспечения или любого аванса по Базовой Арендной Плате и/или Переменной Арендной Плате по своему усмотрению в погашение любой задолженности Арендатора по оплате иных платежей. Арендодатель обязан в разумные сроки письменно известить Арендатора об изменении назначения полученной Арендодателем суммы авансового платежа и вправе потребовать дополнительного внесения денежных средств до размера Базовой Арендной Платы и/или Переменной Арендной Платы. В таком случае Арендатор будет обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения вышеуказанного уведомления выплатить Арендодателю недостающую сумму аванса по Базовой Арендной Плате и/или Переменной Арендной Плате.

9.39. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя осуществлять какие-либо вычеты или зачеты встречных требований в счет платежей Арендодателя по настоящему Договору. В частности, Арендатор не вправе заявлять о зачете суммы Гарантийного обеспечения (как он определен в п. 10.1 настоящего Договора) в счет сумм Базовой Арендной Платы, или в счет иной задолженности Арендатора перед Арендодателем.

9.40. В соответствии с п. 9.2. Соглашения об аренде недвижимого имущества по окончании строительства № 45 от 07 ноября 2013 года Арендатор обязан оплатить Арендодателю Гарантийное обеспечение-2 за первые месяцы аренды в размере [●] (сумма Арендной Платы за [●] ([●]) месяца с учетом).

## 10. Обеспечение

Арендатор обязуется оплатить Арендодателю Гарантийное обеспечение в размере [●] (сумма Арендной Платы за [●] месяца с учетом НДС (далее – «Гарантийное обеспечение»)).

10.2. В случае увеличения размера Арендной Платы размер Гарантийного обеспечения автоматически должен быть увеличен до суммы, равной сумме измененной Арендной Платы за 2 (два) месяца плюс 18% НДС. Арендатор обязан доплатить Арендодателю сумму, необходимую для

соответствующего увеличения Гарантийного обеспечения, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты повышения Арендной Платы в соответствии с условиями настоящего Договора

10.3. Без ущерба для каких-либо иных прав Арендодателя по настоящему Договору или применимому праву Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить вычеты из суммы Обеспечения в следующих размерах:

10.3.1. в размере неполученной суммы в случае полного либо частичного неисполнения Арендатором в срок, установленный Договором, обязательства по уплате Базовой Арендной Платы, Переменной Арендной Платы или Коммунальных Расходов в Помещении Арендатора, либо любого иного денежного обязательства по настоящему Договору, и не получением Арендодателем таких сумм в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения Арендатором уведомления Арендодателя о просрочке в их выплате;

10.3.2. в размере сумм убытков, понесенных Арендодателем в результате причинения Арендатором ущерба Помещению, Центру или иному имуществу Арендодателя, и не получением Арендодателем таких сумм в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения Арендатором уведомления Арендодателя с требованием об их уплате, при этом объем ущерба должен совместно оцениваться Сторонами и определяться в соответствующем акте. В случае, если Стороны не смогли договориться о размере ущерба в течение 10 (десяти) рабочих дней, Арендодатель привлечет независимого оценщика. Затраты на проведение оценки Стороны будут нести в равных долях. Размер ущерба, определенный независимым оценщиком, будет являться окончательным и обязательным для обеих Сторон.

10.3.3. в размере всей суммы Обеспечения в случае, если настоящий Договор прекратил свое действие в соответствии с п. 19.4 настоящего Договора.

10.4. Арендодатель возвращает сумму Гарантийного обеспечения Арендатору полностью или частично (если Гарантийное обеспечение было использовано в соответствии с условиями настоящего Договора и не было восстановлено в полном объеме) в случае расторжения настоящего Договора (кроме случаев расторжения в связи с неисполнением Арендатором своих обязательств) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты окончания Срока Аренды при условии выполнения Арендатором всех своих обязательств по Договору.

10.5. Зачет Арендодателем сумм задолженностей Арендатора, возникающих в случае нарушения, осуществляется в соответствии со следующей процедурой:

10.5.1. Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме о вычете любой суммы из суммы Обеспечения. Такое уведомление (а также соответствующий счет) должно быть направлено Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты осуществления вычета Арендодателем и должно содержать расчет суммы вычета, информацию о причине вычета и дате производства вычета,

10.5.2. Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления и счета Арендодателя, указанных в п. 10.5.1 Договора, выплачивает Арендодателю указанную в счете сумму, необходимую для восстановления первоначального размера Обеспечения.

10.6. Гарантийное обеспечение находится у Арендодателя в качестве обеспечения исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору и без начисления процентов.

10.7. Любые платежи, полученные Арендодателем от Арендатора по Договору, вне зависимости от назначения платежа, указанного Арендатором, в первую очередь направляются Арендодателем на пополнение суммы Гарантийного обеспечения до размера действующей на момент пополнения месячной Арендной Платы в двукратном размере, плюс 18% НДС.

10.8. Арендатор обязуется не закладывать или иным образом не обременять Гарантийное обеспечение. Любое такое обременение будет ничтожным.

## 11. Содержание Помещения

11.1 В течение Срока Аренды Арендатор обязан осуществлять текущий ремонт Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора в течение 2 (двух) месяцев после даты получения письменного уведомления от Арендодателя (либо ранее указанного срока в том случае, если Арендодатель предъявляет разумное требование об этом); если Арендатор не выполняет такое требование, Арендодатель имеет право доступа в Помещение и осуществления работ, расходы на которые Арендатор обязуется возместить по требованию Арендодателя в срок, указанный последним. При проведении любого ремонта или строительно-отделочных и инженерно-монтажных работ Арендатора в Помещении (далее – «**Отделочные Работы**») Арендатор обязуется соблюдать положения раздела 12 Договора.

11.2. Арендатор может заключать на разумных условиях договоры на сервисное обслуживание всех инженерных сетей, приборов и оборудования не влияющих на жизнеобеспечение Центра, но обслуживающих исключительно Помещение, с Эксплуатирующей Организацией. Если

такая Эксплуатирующая Организация не предлагает Арендатору разумные конкурентоспособные цены за такие услуги, Арендатор имеет право на использование иных подрядчиков для оказания таких услуг.

11.3. Арендатор в течение всего Срока Аренды обязан:

11.3.1. постоянно и без перерывов:

(а) вести коммерческую деятельность в Помещении в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики в рамках Разрешенного использования;

(б) обеспечивать в течение рабочих часов достаточное количество сотрудников во избежание скопления посетителей и очередей;

(в) хорошо освещать внутреннее пространство Помещения и все вывески, имеющие отношение к Помещению, в течение рабочих часов;

(г) содержать Помещение, все вывески, имеющие отношение к Помещению, товары, обстановку, торговое и иное Оборудование Арендатора и иное имущество, расположенное в Помещении, в надлежащем санитарном и техническом состоянии в соответствии с Правилами Пользования Центром;

11.3.2. обеспечить в соответствии с Разрешенным Использованием, соблюдая при этом требования санитарной и противопожарной безопасности, поддержание Помещения в исправном состоянии, обеспечивающем его нормальное функционирование (с учетом нормального износа), включая системы кондиционирования воздуха и вентиляции, противопожарную систему и коммуникации, в той мере, в которой иное не предусмотрено настоящим Договором.

11.3.3. не допускать проникновения за пределы Помещения каких-либо запахов, испарений, вибраций, шума, температурных колебаний, протекания воды, проникновения отходов или мусора, если это вызывает чрезмерный эффект и чрезмерное неудобство для других арендаторов и посетителей Центра;

11.3.4. не допускать проникновения в Помещение, а также хранения в Помещении, каких-либо предметов или материалов, считающихся опасными для жизни, здоровья или окружающей среды, в том числе радиоактивных материалов, легковоспламеняющихся субстанций, химических реактивов, взрывчатых веществ;

11.3.5. осуществлять доставку товаров во время и в порядке, установленные Правилами Пользования Центром, осуществлять какие-либо погрузочно-разгрузочные работы в отношении громоздких или тяжелых предметов, для которых требуется использование специальных тележек и схожих приспособлений для перемещения, только через специальные узлы и маршруты, согласованные с Арендодателем, а также в согласованное с Арендодателем время;

11.3.6. не размещать и не разрешать размещать какое-либо Оборудование Арендатора, товары и предметы Арендатора за пределами Помещения;

11.3.7. не вносить в Помещение и не размещать в Центре, не перевозить в лифтах Центра какие бы то ни было предметы, которые по своим качествам, количеству и весу могут нанести ущерб Помещению, Центру или перегрузить лифты, электросеть и прочие коммуникации в Помещении, Центре;

11.3.8. производить мойку оконных стекол и рам внутри Помещения, а также стеклянных частей (если таковые имеются) входных дверей Помещения, самостоятельно складировать мусор и отходы в соответствующем контейнере или в других местах, указанных Арендодателем;

11.3.9. должным образом содержать установленные счетчики потребления коммунальных услуг и в случае их выхода из строя заменить такие счетчики;

11.3.10. извещать Арендодателя о любых ставших ему известными дефектах в Центре, Помещении, оборудовании, фактах повреждения или разрушения, возникших неисправностей и аварий в Центре или на Прилегающей Территории, а также о получении адресованных Арендатору уведомлений, приказов, требований, указаний Органов Власти, которые могут нанести ущерб Арендодателю, в каждом случае, как только Арендатору станет известно о соответствующем факте.

11.4. При условии исполнения Арендатором своих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель в течение Срока Аренды обязан:

11.4.1. обеспечивать возможность беспрепятственного и непрерывного использования Помещения в соответствии с его Разрешенным Использованием, в том числе оказывать Эксплуатационные Услуги на условиях, предусмотренных в Приложении № 4 к Договору;

11.4.2. оперативно устранять за свой счет все дефекты строительства в Центре и Помещении, а также исправлять все последствия этих дефектов;

11.4.3. удовлетворять все требования к Помещениям, а также обеспечить, чтобы целевым назначением Помещения являлось использование в соответствии с Торговым Профилем в течение всего Срока Аренды;

11.4.4. управлять, обслуживать (непосредственно или через приглашенных для этой цели подрядчиков) и содержать Центр и Прилегающую Территорию таким образом, чтобы они соответствовали требованиям, предъявляемым к сопоставимым торгово-развлекательным комплексам в городе [●];

11.4.5. содержать все системы и оборудование в работоспособном состоянии и предоставлять Эксплуатационные Услуги и коммунальные услуги (или обеспечить их предоставление) на уровне требований, установленных в настоящем Договоре. При этом Стороны соглашаются, что услуги по отоплению, кондиционированию воздуха и вентиляции предоставляются только в рабочие часы, устанавливаемые Арендодателем;

11.4.6. поддерживать Центр в исправном состоянии и осуществлять текущий ремонт Центра (за исключением текущего ремонта Помещения, являющегося обязанностью Арендатора), инженерных сетей и оборудования, и, по мере необходимости, капитальный ремонт несущих конструкций Центра, крыши, фундамента, подвала, фасада, Мест Общего Пользования, инженерных сетей и оборудования. При выполнении своих обязанностей в соответствии с настоящим пунктом Арендодатель прилагает усилия для сведения к минимуму неудобств, причиняемых Арендатору проведением работ в Центре, а также принимает меры предосторожности для предотвращения причинения ущерба Помещению и имуществу Арендатора.

11.5. Арендодатель принимает меры по обеспечению безопасности в Центре, соразмерные с обычными мерами безопасности. Арендодатель не несет ответственности за установку Арендатором охранных систем в Помещении, а также не несет ответственности в случае причинения ущерба Помещению или имуществу, находящемуся в Помещении, действиями третьих лиц.

11.6. Арендодатель имеет право в период действия Договора осуществлять обслуживание инженерных сетей и оборудования в Центре и Помещении, а также контроль за их состоянием и их соответствием правилам и нормам эксплуатации и техники безопасности, контроль за состоянием Помещения и соблюдением Арендатором условий его использования, включая контроль за выполнением ремонтных работ в Помещении, на условиях, изложенных в настоящем Договоре. Арендодатель обязан предупреждать Арендатора о проведении контрольных мероприятий, а также необходимого обслуживания инженерных сетей и оборудования в Центре и Помещении не менее чем за 48 (сорок восемь) часов до его начала и проводить такие контрольные мероприятия в нерабочие часы, если иное не обусловлено чрезвычайными ситуациями.

11.7. Какие-либо повреждения или разрушения Помещения или находящихся в нем инженерных сетей или оборудования, произошедшие в результате действий/бездействия Арендатора, подлежат восстановлению Арендатором за свой счет с использованием материалов, согласованных с Арендодателем и с обеспечением соблюдения техники безопасности и надлежащего качества ремонтно-восстановительных работ в соответствии с положениями настоящего Договора. В случае нарушения Арендатором этого обязательства Арендодатель может произвести соответствующие работы в Помещении за счет Арендатора.

11.8. Права в случае невозможности использования: Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за непредоставление или просрочку в оказании Эксплуатационных Услуг и коммунальных услуг в случаях, когда это вызвано Обстоятельствами Непреодолимой Силы, или иными препятствующими событиями вне разумного контроля Арендодателя, включая неполадки или перерывы в предоставлении коммунальных услуг и действия Органов Власти (если такие действия не были вызваны действиями или бездействием со стороны Арендодателя), при условии, что Арендодатель обязуется немедленно предоставить Арендатору письменное уведомление в случае, если Арендодателю становится известно о предстоящем отключении электроэнергии или перебое в предоставлении каких-либо услуг или если Арендодатель имеет основания предполагать, что отключение электроэнергии или перебой в предоставлении других услуг может произойти, и при этом Арендодатель обязуется предпринять все возможные меры для предотвращения отключений электроэнергии и перебоев в предоставлении других услуг и обеспечения оперативного возобновления подачи электроэнергии и предоставления других услуг.

## **12. Работы Арендатора и Арендодателя**

12.1. Арендатор не вправе осуществлять какие-либо работы по отделке, изменениям или ремонту в Помещении, которые затрагивают несущие конструкции Центра, разделяют Помещения или присоединяют Помещения к прилегающим помещениям; затрагивают внешний вид Помещения (со стороны Мест Общего Пользования или извне Центра), затрагивают отопительную систему, системы кондиционирования воздуха и вентиляции или иные системы в Центре, какие-либо модификации структурных компонентов, конструкций или структурные изменения, производить иные изменения в Помещении, без предварительного письменного согласия со стороны

Арендодателя и без предварительного получения обязательных Согласований со стороны компетентных Органов Власти в порядке, предусмотренном ниже, за исключением случаев проведения неотложного аварийного ремонта.

12.2. Арендатор также обязуется не производить без предварительного письменного согласия со стороны Арендодателя, который не может необоснованно отказать в таком согласии или необоснованно задержать или обусловить его выдачу, какие-либо работы по отделке, изменениям или ремонту в Помещении или в отношении коммуникаций, приборов и оборудования, обслуживающих исключительно Помещение, за исключением текущего содержания, мер по обеспечению соблюдения обязательств Арендатора по настоящему Договору, а также работ, входящих в сферу ответственности Арендодателя по настоящему Договору и необходимых для надлежащего использования Помещения Арендатором, если Арендодатель не выполнил эти работы должным образом в течение разумного срока после уведомления со стороны Арендатора.

12.3. Подрядчики Арендатора, выполняющие указанные в настоящем разделе 12 Договора работы, должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем. Замена подрядчиков требует предварительного письменного согласия Арендодателя.

12.4. Арендатор обязуется:

12.4.1. до начала выполнения любых работ в Помещении представить на рассмотрение Арендодателя и согласовать с Арендодателем спецификации работ Арендатора и график их производства; сертификаты соответствия всех материалов и оборудования, используемых при работах Арендатора, а также спецификации на монтируемое оборудование с техническими характеристиками; документ, подтверждающий согласование проектной документации на работы Арендатора и другой документации, требующей Согласований, со всеми уполномоченными Органами Власти; любые другие документы, относящиеся к работам Арендатора в Помещении, которые могут быть разумно потребованы Арендодателем;

12.4.2. надлежащим образом подготовить и получить все необходимые разрешения (в том числе, если это необходимо, разрешения частных лиц), Согласования и экспертные заключения в соответствии с действующим законодательством, а также предоставить Арендодателю их копии, заверенные Арендатором, а также копии лицензий подрядчиков, в течение разумного срока после их получения Арендатором;

12.4.3. в связи с проведением работ в Помещении:

(а) все время за свой счет принимать меры предосторожности, которые могут быть разумным образом запрошены Арендодателем и/или его страховщиками с целью защиты здания;

(б) при разумном требовании Арендодателя возводить и поддерживать временные ограждения указанного Арендодателем типа и вида для отгораживания Помещения от соседних помещений или Мест Общего Пользования;

(в) не причинять Арендодателю, арендаторам или пользователям Центра или прилегающей недвижимости вреда, неудобств или помех;

(г) предоставлять Арендодателю и его уполномоченным представителям право доступа к Помещениям в любое время после направления разумного уведомления с целью проверки проведения работ Арендатора, либо с целью выполнения подрядчиком Арендодателя любых работ в Помещении с целью проведения испытаний инженерных сетей и оборудования Центра, находящихся в границах Помещения;

(д) возместить Арендодателю любые расходы, возникающие в результате нанесенного Помещениям, Центру ущерба при проведении работ Арендатора, в срок, указанный Арендодателем;

12.4.4. по завершении работ представить Арендодателю исполнительную документацию в отношении выполненных работ в Помещении на бумажном и магнитном носителях, в том числе перечень и характеристики оборудования, фактически установленного в Помещении.

12.5. Стороны соглашаются с тем, что, в той мере, в которой иное напрямую не предусмотрено в настоящем Договоре, порядок осуществления Арендатором Отделочных Работ в отношении Помещения до Даты Аренды регулируется Соглашением об аренде недвижимого имущества по окончании строительства № [●] от [●][●][●] года между Сторонами.

12.6. С учетом иных положений настоящего Договора, Арендодатель вправе производить без получения согласия Арендатора любые ремонтные работы, реконструкцию, любые капитальные усовершенствования и иные работы в отношении Центра и Прилегающей Территории или любых его частей и вправе дополнительно в любое время расширить Центр, достроив дополнительные строения, изменять, обновлять или заменять любое оборудование и инженерные сети, производить перестройку Центра по своему усмотрению, при условии, что выполнение работ не создает существенных препятствий Арендатору в Разрешенном Использовании Помещения в соответствии с положениями настоящего Договора.

12.7. Арендодатель вправе:

(а) возводить строительные леса для целей ремонта или уборки Центра, даже в случае, если возведение строительных лесов приводит к временному ограничению доступа, владения или пользования Помещением,

(б) закрывать все входы в Центр и исключать пребывание посетителей в Центре в нерабочее время,

(в) изменять характер пользования, полностью или частично, закрывать или ограничивать доступ в Места Общего Пользования, при условии предоставления Арендодателем разумного альтернативного доступа Арендатора к Местам Общего Пользования, использование которых объективно требуется для целей Разрешенного Использования Помещения.

12.8. Исключительно в целях реконструкции Центра, увеличения его площади и в иных аналогичных целях Арендодатель, действуя по своему усмотрению, вправе принять решение о приостановлении деятельности Арендатора в Помещении, о чем Арендатору за 60 (шестьдесят) дней до даты приостановки будет представлено соответствующее письменное уведомление. В этом случае на период приостановления деятельности Арендатора в Помещении Арендная Плата (за исключением Коммунальных платежей) уплате не подлежит.

### **13. Обеспечение Арендатора Парковочными Местами**

13.1. Арендодатель обеспечивает для посетителей Арендатора право пользования парковочными местами в часы работы Арендатора на автостоянке в течение всего периода Срока Аренды.

13.2. Стороны настоящим договорились, что Арендатору запрещается занимать парковочные места на автостоянке в целях выполнения п. 13.1 Договора.

### **14. Страхование**

14.1. Арендатор должен за свой счет осуществить страхование своей гражданской ответственности, которая может возникнуть в результате проведения Арендатором в Помещении любых работ по отделке, изменениям или ремонту в течение Срока Аренды (при этом такое страхование также должно покрывать ответственность подрядчиков, производящих работы), а также в результате владения и пользования Арендатором Помещением и использования Мест Общего Пользования в течение Срока Аренды. Арендодатель должен быть указан в договорах страхования в качестве дополнительного Выгодоприобретателя.

При этом указываемая страховая сумма при осуществлении такого страхования не может быть меньше, чем [●] ([●]) рублей с лимитом ответственности не менее [●] ([●]) рублей по каждому страховому случаю.

14.2. Арендатор обязуется осуществить имущественное страхование результатов работ Арендатора в Помещении, содержимого Помещения, включая Оборудование Арендатора, вещи, предметы обстановки и иное личное имущество в Помещении, от всех видов рисков повреждения или гибели в течение Срока Аренды. Арендатор также обязан включать в любой заключаемый им договор имущественного страхования положение, запрещающее переход к страховщику, выплатившему Арендатору страховое возмещение, права требования к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования, в той степени, в которой таким лицом может быть Арендодатель или Эксплуатирующая Организация. Кроме того, Арендатор обязуется при наступлении страхового случая приложить все возможные разумные усилия для осуществления страховщиками выплат страхового возмещения по заключенным Арендатором договорам страхования.

14.3. Арендатор обязуется передать Арендодателю заверенные копии документов, подтверждающие оплату всех требуемых страховых премий и взносов, копии договоров страхования (страховых полисов), заключенных с предварительно письменно утвержденной Арендодателем, надлежащим образом лицензированной страховой компанией, имеющей хорошую деловую репутацию, и подтверждающих выполнение Арендатором своих обязательств, установленных в п.п. 14.1 и 14.2 Договора, в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора Регистрирующим Органом (как этот термин определен в настоящем Договоре). В случае, если заверенные копии таких договоров страхования (страховых полисов), подтверждающие страхование Арендатором своей гражданской ответственности и имущественного страхования в соответствии с настоящим пунктом, не будут переданы Арендодателю в указанный срок, то Арендодатель вправе самостоятельно застраховать соответствующие риски Арендатора путем заключения договора или договоров страхования со страховщиком по своему выбору. Возникшие при этом расходы относятся на счет Арендатора и подлежат возмещению последним в

срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем соответствующего письменного требования.

14.4. Настоящим Стороны согласились, что предусмотренные п.п. 14.1 и 14.2 настоящего раздела договор (или договоры) страхования должны предоставлять страховое покрытие против рисков, обычно страхуемых применительно к аналогичным объектам. Арендатор обязуется не совершать действий или допускать бездействия, которые могли бы лишить какой-либо из указанных в настоящем пункте договоров страхования (страховых полисов) законной силы. Арендатор обязуется выполнять все условия таких договоров страхования и все требования страховщиков, в том числе по требованию оплатить любое увеличение размера страхового взноса, и уведомлять Арендодателя о возникновении какого-либо страхового случая, покрытого каким-либо из таких договоров страхования.

14.5. Выплаченное Арендатору страховое возмещение незамедлительно используется им для возмещения убытков, причиненных Арендодателю, восстановления Помещения или, в соответствующих случаях, для возмещения убытков, причиненных третьим лицам либо Арендодателю в результате наступления страхового случая. После любого требования, уменьшающего лимиты страхового покрытия, Арендатор примет все необходимые меры для восстановления первоначального размера этих лимитов. В случае если страхование предусматривает франшизу или собственный вклад Арендатора, Арендатор обязан уплатить лицу, понесшему ущерб, вознаграждение в размере суммы, не покрываемой страховым возмещением, выплачиваемым страховой компанией. Также Арендатор обязан возместить убытки в случае полного или частичного отказа страховой компании от их возмещения.

14.6. Арендодатель обязуется за свой счет осуществить и поддерживать имущественное страхование Центра, а также страхование рисков гражданской ответственности Арендодателя, за исключением результатов работ арендаторов, а также имущества и изменений Арендатора и иных пользователей Центра, в надлежащем образом лицензированной страховой компании с хорошей деловой репутацией от убытков и повреждений, причиненных страхуемыми рисками, на сумму добросовестно оцененной Арендодателем полной восстановительной стоимости Центра. Если страховое возмещение по любому из договоров страхования, заключаемому Арендодателем в целях настоящего Договора, не может быть полностью или частично получено в результате какого-либо действия или упущения Арендатора или, если страховая сумма окажется недостаточной в результате нарушения Арендатором своих обязательств, то Арендатор выплачивает Арендодателю недополученное страховое возмещение или недостающую сумму в течение 5 (пяти) рабочих дней по получении письменного требования Арендодателя.

## **15. Рекламно-Информационное Оформление Помещения**

15.1. Арендатор обязан к Дате официального открытия изготовить и разместить на внешней витрине Помещения вывески с содержанием своего названия или торговой марки, а также полной информации о лице, осуществляющем коммерческую деятельность в Помещении, а также за свой счет содержать их в надлежащем состоянии и освещении. Арендатор письменно согласует с Арендодателем размер, вид, характер и расположение таких вывесок.

15.2. Арендодатель имеет право использовать торговое наименование (товарный знак) Арендатора в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя.

15.3. Арендатор имеет право использовать торговое наименование (товарный знак) Центра в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендатора.

15.4. При установлении и дальнейшем использовании вывесок на Прилегающей Территории, в случае письменного согласования с Арендодателем их месторасположения, Арендатор обязан получить все необходимые Согласования от Органов Власти в связи с размещением вывесок, а также соблюдать действующие в г. [●] нормы и правила рекламно-информационного оформления, освобождая Арендодателя от любой ответственности перед контролирующими органами за нарушение данных требований, в том числе от ответственности за ненадлежащую рекламу. Арендатор несет все возможные расходы, связанные с установкой и дальнейшим содержанием принадлежащих ему вывесок и средств рекламы в Помещении, включая расходы по уплате возможных штрафов и взысканий, установленных соответствующими Органами Власти в связи с нарушением действующих в г. [●] норм и правил рекламно-информационного оформления.

## **16. Доступ в Помещение и Система Охраны**

16.1. При использовании Помещения Арендатор обязан соблюдать режим работы, установленный Арендодателем, держать Помещение открытым для доступа посетителей в течение рабочего времени Центра, если иное не согласовано дополнительно. При этом Арендодатель

гарантирует Арендатору, что за исключением случаев, предусмотренных в п. 16.3 Договора, Персонал Арендатора будет иметь право на основании отдельных выданных Арендодателем (или Эксплуатирующей Организацией по поручению Арендодателя) временных пропусков заходить в Помещение и вывозить из Помещения товарно-материальные ценности в порядке и во время, заблаговременно согласованные с Эксплуатирующей Организацией.

16.2. Перерыв в коммерческой деятельности Арендатора в Помещении не может составлять более 20 (двадцати) дней в совокупности в течение одного года аренды. Увеличение указанного срока возможно только с предварительного письменного одобрения Арендодателя. В противном случае, Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, определенном п. 19.4 Договора. При этом арендная плата не уменьшается на период осуществления указанного перерыва.

16.3. Арендодатель оставляет за собой право ограничивать доступ в Помещение персонала и посетителей Арендатора, а также перемещение товарно-материальных ценностей:

16.3.1. в случаях, предусмотренных настоящим Договором, в том числе в случае несвоевременного или не в полном объеме внесения Базовой Арендной Платы или любых иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, и не устранения такого нарушения в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня направления уведомления Арендатору с требованием об устранении такого нарушения;

16.3.2. в случае аварий в Центре, проведения аварийных и профилактических работ, препятствующих нормальной работе инфраструктуры Центра и инженерных сетей Центра и Помещения;

16.3.3. в случае запретов, наложенных уполномоченными Органами Власти.

16.4. Арендодатель не несет ответственности за сохранность товарно-материальных ценностей Арендатора.

16.5. Арендатор обязан предоставить Арендодателю списки сотрудников с указанием паспортных данных, а также корректировать их не менее 1 (одного) раза в два месяца. По требованию Арендодателя персонал Арендатора обязан проходить инструктажи по соблюдению техники безопасности и границы ответственности за пожарную и электробезопасность в Центре под роспись в соответствующем журнале по технике безопасности.

16.6. Арендатор имеет право устанавливать в Помещении дополнительные системы охраны только с предварительного письменного согласия Арендодателя, который не может необоснованно отказать в такой согласии или необоснованно задержать или обусловить его выдачу.

## **17. Обстоятельства Непреодолимой Силы (Форс-Мажор)**

17.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами Непреодолимой Силы, возникшими после заключения настоящего Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких Обстоятельств Непреодолимой Силы.

17.2. Указанное освобождение от ответственности действует при одновременном соблюдении следующих условий:

17.2.1. нарушение обязательства обусловлено Обстоятельством Непреодолимой Силы, не зависящим от воли Стороны (под Обстоятельством Непреодолимой Силы понимаются пожары, наводнения, бури, землетрясения, ураганы, торнадо, засухи, стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, восстания, гражданские беспорядки, забастовки, массовые увольнения, делающие невозможным или существенно затрудняющие исполнение настоящего Договора, и другие чрезвычайные и непредотвратимые причины, находящиеся вне разумного контроля Сторон настоящего Договора, при условии, что отсутствие денежных средств не является Обстоятельством Непреодолимой Силы); и

17.2.2. такие Обстоятельства Непреодолимой Силы непосредственно повлияли на исполнение соответствующего обязательства Стороны; и

17.2.3. Сторона не могла разумно предвидеть подобное обстоятельство, а также его последствия во время заключения Договора; и

17.2.4. Сторона не могла разумно избежать наступления подобного обстоятельства и его последствий.

17.3. При наступлении Обстоятельства Непреодолимой Силы срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

17.4. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, должна немедленно после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде,

а также уведомить другую Сторону о прекращении таких обстоятельств в течение 72 (семидесяти двух) часов после их прекращения. Несвоевременное извещение об Обстоятельствах Непреодолимой Силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

17.5. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить документальные свидетельства (справки) уполномоченных органов Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, либо иных уполномоченных Органов Власти, либо сертификаты (свидетельства, заключения) соответствующих Торгово-промышленных палат.

17.6. В случае, если Обстоятельства Непреодолимой Силы продолжаются более чем 3 (три) месяца или если имеются достаточные основания полагать, что Обстоятельства Непреодолимой Силы будут продолжаться более чем 3 (три) месяца, а также в том случае, если Обстоятельствами Непреодолимой Силы является издание нормативно-правового акта, Стороны обязуются незамедлительно вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон. Если Обстоятельства Непреодолимой Силы оказывают существенное воздействие на исполнение Стороной существенных обязательств по настоящему Договору, то Сторона, не ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, вправе расторгнуть настоящий Договор по окончании такого 3-месячного периода, направив письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороне, ссылающейся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, за 30 (тридцать) дней до даты расторжения.

## **18. Регистрация Договора**

18.1. Настоящий Договор, а также все изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по [●] (далее – «Регистрирующий Орган»).

18.2. Предоставление документов в Регистрирующий Орган и совершение иных действий, необходимых для государственной регистрации Договора, а также дополнений и изменений к нему, возлагается на Арендодателя. Арендодатель обязуется уведомить Арендатора о состоявшейся государственной регистрации настоящего Договора (или любых изменений, вносимых в настоящий Договор).

18.3. Расходы в связи с государственной регистрацией настоящего Договора, изменений и дополнений к Договору, несет Арендатор.

## **19. Действие и Расторжение Договора**

19.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации Регистрирующим Органом, а для целей краткосрочной аренды – с даты его подписания, и прекращает действие автоматически по истечении Срока Аренды. В соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что действие настоящего Договора также распространяется на взаимоотношения Сторон, возникшие с даты подписания настоящего Договора до даты его государственной регистрации.

19.2. Настоящим Стороны устанавливают и подтверждают, что окончание Срока Аренды не освобождает Стороны от ответственности за нарушение условий Договора.

19.3. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно прекращен:

19.3.1. по письменному соглашению Сторон;

19.3.2. по вступившему в законную силу решению суда;

19.3.3. при отказе одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

19.4. Арендодатель после предварительного направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им своих обязательств в десятидневный срок, если иной срок для устранения нарушений не установлен настоящим Договором, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке посредством направления письменного уведомления Арендатору до даты прекращения Договора в случае:

19.4.1. неуплаты Арендатором Арендной Платы, либо любой ее части, или иных денежных средств, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента неуплаты;

19.4.2. систематического нарушения Арендатором сроков уплаты любых сумм, подлежащих уплате по настоящему Договору, при этом для целей настоящего Договора систематическим

считается нарушение сроков уплаты в количестве не менее 2 (двух) случаев в течение календарного года;

19.4.3. трехкратного нарушения Арендатором, в том числе, но не ограничиваясь, его сотрудниками, подрядчиками, в течение календарного года условий п. 13.2 настоящего Договора;

19.4.4. отзыва или отказа в возобновлении лицензии или другого разрешения, необходимого для осуществления деятельности Арендатора в Помещении, или если будет установлено, что он никогда не обладал этими лицензиями;

19.4.5. если Арендатор не в состоянии оказывать услуги на необходимом для Центра профессиональном уровне;

19.4.6. если Арендатор не устранит существенного нарушения своих обязательств по настоящему Договору (кроме случаев, предусмотренных п. 11.8 Договора) в течение 30 (тридцати) календарных дней после того, как Арендодатель потребует от него в письменной форме устранения нарушения;

19.4.7. передачи Арендатором прав и/или обязанностей по настоящему Договору, а также субаренда, передача прав или иное обременение Помещения или его части Арендатором в нарушение положений Договора;

19.4.8. смены Арендатором Торгового Профиля без письменного согласования с Арендодателем и/или нарушения условия Разрешенного Использования Помещения;

19.4.9. возбуждения процедуры несостоятельности (банкротства) или ликвидации в отношении любой из Сторон;

19.4.10 если Арендатор как юридическое лицо прекращает свою деятельность по другим причинам, не указанным выше, или если Арендатор произведет реорганизацию в форме разделения на несколько юридических лиц;

19.4.11 однократного выявления факта незаконного привлечения и/или использования Арендатором труда иностранных работников и/или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу в Российской Федерации;

19.4.12 изменения состава акционеров/участников Арендатора, которое может повлиять на общее руководство и управление деятельностью Арендатора;

19.4.13 если Арендатор не выполнил обязательства по корректировке суммы Гарантийного обеспечения в соответствии с условиями настоящего Договора; или

19.4.14 если без предварительного письменного одобрения Арендодателя, Арендатор прервал свою коммерческую деятельность в Помещении более чем на 20 (двадцать) календарных дней в совокупности в течение одного календарного года аренды;

19.4.15 непредоставления Статистического Отчета или предоставления заведомо недостоверного Статистического Отчета.

Арендодатель без предварительного направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им своих обязательств, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке посредством направления письменного уведомления Арендатору до даты прекращения Договора в случае двукратного выявления факта реализации Арендатором в Помещении товаров (услуг) не входящих в Ассортиментный перечень товаров (Приложение №3) либо отказа Арендатора от снятия таких товаров (услуг) с реализации в установленный Арендодателем срок и выплаты штрафа согласно п.п. 20.11.1.

В случае, если Арендодатель воспользуется правом, предоставленным ему в соответствии с настоящим пунктом, то Договор будет считаться прекращенным с даты расторжения Договора, указанной в уведомлении, которая не может быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней после даты вручения уведомления.

19.5. Независимо от других положений настоящего Договора, в случае, если настоящий Договор расторгается по инициативе Арендодателя в соответствии с п. 19.4 Договора, Арендодатель использует все имеющиеся в своем распоряжении разумные возможности для сдачи Помещения в аренду другому арендатору после прекращения действия Договора, а также принятия других мер с целью ограничения ущерба от прекращения Договора, а Арендатор обязан оплатить Арендодателю все разумные услуги по уборке и ремонту Помещения (за исключением устранения последствий нормального износа), другие разумные расходы, непосредственно связанные с прекращением действия настоящего Договора, а также Базовую Арендную Плату за весь срок с даты такого досрочного прекращения Договора до даты начала начисления Базовой Арендной Платы новому арендатору (но не более 3 (трех) месяцев).

19.6. В случае прекращения действия Договора по любым основаниям, кроме случаев прекращения Договора в результате неисполнения Арендатором своих обязательств, Арендодатель обязан вернуть Арендатору в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента прекращения

предоплаченные Базовую Арендную Плату, Переменную Арендную Плату и Гарантийное обеспечение, внесенные в связи с настоящим Договором в течение Срока Аренды, кроме начисленных за время фактического использования Помещения. В случае прекращения Договора по обстоятельствам, указанным в п. 19.4. Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере суммы Обеспечения. Арендодатель в качестве штрафа имеет право удержать сумму Обеспечения. Кроме того, Арендатор обязан выплатить все задолженности и суммы штрафов, начисленные в соответствии с настоящим Договором.

19.7. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора до истечения Срока Аренды в одностороннем порядке посредством направления письменного уведомления Арендатору до прекращения Договора не менее, чем за 2 (два) месяца, без обоснования причин. В этом случае, помимо выплат Арендатору денежных сумм в соответствии с предыдущим пунктом 19.6, никакие иные расходы Арендатора, понесенные в связи с подготовкой Помещения к аренде и его использованием, не подлежат компенсации Арендатору ни при каких обстоятельствах.

## **20. Ответственность Сторон**

20.1. Если какая-либо Сторона получает уведомление от второй Стороны об обязательстве, которое такая первая Сторона обязана выполнить по настоящему Договору, и не исполняет такое обязательство в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения уведомления, если более короткий срок не предусмотрен в настоящем Договоре (или, в случае чрезвычайной ситуации, в течение более короткого периода времени, соответствующего обстоятельствам), то такая вторая Сторона имеет право (но не обязанность) исполнить это обязательство от имени первой Стороны, и разумная стоимость исполнения этого обязательства второй Стороной вычитается из будущих платежей, причитающихся первой Стороне, при этом предусмотренные в настоящем пункте действия, которые должны быть осуществлены первой Стороной, не являются последствием неисполнения обязательств второй Стороны.

20.2. В случае правомерного предъявления одной из Сторон требования о возмещении убытков, другая Сторона обязуется полностью возместить понесенные этой Стороной убытки сверх подлежащих уплате предусмотренных в настоящем Договоре штрафных санкций.

20.3. Если иное не предусмотрено в настоящем Договоре и/или законодательстве РФ, Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за ущерб или расходы, понесенные Арендатором в связи с деятельностью, осуществляемой Арендатором в Центре и Помещении. Указанное в настоящем пункте ограничение ответственности Арендодателя применяется, в том числе, в случаях хищения, неправомерного отчуждения или иного правонарушения или преступления (за исключением совершенных Арендодателем или по его указанию), предметом которого стал Арендатор или его имущество. Кроме того, за исключением случаев, когда в настоящем Договоре указывается иное, Арендодатель не несет никакой ответственности перед Арендатором за небрежность и бездействие со стороны субарендаторов и лиц, занимающих иные помещения в Центре, а также за неисправности в работе, остановку и выход из строя коммуникаций и оборудования, утечки и перегрузки, возникшие в результате грубой небрежности и умышленных действий Арендатора. При этом, однако, Арендодатель обязан совершить все разумно необходимые действия для предотвращения наступления указанных выше в данном пункте случаев и ограничения их последствий.

20.4. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендодателя по возмещению убытков Арендатора в связи со всеми нарушениями настоящего Договора Арендодателем ограничен суммой трехмесячной Базовой Арендной Платы. Для исключения возможности другого толкования, это ограничение ответственности Арендодателя не относится к обязательству Арендодателя о возврате предоплаченных Базовой Арендной Платы, Переменной Арендной Платы и Гарантийного обеспечения, внесенных в связи с настоящим Договором в отношении периода времени после даты расторжения настоящего Договора. В случае противоречия настоящего п. 20.4 другим положениям настоящего Договора, применяются положения настоящего п. 20.4.

20.5. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора об обратном, совокупный размер ответственности Арендатора по возмещению убытков Арендодателя в связи со всеми нарушениями настоящего Договора Арендатором ограничен суммой годовой Базовой Арендной Платы (не включая Гарантийное обеспечение). Арендодатель в первую очередь получает возмещение из неиспользованной на момент расторжения суммы Гарантийного обеспечения. Для исключения возможности другого толкования это ограничение ответственности Арендатора не относится к обязательству Арендатора о выплате Базовой Арендной Платы за те периоды, в течение которых Арендатор фактически занимал Помещение, в той мере, в которой она не была выплачена

или предоплачена, а также по обязательствам п. 20.7.. В случае противоречия положений настоящего п. 20.5 другим положениям настоящего Договора, применяются положения настоящего п. 20.5.

20.6. Вне зависимости от положений иных разделов настоящего Договора, Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за упущенную выгоду или косвенные убытки.

20.7. Арендатор обязуется освободить Арендодателя от какой-либо ответственности (в том числе компенсировать Арендодателю понесенные убытки), связанной с соблюдением положений законодательства РФ и [●], регулирующих трудовые отношения, а также отношения в области использования иностранной/иностранной рабочей силы, возникающих в связи с наймом Арендатором сотрудников и подрядчиков.

В случае если Арендодатель понес какие-либо убытки, возникшие в результате незаконного привлечения и/или использования Арендатором или подрядчиками Арендатора труда иностранных работников и/или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу в Российской Федерации (в том числе, но не ограничиваясь в виде наложенных компетентными органами на основании ст. 18.16 Кодекса РФ об административной ответственности штрафов на Арендодателя), Арендатор обязан в течение десяти дней с момента направления ему письменного, документально подтвержденного требования Арендодателя возместить последнему понесенные им убытки.

20.8. Если Арендатор нарушает или не соблюдает Правила Пользования Центром, либо допускает иные нарушения условий настоящего Договора, то, если иное не предусмотрено Правилами Пользования Центром, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 40 000 (Сорок тысяч) рублей за каждый случай такого нарушения. Ответственность по настоящему пункту не наступает, если вышеуказанные действия Арендатора предварительно письменно согласованы с Арендодателем или наступили вследствие законного требования (указания) уполномоченного Органа Власти, либо предприняты с целью ликвидации и/или исправлений последствий какой-либо аварийной ситуации на территории Помещения и/или Центра.

20.9. Арендодатель вправе начислить неустойку в размере 0,3% (ноль целых и три десятых) за каждый день просрочки на не уплаченные Арендатором суммы, подлежащие уплате по настоящему Договору. Указанная неустойка причитается за период с даты срока платежа и до даты осуществления соответствующего платежа в полном объеме. Арендатор обязуется выплатить Арендодателю указанную неустойку в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета для осуществления платежа.

20.10. В случае нарушения Арендатором, в том числе, но не ограничиваясь, его сотрудниками, подрядчиками, п. 13.2. Договора, Арендодатель имеет право:

20.10.1. вынести предупреждение в случае однократного нарушения;

20.10.2. запретить пребывание в Центре персоны, допустившей двукратное нарушение;

20.10.3. без ущерба для прав Арендодателя, указанных выше в настоящем п. 20.10, потребовать от Арендатора выплаты штрафа в размере 20000 (двадцать тысяч) рублей за каждый случай такого нарушения.

20.11. В случае выявления Арендодателем в ассортименте, который реализует Арендатор, субарендатор, иное третье лицо в Помещении, товаров (услуг) отличных от Ассортиментного перечня товаров (услуг) (Приложение №3 к настоящему Договору), Арендодатель имеет право:

20.11.1. В случае однократного выявления потребовать от Арендатора снятия таких товаров (услуг) с реализации в установленный Арендодателем срок и выплаты штрафа в размере 25% (двадцати пяти процентов) от Базовой Арендной Платы.

20.11.2. В случае двукратного выявления либо отказа Арендатора от снятия таких товаров (услуг) с реализации в установленный Арендодателем срок и выплаты штрафа согласно п.п.20.11.1, отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.19.4 настоящего Договора.

20.12. Предъявление любой из Сторон к другой Стороне требования об уплате неустойки (штрафов, пени) является правом, но не обязанностью Сторон.

## **21. Порядок Разрешения Споров**

21.1. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды Помещения на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом [●] в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

21.2. Применимым к Договору материальным и процессуальным правом является право Российской Федерации.

## 22. Конфиденциальная Информация

22.1. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым третьим лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, относящуюся к настоящему Договору, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работы для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности такой информации (в частности, к такой информации относится размер Базовой Арендной Платы, Переменной Арендной Платы, а также иные условия настоящего Договора). Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

22.1.1. если информация используется Сторонами в целях выполнения своих обязательств по Договору; или

22.1.2. если информация получена из официальных и/или иных открытых источников; или

22.1.3. в случаях и объеме, предусмотренных законодательством РФ; или

22.1.4. если любая Сторона раскрывает такую информацию своим аффилированным лицам, партнерам по совместному предпринятию, а также юридическим и иным консультантам, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию; или

22.1.5. по письменному соглашению Сторон.

22.2. Стороны вправе отнести к конфиденциальной информации иные документы и материалы, а также установить иной порядок ее разглашения дополнительным письменным соглашением.

22.3. При нарушении одной из Сторон обязательств, предусмотренных п. 22.1 Договора, такая Сторона будет обязана возместить другой Стороне вызванные этим нарушением убытки.

## 23. Прочие Условия

23.1. Договор представляет собой полную договоренность Сторон в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку, переговоры и договоренности, ранее имевшие место между Сторонами в отношении его условий.

23.2. Изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

23.3. Недействительность любого условия или положения Договора не делает недействительным никакое другое условие или положение настоящего Договора, если иное не установлено законодательством РФ.

23.4. Все уведомления, извещения, сообщения и требования, которые могут или должны направляться Сторонами по Договору, должны быть сделаны в письменной форме на русском языке и направляться по адресам и/или по номерам телефаксов Сторон, указанным ниже.

**Для Арендодателя:**

[•]

Вниманию Генерального директора

**Для Арендатора:**

[•]

Вниманию Генерального директора

23.5. Все счета, уведомления, извещения, сообщения, требования и иная переписка Сторон направляются в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, и считаются надлежащим образом направленными Стороне, являющейся адресатом:

23.5.1. при вручении лично или с курьером – в момент передачи под роспись;

23.5.2. в случае передачи путем факсимильной связи - в момент получения отправителем «отбивки» факсимильного аппарата с отметкой о дате, времени, номере получателя и результате передачи сообщения;

23.5.3. при почтовой доставке заказным письмом с уведомлением о вручении – в момент передачи письма организации связи.

23.6. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в настоящем Договоре. Такие изменения считаются вступившими в силу с момента получения другой Стороной уведомления об этом изменении. Все риски, связанные с

неуведомлением, или в результате неуведомления, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом.

23.7. Стороны ручаются, что являются лицами, зарегистрированными в установленном порядке, что они совершили все внутрикорпоративные действия, необходимые для заключения настоящего Договора и исполнения всех обязательств по нему, что они получили все Согласования от соответствующих Органов Власти, необходимые для подписания настоящего Договора и исполнения всех обязательств по нему, и что заключение ими настоящего Договора и исполнение обязательств по нему не нарушат законов и действующего законодательства Российской Федерации.

23.8. Стороны ручаются, что лица, подписавшие настоящий Договор, являются надлежаще уполномоченными и имеют право подписи данного Договора и такого рода документов от имени соответствующей Стороны.

23.9. В случае если ручательство любой из Сторон, приведенное в разделе выше, окажется не соответствующим действительности или неточным и в результате этого другой Стороне будет нанесен ущерб, то такая другая Сторона имеет право требовать от первой Стороны (т.е. Стороны, ручательство которой оказалось не соответствующим действительности или неточным) возмещения возникших в связи с таким нарушением убытков.

23.10. За исключением случаев, специально предусмотренных настоящим Договором, каждая Сторона исполняет свои обязательства по нему за свой собственный счет.

23.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Регистрирующего Органа.

23.12. Настоящий Договор (а также любые его изменения и дополнения) становятся обязательными для Сторон с момента его регистрации, а для целей краткосрочного договора аренды – с момента его подписания.

23.13. Настоящий Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Определения
- Приложение № 2 –Позэтажный План Центра и Помещения
- Приложение № 3 – Торговый Профиль
- Приложение № 4 – Эксплуатационные Услуги
- Приложение № 5 –Передаточный Акт Помещения
- Приложение № 6 – Форма Акта Возврата
- Приложение № 7 – Форма Статистического Отчета

#### 24. Реквизиты и Подписи Сторон

Реквизиты и подписи сторон.		
<b>Наименование:</b>	[●]	[●]
<b>Местонахождения:</b>	[●]	[●]
<b>Почтовый адрес:</b>	[●]	[●]
<b>ИНН/КПП:</b>	[●]	[●]
<b>Расчетный счет:</b>	[●]	[●]
<b>Наименование Банка:</b>	[●]	[●]
<b>Корреспондентский счет:</b>	[●]	[●]
<b>БИК:</b>	[●]	[●]
<b>Должность</b>	[●]	[●]

<b>подписанта:</b>		
<b>Подписи сторон:</b>	[●]	[●]

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
к Договору аренды нежилого помещения № [●]

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

«**Акт Возврата**» имеет значение, указанное в п. 8.2 настоящего Договора.

«**Арендатор**» имеет значение, указанное в преамбуле к настоящему Договору.

«**Арендодатель**» имеет значение, указанное в преамбуле к настоящему Договору.

«**Арендуемая Площадь**» имеет значение, указанное в п. 2.3 настоящего Договора.

«**Базовая Арендная Плата**» означает арендную плату, исчисляемую в рублях в год за 1 (один) квадратный метр Расчетной Площади Помещения, и которая должна быть оплачена Арендатором Арендодателю в соответствии с Договором.

«**Дата Аренды**» имеет значение, указанное в п. 6.1 настоящего Договора.

«**Дата официального открытия**» означает дату официального открытия Центра для посетителей.

«**Доля в Общих Коммунальных расходах**» имеет значение, указанное в п. 9.6 настоящего Договора.

«**Коммунальные Расходы в Помещении Арендатора**» имеет значение, указанное в п. 9.10 настоящего Договора.

«**Места Общего Пользования**» имеет значение, указанное в п. 2.1 настоящего Договора.

«**Метод Расчета**» означает определение величины Расчетной Площади для целей Договора следующим образом: площадь поверхности пола Помещения от средней оси стен, ограничивающих Помещение, при этом граница Помещения с Местами Общего Пользования определяется по максимально разрешенной дальней точке фасада Помещения, а площадь несущих колонн и фасадных витрин (стен), а также любых стен и иных перегородок, построенных Арендатором внутри Помещения, не учитывается (подлежит включению в Расчетную Площадь). В случае если Помещение Арендатора имеет одну из стен, являющейся наружной стеной здания, измерение производится по внутренней стороне наружной стены.

«**Регистрирующий Орган**» имеет значение, указанное в п. 18.1 настоящего Договора.

«**Результаты Отделочных Работ**» означает изменения, которые производятся в Помещении и не могут быть отделены (демонтированы) без вреда Помещению. Таковыми, в частности, являются: перепланировка Помещения, изменение элементов поверхности стен, пола и потолка Помещения, установка дверей, дверной фурнитуры и любого оборудования (за исключением свободно установленного торгового и технологического оборудования Арендатора, перечень и установка которого должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем)

«**НДС**» означает налог на добавленную стоимость.

«**Новая Базовая Арендная Плата**» имеет значение, указанное в п. 6.4 настоящего Договора.

«**Обеспечение**» означает в совокупности Гарантийное обеспечение и Банковскую гарантию.

«**Гарантийное обеспечение**» имеет значение, указанное в п. 10.1 настоящего Договора.

«**Оборот Арендатора**» означает сумму валового розничного (с применением контрольно-кассовой техники - «ККМ») месячного оборота Арендатора в Помещении, за исключением части Помещений, переданных в субаренду, включая продажи за наличные, по безналичному расчету, по банковским картам, а так же продажи в кредит (за вычетом НДС и денежных средств за возврат покупателями товаров, проданных в данном Помещении через кассу Арендатора). В Оборот Арендатора в Помещении не включается размер выручки: сервисной организации, кредитных организаций, для оказания потребителям (клиентам) Арендатора операционных и иных банковских услуг, включая прием платежей и выдачу кредитов в рамках действующих программ по продаже товаров в кредит и организаций, осуществляющих продажу через торговые автоматы, снечовой продукции и пластиковых карт, ведущих коммерческую деятельность в Помещении. В оборот для расчета Арендной Платы не включаются денежные средства, полученные Арендатором как платежным и / или банковским агентом. Денежные средства, полученные Арендатором как платежным и / или банковским агентом в качестве вознаграждения за посреднические услуги, оказанные последним посредством использования контрольно-кассовой техники (ККМ) включаются в Оборот Арендатора.

«**Оборудование Арендатора**» имеет значение, указанное в п. 8.1 настоящего Договора.

«**Обстоятельства Непреодолимой Силы**» имеет значение, указанное в п. 17.2.1 Договора.

«**Органы Власти**» имеет значение, указанное в п. 3.3 настоящего Договора.

«**Отделочные Работы**» имеет значение, указанное в п. 11.1 настоящего Договора.

«**Передаточный Акт**» имеет значение, указанное в п. 7.1 настоящего Договора.

**«Переменная Арендная Плата»** состоит из Эксплуатационных Расходов, Доли в Общих Коммунальных расходах, Коммунальных расходов в Помещении Арендатора и имеет значение, указанное в п. 9.1.2 настоящего Договора.

**«Плата с Оборота»** имеет значение, установленное пунктом 9.13 настоящего Договора.

**«Помещение»** имеет значение, указанное в п. 2.2 настоящего Договора.

**«Правила Пользования Центром»** имеет значение, указанное в п. 3.4 настоящего Договора.

**«Прилегающая Территория»** означает земельный участок, на котором расположен Центр, а также прилегающую к Центру территорию. Прилегающая Территория находится в аренде у Арендодателя (в качестве арендатора) на основании договора аренды земельного участка № НУ-240-14 от 16.06.2014 года.

**«Разрешенное Использование»** имеет значение, указанное в п. 3.1 настоящего Договора.

**«Согласования»** означает лицензии, разрешения и одобрения соответствующих Органов Власти.

**«Срок Аренды»** имеет значение, указанное в п. 6.1 настоящего Договора.

**«Статистический Отчет»** означает ежемесячный отчет Арендатора об Обороте Арендатора за соответствующий календарный месяц, подготавливаемый Арендатором по форме, установленной в Приложении № 7 к настоящему Договору.

**«Сторона»** означает в отдельности Арендатора или Арендодателя, а «Стороны» означают совместно Арендатора и Арендодателя.

**«Торговая Галерея»** имеет значение, указанное в п. 2.1 настоящего Договора.

**«Торговый Профиль»** имеет значение, указанное в п. 3.1 настоящего Договора.

**«Центр»** имеет значение, указанное в п. 2.1 настоящего Договора.

**«Эксплуатационные Расходы»** означает плату за предоставление Эксплуатационных Услуг.

**«Эксплуатационные Услуги»** означает предоставляемые Арендодателем Арендатору услуги в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору и иными положениями настоящего Договора.

**«Эксплуатирующая Организация»** означает организацию, оказывающую по поручению Арендодателя услуги по управлению, обслуживанию и содержанию Помещения и Центра, в том числе Эксплуатационные Услуги.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
к Договору аренды нежилого помещения № [●]

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЦЕНТРА И ПОМЕЩЕНИЯ**

*[Используется поэтажный план БТИ. Помещение выделяется цветом.]*

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**  
к Договору аренды нежилого помещения № 45 от 24 декабря 2014 года

**ТОРГОВЫЙ ПРОФИЛЬ**

[•]

Помещение должно использоваться Арендатором для осуществления в нем коммерческой деятельности по продаже изделий из серебра и фарфора.

**Ассортиментный перечень товаров (услуг):**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

к Договору аренды нежилого помещения № [●]

### ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ

1. Арендодатель обязуется оказывать собственными силами или с помощью привлеченных для этой цели подрядчиков услуги по управлению, обслуживанию и содержанию Помещения и Центра таким образом и на таком уровне, который соответствует требованиям, предъявляемым к сопоставимым торгово-развлекательным комплексам в г. [●].

2. Без ограничения общности вышесказанного, Арендодатель обязан поддерживать все системы и оборудование (в том числе указанные ниже) в полностью работоспособном и надлежащем образом работающем состоянии и оказывать в течение всего Срока Аренды следующие услуги:

2.1. уборку и содержание фундамента, крыши, внешних стен и несущих конструкций Центра; лифтов и всех лифтовых механизмов, находящихся в Центре; всех Коммуникаций, приборов и оборудования Центра (за содержание которых не несут ответственность какие-либо арендаторы Центра), включая, содержание и энергоснабжение всех инженерных систем, в том числе энергоснабжение, уборку и содержание технических помещений; подземного гаража; Прилегающей Территории (включая ее благоустройство); и вечернего освещения внешней стороны Центра.

2.2. уборку мусора, снега и льда с тротуара и Прилегающей Территории к Центру;

2.3. очистку кровли Центра от снега, льда, сосулек;

2.4. содержание кровли и стен Центра в исправном состоянии, их ремонт и покраска по мере необходимости;

2.5. предоставление урн и осуществление сбора и вывоза мусора и бытовых отходов из Центра и с Прилегающей Территории, за исключением случаев, когда ответственность за вывоз отходов возложена на Арендатора в соответствии с положениями настоящего Договора;

2.6. мойка окон с внешней стороны не реже двух раз в год (осенью и весной);

2.7. работы по очистке ото льда и мусора водосточных труб и желобов, их ремонт и покраска; мойка, текущий ремонт и покраска элементов фасадов;

2.8. обеспечение работы водопровода и канализации, холодного и горячего водоснабжения в Центре;

2.9. обеспечение разумной охраны Центра, за исключением Помещения;

2.10. установка и обслуживание систем пожарной сигнализации, системы автоматического пожаротушения, противопожарного оборудования в Центре, которые соответствуют требованиям, предъявляемым к сопоставимым торгово-развлекательным комплексам в г. [●];

2.11. обслуживание и ремонт наружного освещения Центра и освещения Мест Общего Пользования;

2.12. обслуживание инженерных сетей и Оборудования, расположенных вне Помещения, а также установленных Арендодателем внутри Помещения, за содержание которых не несет ответственности Арендатор;

2.13. бесперебойное энергоснабжение специально для Помещения, обеспечивающее питание мощностью не менее согласованной в инженерном проекте Отделочных работ в соответствии с п. 5.1. Соглашения об аренде недвижимого имущества по окончании строительства, включая электропитание систем освещения и оборудования;

2.14. обеспечение сезонного отопления Центра и кондиционирования воздуха и вентиляции Центра в рабочие часы в соответствии со стандартами, которые разумно устанавливает Арендодатель;

2.15. обеспечение и содержание зеленых насаждений, благоустройство Прилегающей Территории;

2.16. обеспечение, по усмотрению Арендодателя, наличия в Местах Общего Пользования мебели, коврового покрытия, декораций, Оборудования, вывесок, табличек с названиями и иных указателей;

2.17. содержание службы аварийного реагирования и аварийный ремонт любых коммуникаций в Центре в максимально короткие сроки;

2.18. предоставление административно-учетных услуг в связи с предоставлением Эксплуатационных Услуг и коммунальных услуг;

2.19. предоставление любых иных услуг, которые Арендодатель в то или иное время обоснованно сочтет необходимыми с точки зрения принципов надлежащего управления, обслуживания и эксплуатации объекта недвижимости

3. Арендодатель назначает единого оператора-провайдера телекоммуникационных услуг на территории Центра. Арендатор самостоятельно заключает договор с указанным провайдером на подключение и предоставление полного комплекса телекоммуникационных услуг в соответствии с потребностями Арендатора. Оплата всех счетов за услуги провайдера, а также все другие связанные с этим затраты производятся Арендатором самостоятельно.

4. Арендодатель обязан производить необходимый текущий и капитальный ремонт и улучшения в Центре, включая фундамент, кровлю, наружные стены, водосточные трубы и желоба, навес, несущие конструкции Центра, базовые системы отопления и т.д.; электрические проводки, сантехническое оборудование, трубы, коммуникации и другую арматуру инженерных и спринклерных систем в Центре, за исключением Помещения; все Места Общего Пользования; а также прочие не указанные выше коммуникации, арматуру и оборудование инженерных систем, обслуживающих Помещения, которые обслуживают и другие помещения либо находятся в Центре вне Помещения, включая перекрытия, окна и двери, выполняя эти работы в объеме, который необходим для содержания этих элементов в исправном состоянии или в целях выполнения требований законов, других нормативных актов, распоряжений, а также Органов Власти. Арендодатель обязан также устранять за свой счет все строительные недостатки Центра и Помещения (кроме тех, которые возникли в результате неисполнения обязательств Арендатором), а также последствия таких недостатков.

5. Арендодатель имеет право не предоставлять Эксплуатационные Услуги в случаях:

- если ему не позволяют делать это обстоятельства, находящиеся вне его контроля, включая, без ограничения, нехватку топлива или перерывы в работе коммунальных сетей, а также обстоятельства, предусмотренные законодательными и нормативными актами;

- если соответствующие услуги не могут быть предоставлены в результате чрезвычайных и/или незапланированных работ;

- при просрочке оплаты Арендатором Базовой Арендной Платы и/или иных платежей по настоящему Договору;

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5**  
к Договору аренды нежилого помещения № [●]  
**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ ПОМЕЩЕНИЯ**

г. [●]

[●][●][●]года

[●], учрежденное и действующее по законодательству РФ, основной государственный регистрационный номер № [●] (далее - "**Арендодатель**"), в лице Генерального директора [●], действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

[●] (далее - «Арендатор»), с другой стороны

составили настоящий Передаточный Акт, подтверждающий следующее:

1. [●]

2. Настоящий акт приемки-передачи Помещения составлен в трех экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора, один экземпляр для Регистрирующего Органа.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 6**  
к Договору аренды нежилого помещения № [●]

**ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА**

г. [●]

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

[●], учрежденное и действующее по законодательству РФ, основной государственный регистрационный номер № [●] (далее - "**Арендодатель**"), в лице Генерального директора [●], действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

[●] (далее - «Арендатор»), с другой стороны

составили настоящий Акт Возврата помещения, подтверждающий следующее:

1. Арендодатель настоящим принимает, а Арендатор передает из временного владения и пользования на условиях аренды нежилого помещения № [●][●][●] года нежилое помещение общей Арендуемой площадью \_\_\_\_\_ кв.м и общей Расчетной площадью \_\_\_\_\_ кв.м в соответствии с Методом Расчета на [●] этаже в нежилом здании, находящемся по адресу: [●]

2. Помещения передаются Арендодателю в состоянии [*описание состояния Помещения*].

3. Помещение полностью пригодно для ведения коммерческой деятельности Арендатора. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю в отношении Помещения

4. Настоящий Акт Возврата Помещения составлен в трех экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора, один экземпляр для Регистрирующего Органа

**ПРИЛОЖЕНИЕ 7**  
к Договору аренды нежилого помещения № [●]

**ФОРМА СТАТИСТИЧЕСКОГО ОТЧЕТА**

№ \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_ Отчетный месяц \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Товарный знак (торговая марка) \_\_\_\_\_

Сведения о Валовом обороте

№ ККТ / терминала	Показания суммирующих денежных счетчиков		Суммы, возвращенные покупателям, по аннулированным чекам	Сумма выручки за отчетный период**	В т.ч. НДС
	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода			
1	2	3	4	5	6
ИТОГО:					

Сведения. Указанные в столбцах 2.3. подтверждены и надлежаще заверены копиями z-отчетов.

\*\* вместе с данным отчетом предоставляет копии, заверенные печатью Арендатора следующих документов:

- z-отчетов ККМ на первое и последнее число расчетного месяца;
- оборотно-сальдовую ведомость бухгалтерского счета 50 за отчетный месяц;
- \_\_\_\_\_

Итого Валовой оборот за Отчетный месяц составил: \_\_\_\_\_

*Указать сумму цифрами  
рублей, в т.ч. НДС (18%)*

*и прописью*

Данные о Валовом обороте подтверждаем:

Генеральный директор \_\_\_\_\_

*Подпись*

*ФИО*

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

*Подпись*

*ФИО*