

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	2
2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.....	4
3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	5
4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ	5
5. ПРИЕМ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СТРОЕНИЯ И ОБОРУДОВАНИЯ	8
6. ОСВОБОЖДЕНИЕ И ВОЗВРАТ СТРОЕНИЯ.....	8
7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	9
8. ПРЕДПИСАННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	15
9. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ АРЕНДОДАТЕЛЯ.....	15
10. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ	16
11. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	16
12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.....	16
13. ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.....	17
14. ДЕЙСТВИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)	17
15. ДОКУМЕНТООБОРОТ И УВЕДОМЛЕНИЯ	17
16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	18
17. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	18
18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	19
19. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.....	20
Приложение №1	21
Приложение №2	22
Приложение №3	23
Приложение №4	25
Приложение №5	27
Приложение №6	28

Договор _____ от _____ г. аренды имущества «Некапитальное строение «Павильон» (инвентарный номер 10122000000022). **Расположенного:** Московская область, Истринский муниципальный район, Истринское лесничество, Новоиерусалимское участковое лесничество (Истринский лесотехнических участок), квартал 66 выделы 36, 37, 43, 47 квартал 69 выделы 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,15,16, 22, 23. квартал 70 выделы 1, 2, 11, 17, 50, 52

Арендатор XXX

Арендуемая площадь строения: 79,3 кв.м.

Срок аренды 7 лет с даты подписания Акта приема-передачи Строения.

Обеспечительный платеж, равен размеру Постоянной части Арендной платы за 1 (Один) месяц аренды.

Ежемесячная ставка арендной платы: Ежемесячная ставка арендной платы составляет _____ в месяц, в том числе НДС 22%.

Договор № _____
аренды движимого особо ценного имущества: «Некапитальное строение «Павильон»
(инвентарный номер 10122000000022), расположенное в парке «Фабричный» по адресу:
Московская область, г.о. Истра, г. Дедовск, ул. Гагарина»

г. Истра

_____ г.

Муниципальное автономное учреждение культуры «Дирекция парков» городского округа Истра Московской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Любушкина Александра Николаевича, действующего на основании постановления Администрации городского округа Истра Московской области от 21.03.2024 №220-рк и в соответствии с Уставом, с одной стороны, и _____

с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», постановлением Правительством Российской Федерации от 9 сентября 2021 г. № 1529 «Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры», принимая во внимание что: некапитальное строение «Павильон» (инвентарный номер 10122000000022), расположенное в парке «Фабричный» по адресу: Московская область, г.о. Истра, г. Дедовск, ул. Гагарина и все помещения в нем, принадлежат Арендодателю на праве оперативного управления заключили настоящий договор (далее – «Строение» и «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Все ссылки на пункты и приложения, указанные в Договоре и приложениях к Договору, осуществляются на пункты Договора и/или приложений Договора, если иное не указано по тексту.

1.2. «Авария» – любое чрезвычайное происшествие, которое повлекло или может повлечь повреждение или разрушение Строения, включая Оборудование и коммунальные сети, расположенные в нем. Равно как повреждение или разрушение имущества, принадлежащего Сторонам по Договору или третьим лицам, или причинение вреда жизни и здоровью людей, включая, но не ограничиваясь, замыкание электропроводки, протекание из потолочных перекрытий, протекание воды или канализационных стоков, прорыв системы отопления, Затопление, Пожар, отклонение от нормального режима работы, отказ или повреждение Оборудования или коммунальных сетей, в том числе нештатное отключение системы отопления или охлаждения.

1.3. «Арендная плата» – плата за временное владение и пользование Строением и Оборудованием, состоящая из: 1) Постоянной части Арендной платы (далее также – ПОСТ); 2) Переменной части Арендной платы (далее также – ПЧАП). Постоянная часть Арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Строением и соответствует определению, приведенному в п. 1.21 Договора. Переменная часть Арендной платы включает в себя плату за Коммунальные услуги, Эксплуатационные услуги и иные платежи в соответствии с п. 4.4. Договора и соответствует определению, приведенному в п. 1.20 Договора.

1.4. «Акт приема-передачи Строения» (далее также – АПС) – Приложение №4 к Договору. АПС подписывается Сторонами в рамках подписания Договора и свидетельствует о передаче Строения Арендатору, при этом составлять отдельный документ о передаче Помещения не требуется.

1.5. «Арендные каникулы» - период в течение Срока аренды (согласно п. 4.3 Договора), в течение которого Арендатор оплачивает уменьшенный размер Постоянной части арендной платы согласно Договору.

1.6. «Арендуемая площадь» - площадь Строения, используемая для расчета размера Арендной платы.

1.7. «Затопление» – образование свободной поверхности воды в Строении в результате повышения уровня водотока или подземных вод.

1.8. «Комиссия Арендодателя» – орган Арендодателя, уполномоченный разрешать спорные ситуации, устанавливать причину Аварий (в том числе виновных лиц), оценивать величину ущерба, совершать иные действия в целях поддержания исправного состояния Строения и Оборудования, обеспечения выполнения Сторонами условий Договора. Требования Арендодателя, основанные на выводах Комиссии Арендодателя, обязательны к исполнению Арендатором в течение 14 (четырнадцать) календарных дней с момента получения таких требований Арендатором. В случае несогласия Арендатора с результатами деятельности, требованиями, предписаниями Комиссии

Арендодателя, Арендатор вправе самостоятельно и за свой счет привлечь Экспертную организацию.

1.9. «Коммунальные услуги» – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании мест общего пользования, вывоз твердых коммунальных отходов, откачка жидких коммунальных отходов (если не отнесено в Эксплуатационные услуги), прочие услуги, предоставляемые Арендатору и обеспечивающие комфортное пользование Строением.

1.10. «Менеджер» - ответственный исполнитель каждой из Сторон, обеспечивающий эффективное взаимодействие Сторон по Договору.

1.11. «Место общего пользования», «МОП» – строения и помещения, предназначенные для обслуживания более одного строения в Парке, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Парке оборудование (технические подвалы), ограждающие конструкции Парка, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Парка и обслуживающее более одного строения, за исключением тех из них, которые переданы в исключительное пользование одному из арендаторов, собственников и пользователей строений/помещений в Парке.

1.12. «Необходимые Согласования» – лицензии, разрешения, одобрения и регистрации публичного и частного характера, а также иные разрешения, имеющие отношение к Договору.

1.13. «Неотделимые улучшения» – улучшения, которые Арендатор произвел в Строении и которые не могут быть отделены без вреда для Строения. Таковыми, в частности, являются перепланировка, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола, потолка, крыши оборудование, составляющее принадлежность Строения, и т.п.

1.14. «Обеспечительный платеж» (далее также как «ОП») – денежное обеспечение выполнения Арендатором своих обязательств по Договору. Обеспечительный платеж удерживается Арендодателем в течение всего срока аренды без начисления на него процентов в пользу Арендатора. В случае задержки любых платежей, предусмотренных Договором, или повреждении Строения и/или Оборудования или иного нарушения Арендатором своих обязательств по Договору Арендодатель вправе без обращения в суд удержать из суммы Обеспечительного платежа средства, необходимые для удовлетворения требований Арендодателя.

1.15. «Оборудование» – инженерные сети, вспомогательное оборудование (осветительные приборы, радиаторы отопления, витрины, двери, и т.д.), системы пожаротушения, конструкции и все иные механизмы, средства, включая урны и мусорные баки, установленные в Строении и за его пределами и используемые Арендатором и третьими лицами в процессе эксплуатации Строения по Целевому назначению.

1.16. «Органы власти» – органы государственной власти и местного самоуправления, образованные и действующие в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также любые уполномоченные ими должностные лица.

1.17. «Отделимые улучшения» – улучшения, которые произвел Арендатор в Строении и которые могут быть отделены без вреда Строению. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

1.18. «Пожар» – стихийно развивающееся и неконтролируемое горение, тление, обугливание, возникшее вне специально предназначенных мест для его разведения и поддержания, или вышедшее за пределы этих мест и способное к самостоятельному распространению.

1.19. «Постоянная часть арендной платы» (далее - ПОСТ) – является платой Арендатора за владение и пользование Строением и Оборудованием. Определяется по итогам аукциона в электронной форме.

1.20. «Переменная часть арендной платы» (далее - ПЧАП) – является компенсационной платой за коммунальные и эксплуатационные услуги, потребленные Арендатором в процессе эксплуатации Строения. Размер ПЧАП рассчитывается на основании показателей узлов учета и/или нормативам и/или при их отсутствии или невозможности/не применимости - пропорционально площади Строения, арендуемой Арендатором, где доля Арендатора рассчитывается как отношение Арендуемой площади по Договору к общей парка в котором размещено Строение.

1.21. «Правила Парка» – совокупность документов, обязательных для Сторон при использовании Строения, и издаваемых Арендодателем, в том числе, но не ограничиваясь: Правила функционирования парка, Руководство по проведению ремонтных работ, Схема функционирования Парка, Правила пропускного и внутриобъектового режима, Требования по сезонному брендированию, оформлению вывесок и витрин, иные документы.

Ознакомление с актуальной редакцией и актуальным перечнем Правил Парка осуществляется Арендатором самостоятельно на официальном сайте Арендодателя.

1.22. «Предписанное обязательство» – любое обязательство, возникающее в связи с требованиями законодательства или актами (требованиями, распоряжениями и т.п.) Органов власти или Арендодателя.

1.23. «Строение» - некапитальное строение «Павильон» (инвентарный номер 10122000000022), расположенное в парке «Фабричный» по адресу: Московская область, г.о. Истра, г. Дедовск, ул. Гагарина.

1.24. «Строительно-монтажные работы» – производство Неотделимых и Отделимых улучшений, смена функционального назначения помещения в Строении, изменение физического состояния Оборудования, отделка и прочие подобные работы, связанные с изменением параметров Строения.

1.25. «Технические условия» - существенные характеристики сетей и коммуникаций, указанные в Приложении №1 к Договору, подведенных в помещение и обеспечивающие бесперебойное функционирование Строения и его использование Арендатором в соответствии с Целевым назначением (п. 2.2. Договора).

1.26. «Целевое назначение» – назначение, по которому Строение используется Арендатором. Целевое назначение указывается в п. 2.2.

1.27. «Экспертная организация» – юридическое лицо, имеющее в своем штате не менее одного эксперта-техника, для которого эта организация является основным местом работы, а проведение экспертизы является одним из видов деятельности, предусмотренных в учредительных (статутных) документах указанной организации. Экспертная организация должна быть надлежащим образом аккредитована и отвечать требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к независимым экспертным организациям.

1.28. «Эксплуатационные услуги» – услуги, связанные с эксплуатацией Парка, в целях обеспечения бесперебойного, комфортного и безопасного функционирования Строения и МОПов, надлежащего санитарного и технического состояния Мест общего пользования, Общих и Централизованных инженерных систем и обеспечения безопасного пользования Строением в соответствии с его назначением, в том числе, но не ограничиваясь: текущий ремонт и регулярная уборка МОПов; обеспечение вентиляции, теплоснабжения, холодоснабжения, водоснабжения; вывоз мусора (если не отнесено в Коммунальные услуги); обеспечение надлежащего санитарного состояния, уборку и благоустройство приобъектной территории (около Строения); содержание Общих инженерных систем и Централизованных инженерных систем, в надлежащем техническом состоянии, в том числе обеспечение своевременного выполнения регламентных работ предупредительных, текущих и аварийных ремонтных работ; обеспечение безопасности Строения; обеспечение контрольно-пропускного режима, а также иные услуги, необходимые для нормального осуществления деятельности в Строении.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное возмездное владение и пользование (аренду) некапитальное строение со следующими характеристиками:

2.1.1. Наименование имущества: «Некапитальное строение «Павильон» (инвентарный номер 10122000000022);

2.1.2. Местонахождение имущества: Лесопарк «Соколиная гора», Московская область, Истринский муниципальный район, Истринское лесничество, Новоиерусалимское участковое лесничество (Истринский лесотехнических участок), квартал 66 выделы 36, 37, 43, 47 квартал 69 выделы 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 22, 23. квартал 70 выделы 1, 2, 11, 17, 50, 52.

2.1.3. Арендуемая площадь строения: 79,3 кв.м. (используется для определения размера Арендной платы, Обеспечительного платежа, определения предмета Договора);

2.1.4. Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено строение: 50:08:0040123:732;

2.1.5. GPS координаты строения на <https://yandex.ru/maps>: 55.91355 36.89491;

2.1.6. Технические условия Строения содержатся в Приложении №1 (в том числе, но не ограничиваясь: Расчетная мощность (Рр) электроснабжения).

2.2. Строение передается Арендатору в целях ведения следующей предпринимательской деятельности со следующим Целевым назначением использования: создание необходимых условий для организации питания посетителей и работников организаций культуры;

2.3. Арендодатель обеспечивает Арендатора возможностью пользоваться Коммунальными и Эксплуатационными услугами, а Арендатор обязуется оплачивать такие услуги в порядке и на условиях, предусмотренных Договором. Арендатор также вправе запросить дополнительные услуги у Арендодателя за дополнительную плату.

2.4. Арендатор обязуется своевременно оплачивать Арендодателю Арендную плату и

осуществлять иные платежи в порядке и размерах, установленных Договором.

2.5. Во избежание сомнений, в обязанности Арендодателя не входит составление, проверка, оформление, исполнение, согласование документов (с третьими лицами), связанных с ведением Арендатором в Строении коммерческой деятельности и проведением в Строении проектных, строительно-монтажных и отделочных работ.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует семь лет.

При этом на основании ч. 2 ст. 425 ГК РФ, Стороны согласовали, что Договор распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора.

3.2. Срок аренды равен периоду с даты подписания Акта приема-передачи Строения до окончания срока действия Договора.

3.3. Стороны вправе досрочно расторгнуть Договор. Условия досрочного расторжения Договора и срок моратория на досрочное расторжение Договора указаны в п. 17 Договора.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Обеспечительный платеж (ОП).

4.1.1. Арендатор обязуется в течение 3 (Три) рабочих дней с даты подписания Договора уплатить Арендодателю Обеспечительный платеж, равный размеру Постоянной части Арендной платы за 1 (Один) месяц аренды.

4.1.2. В случае увеличения размера Постоянной части Арендной платы или в случае уменьшения Обеспечительного платежа в результате удовлетворения Арендодателем своих денежных требований за счет указанной суммы по основаниям, предусмотренным Договором, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя соответствующего требования и/или счета выплатить Арендодателю денежные средства, необходимые для приведения размера Обеспечительного платежа в соответствие с п. 4.1.1. Договора.

4.1.3. При не совершении Арендатором любого платежа, причитающегося по условиям Договора, Арендодатель будет иметь право, направив уведомление, зачесть из указанного Обеспечительного платежа любые суммы, причитающиеся Арендодателю, а также любые суммы, необходимые для компенсации Арендодателю любого ущерба, который причинен Строению и/или находящему в нем имуществу Арендодателя и/или любую сумму, которую Арендодатель обязан уплатить третьим лицам в результате невыполнения Арендатором обязательств. Вычет производится Арендодателем с подробным обоснованием таких вычетов.

4.1.4. Удержание Арендодателем сумм из Обеспечительного платежа не освобождает Арендатора от ответственности за несвоевременное исполнение платежей, предусмотренных Договором

4.1.5. Невыполнение Арендатором условия о пополнении суммы Обеспечительного платежа в течение более чем 10 (Десять) рабочих дней со дня, когда по условиям Договора такое пополнение должно быть произведено, дает Арендодателю право ограничить обеспечение коммунальными и эксплуатационными услугами Строение и отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке согласно ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ без обращения в суд.

4.1.6. Сумма Обеспечительного платежа возвращается Арендатору по истечении срока действия Договора или в случае его досрочного прекращения по вине Арендодателя согласно п. 17.3 Договора. Сумма Обеспечительного платежа возвращается в полном объеме при условии выполнения Арендатором всех своих обязательств по Договору в течение 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты исполнения в полном объеме Арендатором своих обязательств по Договору. Обязательства Арендодателя по возврату Обеспечительного платежа считаются исполненными с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендатора.

Обеспечительный платеж может быть зачтен Арендодателем в счет исполнения любых обязательств Арендатора в соответствии с условиями Договора.

4.1.7. Обеспечительный платеж возврату не подлежит и зачитывается Арендодателем в качестве штрафной неустойки за расторжение Договора в случаях досрочного прекращения Договора:

– по вине Арендатора согласно п. 17.2;

– по соглашению Сторон, если инициатива расторжения Договора по соглашению Сторон исходила от Арендатора с нарушением сроков, установленных в п. 17.2 если иное не предусмотрено в самом соглашении о расторжении.

4.2. Постоянная часть Арендной платы (ПОСТ).

4.2.1. Период оплаты Постоянной части Арендной платы начинается с даты подписания Акта приема-передачи Строения (далее также – АПС) (Приложение №4 к Договору), который

подписывается одновременно с подписанием Договора и заканчивается датой окончания действия Договора.

Ставка аренды определяется на основании результата независимой оценки, проведенной _____ и составляет _____ рублей в месяц. НДС 22%
_____. Всего _____ в месяц, в том числе НДС.

Ежемесячная ставка арендной платы составляет _____ в месяц, в том числе НДС 22%.

4.2.2. Размер Постоянной части Арендной платы за неполный месяц аренды рассчитывается по фактическому количеству дней аренды в этом месяце.

4.2.3. Постоянная часть Арендной платы до даты окончания действия Договора и подлежит оплате не позднее 25 (двадцать пятого) числа отчетного месяца.

4.2.4. В случае неполучения Арендатором счета от Арендодателя на оплату Аренной платы, оплата осуществляется Арендатором на основании Договора.

4.3. Арендные каникулы не предусмотрены.

4.4. Переменная часть Арендной платы (ПЧАП).

4.4.1. Период оплаты Переменной части Арендной платы начинается с даты подписания АПС согласно п.п. 5.1 Договора и заканчивается датой возврата Строения Арендодателю согласно п. 6.1 и 6.2. Договора.

4.4.2. Переменная часть Арендной платы подлежит оплате в течение 5 (пять) рабочих дней с даты отправления Арендатору соответствующего счета от Арендодателя посредством электронной почты, на адреса, указанные в п. 19 Договора.

Стороны согласились, что Арендодатель может выставять один и более счетов по оплате ПЧАП за один и тот же расчетный период по мере получения расчетных документов от управляющих, ресурсоснабжающих, эксплуатирующих и прочих организаций и поставщиков эксплуатационных и коммунальных услуг. При чем счет за одну и ту же услугу в одном и том же расчетном периоде не может быть выставлен более 1 (Один) раза.

4.4.3. Размер Переменной части Арендной платы может меняться на протяжении срока действия Договора соразмерно изменению тарифов, ставок и других ценообразующих элементов государственными органами, коммунальными, эксплуатационными и энергоснабжающими организациями, управляющими компаниями и прочими уполномоченными организациями.

4.4.4. Переменная часть арендной платы включает в себя:

- плата за Коммунальные услуги;
- плата за Эксплуатационные услуги;

Размер ПЧАП рассчитывается а) на основании показателей узлов учета или б) при их отсутствии или невозможности/не применимости использования узлов учета - пропорционально площади Строения, арендуемой Арендатором, где доля Арендатора рассчитывается как отношение Арендуемой площади по Договору к общей площади Парка.

4.4.5. В случае если Арендатор допустил просрочку уплаты ПЧАП в полном объеме или любой его части на срок более 10 (Десять) календарных дней, Арендодатель имеет право без предварительного уведомления ограничить в любом объеме обеспечение Строения эксплуатационными и коммунальными услугами.

4.5. Оплата НДС.

НДС оплачивается в соответствии с действующим законодательством. В случае изменения размера НДС в течение срока действия Договора размер Арендной платы с НДС автоматически изменяется с даты изменения размера НДС.

4.6. Индексация.

4.6.1. Индексация 2-го календарного года и последующих лет аренды. Стоимость ежемесячной арендной платы увеличивается на уровень инфляции с января каждого календарного года, но не более 5 процентов. Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году. Индекс потребительских цен определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год.

4.6.2. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

4.7. Прочие условия совершения платежей.

4.7.1. Арендатор обязан осуществлять оплату платежей по Договору в рублях в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, с обязательным

указанием в назначении платежа данных по одному из следующих шаблонов:

- оплата Постоянной части Арендной платы по договору аренды № _____ от _____ (или по счету № _____ от _____) за период ____ (месяц оплаты);
- оплата Переменной части Арендной платы по договору аренды № _____ от _____ (или по счету № _____ от _____) за период ____ (месяц оплаты);
- оплата Обеспечительного платежа по договору аренды № _____ от _____ (или по счету № _____ от _____);
- оплата по договору аренды № _____ от _____ (или по счету № _____ от _____) за (иное обязательство).

Если оплата производится от третьего лица, то в дополнение к назначению платежа, описанного в настоящем пункте выше, обязательно указать Арендатора, в интересах которого производится оплата и реквизиты договора аренды, на основании которого такой платеж осуществлен.

Оплата, произведенная без указания таких данных, считается произведенной до момента ее согласования Сторонами.

4.7.2. Обязательства Арендатора по оплате платежей по Договору считаются исполненными с момента поступления денежных средств на лицевой счет Арендодателя.

4.7.3. Расчетным периодом по Договору является календарный месяц.

4.7.4. В случае если в течение срока действия Договора Арендодатель переходит на упрощенную систему налогообложения (в том числе, если право собственности на Строения переходит в пользу третьего лица, использующего упрощенную систему налогообложения), размер Постоянной части Арендной платы не подлежит уменьшению на сумму НДС.

4.7.5. Счета, выставляемые Арендодателем, подлежащие оплате Арендатором в соответствии с Договором, могут передаваться по электронной почте или иным способом. При этом счет, переданный с использованием электронных средств связи, имеет силу оригинала и является основанием для платежа.

4.7.6. Расходы Арендатора на проведение Проектных (в том числе и получение необходимых согласований) и Строительно-монтажных работ в Строении не являются основанием для изменения размера Арендной платы или срока ее уплаты.

4.7.7. При расторжении или окончании срока действия Договора, а также по истечении календарного года арендных отношений, Стороны обязаны производить сверку расчетов по оплате Арендной платы и Обеспечительного платежа. Такая сверка также может производиться по требованию Арендодателя, либо раз в квартал по требованию Арендатора.

4.7.8. При расторжении или окончании срока действия Договора, в случае отсутствия у Арендодателя данных об объеме потребленных Арендатором на дату прекращения Договора коммунальных и/или эксплуатационных услуг, Арендатор оплачивает ПЧАП за последний неоплаченный в полном размере период по выставленному Арендодателем счету, в размере среднего арифметического от суммы ПЧАП за 3 (Три) расчетных периода, предшествующие неоплаченному в полном размере периоду.

4.7.9. В случае если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения денежного обязательства полностью и/или произведена за последующие отчетные периоды без оплаты предыдущих и/или оплата осуществляется без указания оплачиваемого периода и/или назначения платежа и т.п., Арендодатель засчитывает ее в следующей последовательности:

- 1) погашение издержек Арендодателя по выполнению Предписанного Обязательства;
- 2) сумма основного долга:
 - а. задолженность по Переменной части Арендной платы;
 - б. задолженность по Постоянной части Арендной платы.
- 3) сумма Обеспечительного платежа;
- 4) неустойки (пени, штрафы).

По факту осуществления указанного в настоящем пункте погашения задолженности Арендодатель направляет Арендатору для информации соответствующий акт сверки расчетов.

4.7.10. При осуществлении Сторонами расчетов (платежей) в рамках Договора положения статьи 317.1. ГК РФ не применяются.

4.7.11. В случае если оплату причитающихся по Договору платежей будет за Арендатора производить третье лицо, Арендатор должен заблаговременно уведомить Арендодателя об осуществлении оплаты от третьего лица и предоставить следующие документы:

а) если третье лицо является юридическим лицом - выписка из ЕГРЮЛ, письмо с пояснением, по какой причине платеж осуществляется третьим лицом.

б) если третье лицо является физическим лицом - копия первых страниц паспорта (в т.ч. копия страницы с указанием места жительства (регистрации)), ИНН, письмо с пояснением, по какой причине платеж осуществляется третьим лицом.

Письмо с пояснением, по какой причине платеж осуществляется третьим лицом, должно

содержать следующие сведения:

1. При оплате физическим лицом за юридическое лицо:
 - Какое отношение физическое лицо имеет к юридическому лицу (например, физическое лицо является генеральным директором, учредителем, партнером, контрагентом и т.д.)
 - Причина платежа за юридическое лицо (например, отсутствие денежных средств на р/с, выполнение каких-либо договорных обязательств физического лица перед юридическим лицом)
2. При оплате физическим лицом за физическое лицо:
 - Какое отношение физическое лицо имеет к физическому лицу (партнер, родственник, представитель и т.д.)
 - Причина платежа за физическое лицо
3. При оплате юридическим лицом за физическое лицо:
 - Причина платежа за физическое лицо (например, выполнение каких-либо договорных обязательств, погашение долга).

5. ПРИЕМ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СТРОЕНИЯ И ОБОРУДОВАНИЯ

5.1. Строение считается переданным Арендодателем Арендатору с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Строения (Приложение № 4 к Договору), который подписывается одновременно с подписанием Договора. С момента подписания АПС на Арендатора переходит материальная ответственность, а также все риски по санитарным требованиям, по противопожарной и электробезопасности.

5.2. Арендатор не имеет права без предварительного письменного разрешения Арендодателя передавать Строение полностью или частично в субаренду или предоставлять помещения Строения в безвозмездное пользование.

5.3. Арендатор не имеет права передавать право аренды в залог, вносить его в качестве вклада в уставный капитал, вклада в имущество, паевой фонд, передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, любым иным образом обременять права аренды.

5.4. Арендатор обязан не размещать какие-либо товары и предметы на прилегающей к Строению территории.

5.5. Арендатор не вправе устанавливать в Строении промышленное оборудование.

5.6. Арендатор обязан соблюдать требования к максимальной величине нагрузки на пол.

5.7. Арендатор обязан использовать Строение с соблюдением действующих Правил Парка, правил пожарной безопасности, техники безопасности, санитарно-эпидемиологических, экологических, эксплуатационных и иных применимых норм и правил, соблюдать и исполнять все требования Органов власти, адресованные Арендатору или Арендодателю в связи с эксплуатацией Строения.

5.8. Арендатор имеет право производить Строительно-монтажные работы и замену Оборудования в Строении при условии получения письменного разрешения Арендодателя и всех Необходимых согласований от Органов власти.

Для получения разрешения Арендодателя, Арендатор обязан направить Арендодателю проект в составе архитектурных разделов – АР, ЭОМ, ОВ, ВК, включая, но не ограничиваясь, номенклатуру используемых материалов, и описание технологической схемы. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить всю необходимую техническую и разрешительную документацию на произведенную им перепланировку/переоборудование Строения.

5.9. Арендатор имеет право произвести замену замков в Строении только при условии предварительного письменного согласия Арендодателя с обязательной передачей Арендодателю копии нового ключа в течение 2 (Два) рабочих дней с даты осуществления разрешенной замены замков.

5.10. Арендатор не имеет права использовать адрес Строения в качестве места нахождения (юридического адреса).

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ И ВОЗВРАТ СТРОЕНИЯ

6.1. Срок освобождения.

По окончании срока действия Договора или в случае досрочного прекращения по основаниям, указанным в п.17, Арендатор обязан передать Строение по Акту сдачи-приема Арендодателю в последний день действия Договора.

6.2. Акт сдачи-приема.

Возврат Строения Арендодателю оформляется Актом сдачи-приема Строения по форме, содержащейся в Приложении №5.

В случае отказа или уклонения от подписания Арендатором Акта сдачи-приема Строения

Арендодатель вправе составить указанный документ в одностороннем порядке. В этом случае составление Акта сдачи-приема Строения осуществляется Комиссией Арендодателя.

6.3. Последствия просрочки освобождения Строения.

Если Арендатор продолжает занимать Строение после завершения действия Договора, то в течение всего времени до момента возврата Строения он обязан вносить Арендную плату в размере 150% (сто пятьдесят процентов) от размера Арендной платы, установленной Договором, а также уплачивать другие платежи, предусмотренные Договором. Кроме того, Арендатор обязан возместить все расходы и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой задержкой, включая убытки и штрафные санкции, выплачиваемые Арендодателем в связи с принятыми на себя обязательствами в отношении Строения перед третьими лицами.

При задержке освобождения Строения на срок более 10 (десять) календарных дней Арендатор поручает Арендодателю (в соответствии со ст. 1005 ГК РФ), при условии соблюдения процедур, предусмотренных Правилами Парка, вскрыть Строение, переместить по своему усмотрению все имущество Арендатора или его часть из Строения, при этом Арендатор принимает на себя все расходы, понесенные в связи с таким перемещением и несет все связанные с этим риски. Арендатор обязан уплатить Арендодателю вознаграждение за такое поручение в размере 10% (десять процентов) от суммы расходов, указанных в настоящем абзаце. Арендодатель вправе в любой момент в одностороннем внесудебном порядке отказаться от соглашения, указанного в настоящем абзаце.

6.4. Состояние Строения.

Арендатор должен передать Арендодателю Строение, свободное от имущества Арендатора, соответствующее санитарно-гигиеническим требованиям и в состоянии не хуже, чем на дату приемки Строения от Арендодателя по Акту приема-передачи при заключении Договора, с учетом естественного износа.

6.5. Неотделимые и прочие улучшения.

По окончании срока действия Договора Неотделимые улучшения, элементы внутренней отделки (возведенные с согласия Арендодателя внутренние перегородки, межкомнатные двери, напольные и потолочные покрытия, фурнитура), осветительные приборы, сантехническое оборудование, техническая и разрешительная документация по проведенной перепланировке, переустройству и/или переоборудованию Строения, переходят в собственность Арендодателя, при этом их стоимость Арендатору не возмещается, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

6.6. Последствия ухудшения состояния Строения.

В случае обнаружения Арендодателем ухудшения состояния Строения (с учетом естественного износа), по сравнению с тем состоянием, в котором Строение было получено Арендатором при заключении Договора, Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с отказом от подписания Акта сдачи-приема и требованием в течение 10 (десять) рабочих дней с момента получения Арендатором претензии, если иной разумный срок не указан в претензии, произвести ремонт Строения, в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в этот же срок возместить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, возникшего в результате ухудшения состояния Строения в разумной сумме, указанной в претензии Арендодателя.

Арендатор при получении претензии Арендодателя и согласии с доводами Арендодателя обязан в течение 10 (десять) рабочих дней с момента ее получения или иной срок, указанный в претензии, произвести ремонт Строения в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в тот же срок уплатить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, произошедшего в результате ухудшения состояния Строения в сумме, указанной в претензии Арендодателя. В случае разногласий между Арендатором и Арендодателем по размерам ущерба, Арендатор вправе обратиться в Экспертную организацию. В этот период Арендатор не освобождается от уплаты Арендной платы. В случае нарушения срока освобождения Строения по причинам, указанным в настоящем пункте, применяются правила п. 6.3 Договора.

6.7. Если Арендатор на момент прекращения Договора не освободил Строение от присутствия сотрудников и третьих лиц, связанных с Арендатором (члены семьи, клиенты, и т.д.) Арендодатель вправе произвести отключение коммуникаций и ограничить доступ в Строение, в том числе прибегнув к помощи частных охранных предприятий.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Арендодатель имеет право:

7.1.1. Посещать арендованное Строение в целях осуществления контроля за его использованием и состоянием и в иных случаях, предусмотренных Договором, в установленном Договором порядке.

7.1.2. Арендодатель не гарантирует отсутствие конкуренции между арендаторами или исключительности деятельности Арендатора в Парке.

7.1.3. В случае нарушения Арендатором своих обязательств по оплате Арендной платы и иных

платежей, предусмотренных Договором, или их части, а также в случае нарушения иных обязательств Арендатора, предусмотренных Договором, наложить запрет на вынос имущества из арендованного Строения, а также удерживать имущество Арендатора другим не противоречащим закону способом в соответствии со ст.359 ГК РФ до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено.

7.1.4. В случае просрочки уплаты Арендатором Обеспечительного платежа, Арендной платы и/или других платежей или их части, на срок более 10 (десять) календарных дней, Арендодатель вправе без направления Арендатору требования по своему усмотрению запретить Арендатору эксплуатацию Строения, ограничить и/или прекратить полностью или частично обеспечение коммунальными и эксплуатационными услугами, ограничить доступ Арендатора (его работников, посетителей, доверенных лиц, транспортных средств и т.п.) в Строение, а также обратиться в соответствующие организации и предпринять необходимые действия, направленные на приостановку оказания Коммунальных, Эксплуатационных и прочих услуг в Строении.

Действия Арендодателя, указанные в настоящем пункте, являются мерами оперативного воздействия и не могут квалифицироваться как нарушение Арендодателем условий Договора. Доступ Арендатора в Строение возобновляются после погашения Арендатором задолженности в полном объеме и/или устранения иных допущенных нарушений, послуживших основанием для применения мер оперативного воздействия, а также уплаты штрафных санкций, предусмотренных Договором.

7.1.5. В случае нарушения Арендатором какого-либо из условий Договора, и не устранения нарушений и их последствий в течение 10 (десять) календарных дней с момента получения Арендатором требования (если иной разумный срок не указан в самом требовании) Арендодатель также вправе самостоятельно осуществить все необходимые действия для устранения нарушений Договора (а также последствий таких нарушений) с отнесением соответствующих расходов на Арендатора.

7.1.6. В случае если Органами власти в связи с нарушениями Арендатором законодательства, будет принято решение о запрете эксплуатации Строения или его части. Арендная плата за время, в течение которого действовал такой запрет эксплуатации, взимается в полном объеме.

7.1.7. Требовать своевременного и в полном объеме внесения Арендной платы и иных предусмотренных Договором платежей.

7.1.8. В случае Аварии, повреждения Оборудования, а также при иных чрезвычайных ситуациях, уполномоченные представители Арендодателя вправе беспрепятственно входить в Строение в любое время, не дожидаясь представителя Арендатора.

7.1.9. В случае обнаружения недостатков, свидетельствующих об ухудшении состояния Строения и Оборудования и иного ущерба, причина появления которых не связана с их нормальным износом, потребовать от Арендатора возмещения убытков, понесенных Арендодателем для устранения указанных недостатков.

7.1.10. Производить в Строении любые изменения или модификации в соответствии с п. 9 Договора.

7.1.11. При проявлении симптомов простудного или иного заболевания у любого сотрудника Арендатора, Арендодатель имеет право не допустить этого работника до работы при открытии Строения или удалить такого сотрудника из Строения во время работы.

7.1.12. Затребовать у Арендатора доступ к базе фискальных данных на платформе Оператора Фискальных Данных (ОФД) Арендатора для подтверждения суммы ежедневной и/или ежемесячной выручки за любой период.

7.1.13. Устанавливать требования в виде правил и/или отдельных распоряжений, носящих как общий, так и индивидуальный характер, по пользованию Строением, пользованию площадями общего пользования и прилегающей территорией, которые становятся обязательными для исполнения Арендатором с момента получения данных требований.

7.2. Арендатор имеет право:

7.2.1. Беспрепятственно владеть и пользоваться Строением, осуществлять все иные права Арендатора по Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

7.2.2. Беспрепятственного доступа в Строение в соответствии с Правилами Парка при наличии таковых.

7.2.3. Запрашивать копии правоустанавливающих документов на Строение.

7.2.4. Изъять произведенные в Строении Отделимые улучшения, являющиеся собственностью Арендатора, по истечении срока действия Договора, а также при его досрочном прекращении при условии добросовестного исполнения договорных обязательств Арендатором.

7.2.5. Производить Строительно-монтажные работы при условии письменного согласования таких работ с Арендодателем, а затем с Органами власти (если это предусмотрено законом).

7.2.6. Пользоваться Местами общего пользования совместно с Арендодателем и другими

арендаторами, в объеме, необходимом и достаточном для использования Строения в соответствии с Целевым назначением с соблюдением правил, предусмотренных Договором. Арендатор имеет право пользования Оборудованием, установленным в Парке, с соблюдением правил, предусмотренных Договором и Правилами Парка при наличии таковых.

7.2.7. Осуществлять погрузочно-разгрузочные работы в специально обозначенных зонах при наличии таковых и использовать для подъезда к Строению специально обозначенные подъездные пути при наличии таковых.

7.3. Арендодатель обязан:

7.3.1. Не препятствовать Арендатору в использовании Строения в соответствии с Целевым назначением, не препятствовать пропуску в Строение посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в предпринимательскую и хозяйственную деятельность Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

7.3.2. Содействовать в обеспечении Строения Коммунальными и Эксплуатационными услугами в течение всего Срока аренды путем заключения договоров на оказание услуг электроснабжения, отопления, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения и других услуг, необходимых для нормальной эксплуатации Строения, при условии наличия такой технической возможности.

7.3.3. В случае намерения изменить систему налогообложения Арендодателя, уведомить Арендатора о таком изменении не менее чем за 20 (двадцать) календарных дней до даты такого изменения.

7.4. Арендатор обязан:

7.4.1. Арендатор обязуется обеспечивать поддержку Арендодателю и сотрудничать с ним в поддержании высоких стандартов в отношении внешнего и внутреннего вида Строения, а также качества обслуживания в ходе осуществляемой в нем коммерческой деятельности.

7.4.2. К моменту подписания Акта приема-передачи Строения предоставить для согласования Арендодателю письменное уведомление о типе, количестве потребляемой мощности и режиме работы планируемых к использованию в Строении торгового оборудования, электроприборов и иной техники.

7.4.3. Принять Строение по Акту приема-передачи Строения в срок, предусмотренный п.п. 5.1 Договора.

7.4.4. До начала эксплуатации Строения в соответствии с Целевым назначением привести Строение в состояние, пригодное для такой эксплуатации в соответствии с требованиями законодательства РФ и Правил Парка при наличии таковых, в том числе осуществить необходимые для этого перепланировку, переоборудование, монтаж системы пожарной безопасности и т.п. Арендатор в полном объеме несет ответственность за несоблюдение настоящего пункта.

7.4.5. Назначить ответственного сотрудника за электрохозяйство и пожарную безопасность в Строении. Копию Приказа о назначении ответственного передать Арендодателю.

7.4.6. Своевременно и в полном объеме вносить Обеспечительный платеж, Арендную плату и другие платежи по Договору.

7.4.7. Передавать показания приборов учета электроснабжения и водопотребления в течение каждого месяца путем передачи информации по e-mail: istra-park49@mail.ru ответственному лицу Арендодателя, а также посредством электронной почты Менеджеров, указанной в п. 19 Договора.

7.4.8. В течение 1 (один) месяца с момента начала действия Договора застраховать Строение, свое имущество и гражданскую ответственность (в том числе на случай повреждения электропроводки и электроприборов, неправильного их использования), обеспечивая действительность такого страхования в течение всего срока аренды, и в течение 5 (пять) рабочих дней с момента заключения договоров страхования письменно уведомить Арендодателя о каком-либо изменении в страховых полисах, договорах страхования, которые являются существенным для Арендодателя.

Минимальная страховая сумма договора страхования имущества Арендатора и минимальный лимит ответственности страховщика должны составлять не менее 1 000 000 (Один миллион) рублей. Франшиза не должна превышать третью часть размера Обеспечительного платежа.

Минимальная страховая сумма договора страхования ответственности Арендатора и минимальный лимит ответственности страховщика должны составлять не менее чем 100 000 (Сто тысяч) рублей за каждый квадратный метр Строения. Франшиза не должна превышать третью часть размера Обеспечительного платежа.

По просьбе Арендодателя в любое время в течение срока аренды не позднее 3 (три) рабочих дней с момента получения запроса предоставить ему копии соответствующих договоров страхования, страховых полисов и подтверждение того, что они остаются в силе, включая подтверждение уплаты страховых взносов.

7.4.9. Немедленно сообщать Арендодателю о каких-либо официальных уведомлениях или Предписанных обязательствах в отношении Строения, полученных от Органов власти, и не

предпринимать каких-либо действий в отношении таких уведомлений и предписаний без предварительного согласования с Арендодателем.

7.4.10. Обеспечить соблюдение своими сотрудниками и гостями правил курения в Парке, в соответствии с которыми курение разрешается только в специально отведенных для этого местах.

7.4.11. Рассматривать письменные обращения Арендодателя в течение 5 (пять) рабочих дней и письменно информировать последнего об итогах рассмотрения.

7.4.12. Обеспечить сохранность документов, необходимых для взаимодействия Сторон (счета, счета-фактуры, Договор и приложения, Акт приема-передачи Строения, и т.д.).

7.4.13. Осуществлять сбор отходов и мусора, а также их складирование исключительно в определенных для этого местах и/или в соответствии с Правилами Парка при наличии таковых.

7.4.14. Использовать Строение исключительно по Целевому назначению. Осуществлять использование Строения в соответствии со стандартами, общепринятыми для подобных предприятий питания/предприятий сферы услуг, в том числе, поддерживать сопоставимый ассортимент и качество товаров/услуг и обеспечивать посетителям сопоставимый комфорт.

7.4.15. Не использовать Оборудование в иных целях и по иному назначению, чем то, для которого оно предназначено, а также не затруднять доступ к нему представителей Арендодателя и сотрудников ремонтных служб.

7.4.16. Поддерживать Строение и Оборудование в состоянии, пригодном для их нормального использования. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Строения и Оборудования.

7.4.17. Содержать Строение и Оборудование в полной исправности и в порядке, проводить за свой счет необходимые для этого мероприятия, в том числе уборку Строения и техническое обслуживание Оборудования. Арендатор вправе заключить соглашение с третьими лицами об осуществлении таких обязанностей третьими лицами.

7.4.18. Обеспечивать бесперебойное функционирование, обслуживание, устранение дефектов и замену в случае необходимости торгового оборудования.

7.4.19. Соблюдать требования к техническому состоянию и эксплуатации энергетических сетей и приборов, соблюдать установленный режим энергопотребления в Строении, не допускать самовольного превышения максимальной выделенной мощности, указанной в п. 3 Акта приема-передачи.

7.4.20. За свой счет с использованием материалов и рабочей силы, согласованных с Арендодателем, устранять какие-либо повреждения Строения и Оборудования, причиненные Арендатором или его представителями, работниками, агентами, поставщиками, подрядчиками, клиентами, посетителями, а также имуществом указанных лиц, а также устранять аварии и их последствия, произошедшие по вине Арендатора. Арендатор обязуется возмещать ущерб, причиненный Арендатором или его представителями, работниками, агентами, поставщиками, подрядчиками, клиентами, посетителями, в течение 14 (четырнадцать) календарных дней с момента получения Арендатором такого требования, если иного разумного срока не было указано в таком требовании.

7.4.21. Письменно известить Арендодателя о каких-либо фактах повреждения или разрушения Строения, Оборудования, как только ему станет об этом известно, независимо от того, причинены такие повреждения или разрушения Арендатором (его представителями, работниками, агентами, поставщиками, подрядчиками, клиентами, посетителями), третьими лицами или произошли по иным причинам.

7.4.22. С предварительного письменного согласия или по письменному указанию Арендодателя производить за свой счет текущий и косметический ремонт Строения, включая, но не ограничиваясь, обновление покраски или иной отделки внутренних поверхностей стен, потолков и полов, дверей, замену напольных покрытий, осветительных средств, декораций и оснащений, установленных в Строении, а также вывесок Арендатора в Строение или за его пределами.

7.4.23. Перед проведением Строительно-монтажных работ получить письменное разрешение Арендодателя и все Необходимые согласования от Органов власти. Для получения разрешения Арендодателя, Арендатор обязан направить Арендодателю проект, разработанный в соответствии с ТУ (Приложение №1 к Договору), включая номенклатуру используемых материалов, и описание технологической схемы. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить всю необходимую техническую и разрешительную документацию на произведенную им перепланировку/переоборудование в Строении.

7.4.24. В случае обнаружения несогласованных Арендодателем Неотделимых улучшений Строения, а также перепланировок, переоборудования, смены функционального назначения Строения, изменений физического состояния поверхностей пола, потолка и стен, Оборудования, по требованию Арендодателя за свой счет ликвидировать результаты таких действий и привести Строение и

оборудование в прежний вид в разумный срок, указанный Арендодателем.

В случае если Арендодатель письменно одобрит уже сделанные улучшения и даст свое согласие на оставлении этих улучшений, Стороны должны руководствоваться п. 7.2.5, как если бы согласие Арендодателя было получено.

7.4.25. Беспрепятственно допускать в Строение представителей Арендодателя в случаях и в порядке, предусмотренных в Договоре, а также представителей служб государственного пожарного надзора и других организаций, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации Строения.

7.4.26. Не предпринимать какие-либо действия, которые, по мнению Арендодателя, приводят к ухудшению внешнего вида Парка, в котором находится Строение, включая, но, не ограничиваясь нижеперечисленным: установление знаков или лозунгов в фасадах, витринах, на дверях. Любого рода именные таблички, реклама и другие объявления, знаки, индивидуальные антенны телевизионного приема, а также иные стационарные приемо-передающие устройства могут устанавливаться на Строении, только с предварительного письменного разрешения Арендодателя.

7.4.27. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Строения и находящихся в нем материальных ценностей. Арендодатель не несет ответственности за сохранность находящегося в Строении имущества Арендатора. Арендатор обязуется не менять существующие дверные замки Строения и не устанавливать охранных систем с выводом на пульт милиции без письменного согласования с Арендодателем.

7.4.28. В случае смены замков в течение 2 (два) рабочих дней передать Арендодателю новые ключи от Строения в том числе и в соответствии с п. 5.9 Договора. По желанию Арендатора, комплект ключей Арендодателя может быть помещен в конверт и опломбирован Арендатором в присутствии Арендодателя.

7.4.29. Не устанавливать какие-либо торговые автоматы, электронные игры и другие подобные аппараты на территории Строения, Местах общего пользования.

7.4.30. Не использовать Места общего пользования, кроме Мест общего пользования, специально обозначенных для этих целей, в целях погрузки, разгрузки, доставки грузов, складирования мусора, или иной деятельности, не соответствующей предназначению таких Мест общего пользования.

7.4.31. Не использовать Места общего пользования, в частности, дорожки, газоны, площадку перед входом в Строение, для какой-либо деятельности, которая может воспрепятствовать деятельности Арендодателя и/или посетителей парка. В частности, Арендатор обязуется не проводить без письменного согласия Арендодателя рекламные акции и создавать скопление посетителей какими-либо другими действиями.

7.4.32. Не допускать проникновения за пределы Строения каких-либо запахов, испарений, вибраций, шума, протекания воды, проникновения отходов или мусора и прочих подобных явлений.

7.4.33. Не допускать проникновения в Строение, а также хранения в Строении, каких-либо предметов или материалов, опасных для жизни, здоровья или окружающей среды, в том числе оружия и боеприпасов, радиоактивных материалов, легковоспламеняющихся субстанций, химических реактивов, взрывчатых веществ и т.п.

7.4.34. Не размещать вывески с наименованием Арендатора (в том числе его зарегистрированного товарного знака) и описанием деятельности, которая осуществляется в Строении, либо товаров, реализуемых в Строении, на фасаде Строения, без письменного разрешения Арендодателя и всех Необходимых согласований от Органов власти. Арендатор должен письменно согласовывать с Арендодателем размер, расположение и внешний вид вывесок и учитывать обоснованные требования Арендодателя в отношении совместимости вывесок с общей концепцией внешнего вида и внутренней отделки Строения.

7.4.35. Своевременно получать и продлевать действие каких-либо Необходимых согласований для использования Строения в соответствии с его Целевым назначением. В течение 3 (три) рабочих дней с момента получения и/или подачи документов на получение Необходимых согласований, предоставить Арендодателю копию Необходимых согласований и/или копию документов, предоставленных для получения Необходимых согласований.

7.4.36. По истечении срока действия Договора, а также в случае его досрочного расторжения (прекращения) освободить Строение в соответствии с п. 6 Договора.

7.4.37. В случае нарушения Арендатором какого-либо из условий Договора, а также Правил Парка и не устранения нарушений и их последствий в течение 10 (десять) календарных дней с момента получения Арендатором требования (или иной разумный срок, указанный в требовании) Арендатор обязуется:

– по письменному требованию Арендодателя уплатить пени в размере 0,1% (одна десятая процента) от суммы Постоянной части Арендной платы за год за каждый день просрочки устранения

нарушения;

– в случаях, предусмотренных п. 7.1.5, возместить Арендодателю расходы по устранению нарушений и их последствий, а также иные вызванные такими нарушениями убытки, в том числе: стоимость восстановления поврежденного имущества; суммы штрафных санкций, наложенных контролирующими, надзорными и иными уполномоченными органами и организациями, а также контрагентами на основании заключенных с ними договоров; суммы возмещения вреда третьим лицам; суммы доначисленных налогов; судебные издержки и любые иные расходы, возникшие в связи с любыми исками или разбирательствами.

Арендатор обязан оплатить неустойку и/или пени, а также возместить расходы по устранению нарушений и убытки в течение 5 (пять) рабочих дней с даты выставления счета.

При этом Арендодатель не несет ответственности за нарушения условий Договора, вынужденно допущенные при осуществлении действий, направленных на прекращение (устранение) нарушений, допущенных Арендатором.

В период осуществления работ по устранению таких нарушений Арендатор не освобождается от обязанности по уплате Арендной платы и иных платежей в соответствии с Договором.

7.4.38. В течение 3 (три) рабочих дней с момента выставления счета Арендодателем, возместить расходы Арендодателя, понесенные им в связи с предоставлением по требованию Арендатора оригиналов и/или копий технической и/или иной документации в отношении Строения и/или Парка.

7.4.39. При обнаружении признаков Аварии, аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего Оборудования или сетей, немедленно в следующем порядке:

– во-первых, осуществить все разумные и необходимые действия по локализации Аварии и ее последствий;

– во-вторых, в случае необходимости привлечь экстренные службы города по телефону 112;

– в-третьих, известить представителя Арендодателя по телефону;

7.4.40. Пользоваться Строением в соответствии с Правилами для Арендатора (Приложение №6 к Договору) и иными инструкциями и указаниями Арендодателя.

7.4.41. Обеспечить ведение коммерческой деятельности в Строении согласно Разрешенному использованию с 9 ч 00 мин. до 21 ч. 00 мин. в рабочие дни, а также обеспечить постоянное присутствие представителя в Строении в указанное время. Соблюдать режим работы и подготовки к ней: выполнять все подготовительные к открытию работы до 9 ч 00 мин., а все процедуры, сопровождающие закрытие Строения, начинать не ранее 21 ч 15 мин.

7.4.42. Письменно согласовывать с Арендодателем прекращение коммерческой деятельности в Строении в определенные п. 7.4.41 Договора часы работы не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до такого прекращения.

7.4.43. Производить уборку Строения своими силами и за свой счет. Осуществлять сбор и вывоз отходов и мусора, а также хранить и складировать их только тем способом и в тех местах, которые укажет Арендодатель

7.4.44. Арендатор обязан:

- По требованию Арендодателя предоставить доступ к базе фискальных данных на платформе Оператора Фискальных Данных (ОФД) Арендатора за любой период, для принятия Арендодателем управленческих решений, связанных с деятельностью Парка.
- Соответствовать режиму и времени работы (соблюдать рабочие дни и часы) Парка. В случае пропуска Арендатором рабочего дня Парка, задержки открытия Строения более, чем на 1 (Один) час, закрытие Строения более, чем на полчаса раньше окончания времени работы Парка к Арендатору применяются санкции в виде штрафа в размере 10 000 (десять тысяч и 00/100) рублей за каждый случай. Исключение составляют ситуации, связанные с ограничениями и рекомендациями Роспотребнадзора в части введения карантинных мер и ограничений в работу заведений общественного питания.
- Участвовать во всех маркетинговых программах и мероприятиях, в том числе, но не ограничиваясь: доставка блюд, завтраки и вечерние программы, промоакции, фото- и видеосъемка и т.д.;
- Предоставлять по требованию Арендодателя медиафайлы и информацию о своей деятельности в Парке для обеспечения информационной наполняемости продуктов Арендодателя (сайт, печатная продукция и т.д.) и его продвижения в соцсетях и медиа-пространстве;
- Обеспечивать и контролировать соблюдение медицинских норм работниками Арендатора (медицинские книжки, опрятный внешний вид, чистая и единообразная униформа);

- Обеспечивать, контролировать соблюдение общепринятых норм поведения в общественных местах работниками Арендатора в рабочее время и влиять на своих работников при несоблюдении ими этих правил и норм. Запрещается:
 - ненормативная лексика,
 - громкие разговоры и смех,
 - вызывающее поведение,
- Проводить еженедельную генеральную уборку Строения. Генеральная уборка допускается в нерабочее время. Не проводить генеральную уборку при нахождении в зале посетителей. В случае несоблюдения графика генеральной уборки, к арендатору применяются санкции в виде штрафа в размере 10 000 (Десять тысяч и 00/100) рублей за каждый выявленный случай;
- Не производить чистку рабочих и жарочных поверхностей, пола, части зонтов воздуховода и т.д. химическими средствами с резким запахом в рабочее время и при нахождении в нем посетителей. В противном случае, к арендатору применяются санкции в виде штрафа в размере 10 000 (Десять тысяч и 00/100) рублей за каждый выявленный случай;
- В условиях ограничений и рекомендаций Роспотребнадзора, при объявлении карантина и внесении ограничений в работу заведений общественного питания, во время работы в Парке (в том числе: приготовление блюд, общение с гостями, работа на кассе) обязать своих работников использовать СИЗ (одноразовые или х/б защитные маски, перчатки), а так же, в течение рабочего времени, раз в два часа, обеспечить протирку рабочих поверхностей своей торговой точки дезинфицирующим составом;
- При плохом самочувствии или повышенной температуре у любого из работников Арендатора, не допускать таких работников к работе.

8. ПРЕДПИСАННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

8.1. В случае получения Арендатором Предписанного обязательства, касающегося порядка и правил использования Строения или Мест общего пользования, Арендатор немедленно направляет копию уведомления Арендодателю и по согласованию с Арендодателем самостоятельно или совместно с Арендодателем реагирует на такие Предписанные обязательства.

8.2. В случае несоблюдения Арендатором законодательства и условий Договора, Арендатор несет ответственность за все нарушения и уплачивает все штрафы, выставленные Органами власти, а также компенсирует суммы штрафов, уплаченных Арендодателем в связи с такими нарушениями.

8.3. В случае если какое-либо Предписанное обязательство потребует осуществления работ в Строении, Арендатор должен предварительно согласовать с Арендодателем проведение таких работ.

8.4. В случае если какое-либо Предписанное обязательство потребует проведения работ, как в Строении, так и в Местах общего пользования, Арендодатель вправе осуществить такие работы, а Арендатор обязан по согласованию с Арендодателем оплатить ему стоимость данных работ. Стоимость таких работ, проводимых в Местах общего пользования, делится между арендаторами (соседями), имеющими доступ к затрагиваемым Местам общего пользования, исходя из соотношения площади такого Места общего пользования к арендуемой площади каждого арендатора.

9. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ АРЕНДОДАТЕЛЯ

9.1. Арендодатель вправе производить без согласия Арендатора Строительно-монтажные работы в Строении с целью устранения или во избежание его повреждения, или ухудшения, или для приведения его в соответствие со стандартами, отвечающими его назначению и характеру, в том числе, изменять, обновлять или заменять Оборудование, планировку, отделку и декорации в Строении, подходы и подъезды к Строению по своему усмотрению.

9.2. О сроках и перечне Строительно-монтажных работ Арендодателя в Строении, Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до планируемой даты начала таких работ.

9.3. В тех случаях, когда осуществление Строительно-монтажных работ Арендодателя невозможно без полного перерыва в пользовании Строением, Арендатор освобождается от обязанности внесения Арендной платы на срок полного перерыва в пользовании всем Строением. Если во время проведения Ремонтных работ Арендатор продолжает пользоваться Строением в ограниченном режиме (с перерывами в течение одного дня, при уменьшении используемой площади Строения) Арендная плата вносится в обычном режиме без каких-либо изъятий.

9.4. В любом случае в период проведения Строительно-монтажных работ Арендодателя Арендатор должен вносить плату за Коммунальные и Эксплуатационные услуги в соответствии с условиями Договора.

10. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

10.1. Договор является договором аренды некапитального строения, не являющегося недвижимым имуществом: государственная регистрация договора не осуществляется.

11. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

11.1. Арендатор обязан соблюдать требования и несёт ответственность за нарушения в области: земельного, лесного, водного, санитарно-эпидемиологического, природоохранного законодательства.

11.2. Арендатор обязуется выполнять в процессе оказания услуг систематическую, а после окончания оказания услуг, окончательную зачистку Строения от отходов производства и потребления.

11.3. Право собственности на отходы, образующиеся в процессе его деятельности, возникает у Арендатора с момента образования отходов.

11.4. Арендатор самостоятельно и своевременно осуществляет вывоз всех видов отходов образующиеся в процессе его деятельности в т.ч. работ по благоустройству прилегающей к Строению территории.

11.5. Арендатор обязуется представить Арендодателю приказ (распоряжение) о назначении лиц, ответственных за природоохранную деятельность.

11.6. Надзор за деятельностью Арендатора в области соблюдения требований охраны окружающей среды в процессе выполнения договорных обязательств осуществляет уполномоченный представитель Арендодателя. Надзор заключается в проведении представителем Арендодателя систематических инспекций на территории Строения.

11.7. Представитель Арендодателя при выявлении нарушений в области охраны окружающей среды обязан произвести фотофиксацию и выдать акт предписание.

11.8. Если деятельность Арендатора повлекла деградацию прилегающих зеленых насаждений (вытоптан газон, кусты, повреждены деревья), предприниматель обязан провести их экологическую реабилитацию.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств виновная Сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

12.2. В случае просрочки исполнения Арендатором обязанности по внесению Арендной платы или иных платежей по Договору, Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2% (ноль целых две десятые процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки.

12.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором п. 7.4.7, 7.4.12, 7.4.16, 7.4.30 Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить штраф в размере 3000 (три тысячи) рублей за каждое нарушение и/или за каждый месяц нарушения в случае, если такое нарушение является длящимся.

12.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором п. 7.4.8 Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить штраф в размере 5000 (пять тысяч) рублей за каждое нарушение и/или за каждый месяц нарушения в случае, если такое нарушение является длящимся.

12.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором п. 5.5, 5.6, 5.9, 7.4.22, 7.4.28, 7.4.31, 7.4.35, п. 16 Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить штраф в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей за каждое нарушение и/или за каждый месяц нарушения в случае, если такое нарушение является длящимся.

12.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором п. 5.1, 5.7, 5.8, 6.7 Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить штраф в размере Обеспечительного платежа за каждое нарушение и/или за каждый месяц нарушения в случае, если такое нарушение является длящимся. При необходимости устранения последствий неправомерного проведения Работ Арендатора, Арендодатель вправе провести такое устранение своими силами за счет Арендатора.

12.7. Убытки, причиненные неисполнением (ненадлежащим исполнением) Сторонами своих обязательств по Договору и подтвержденные документально, подлежат возмещению в полном объеме сверх штрафных санкций, установленных Договором.

12.8. Уплата сумм соответствующих штрафных санкций и возмещение убытков, предусмотренных Договором и действующим законодательством, производится в течение 7 (семь) рабочих дней с даты направления мотивированного требования об их уплате, если в Договоре отдельно не предусмотрены иные сроки.

12.9. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные Договором, применяются в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

13. ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

13.1. Арендодатель не несет ответственность:

13.1.1. В случае причинения ущерба Строению или имуществу Арендатора и третьих лиц, находящемуся в Строении, действиями третьих лиц.

13.1.2. В случае кражи или другого правонарушения, совершенного в отношении Арендатора любым третьим лицом.

13.1.3. В случае прекращения снабжения Строения Коммунальными и Эксплуатационными услугами, если это не является результатом умышленных или неосторожных виновных действий или бездействия со стороны Арендодателя, или в случае, указанном в п. 7.1.4 Договора.

13.1.4. В случае причинения Арендатору ущерба действием/бездействием коммунальных служб, если это не является результатом умышленных или неосторожных виновных действий или бездействия со стороны Арендодателя.

13.1.5. В случае нанесения Сооружению, имуществу Арендатора и третьих лиц ущерба из - за утечек, просачивания, влажности, пожаров, задымлений, копоти, неисправностей Оборудования, обрушений, разрушений, дождей и гроз, ветра, падения деревьев и других подобных обстоятельств, если они не являются результатом умышленных или неосторожных виновных действий или бездействия со стороны Арендодателя.

13.1.6. В случае ущерба, нанесенного третьими лицами в ходе оказания услуг или производства работ для Арендатора (техническое обслуживание, уборка, текущий ремонт).

13.1.7. В случае изменения Правил Парка, законодательства или появления какого-либо административного или судебного решения, целью или результатом которого будет прекращение или ограничение осуществления той или иной деятельности Арендатора.

13.2. Несмотря на положения Договора об обратном, общий размер ответственности Арендодателя за убытки, которые могут быть причинены Арендатору в результате нарушения Арендодателем положений Договора или в связи с Договором, не будет превышать сумму Обеспечительного платежа.

14. ДЕЙСТВИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

14.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если докажут, что такое неисполнение произошло вследствие воздействия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора.

14.2. К форс-мажорным Стороны отнесли, в частности, следующие обстоятельства: природные стихийные бедствия, террористические акты, военные действия и гражданские волнения, забастовки, изменение законодательства РФ, влекущее запрет на какие-либо действия сторон по Договору.

14.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие действия форс-мажорных обстоятельств, обязана в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомить об этом другую Сторону. Доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить справки, выдаваемые территориальными Торгово-Промышленными Палатами по месту нахождения Сторон либо Торгово-Промышленной Палатой РФ, которые предоставляются контрагенту по мере их получения.

14.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 (один) месяца, Стороны рассмотрят вопрос об изменении условий Договора либо его расторжения и проведении взаиморасчетов.

15. ДОКУМЕНТООБОРОТ И УВЕДОМЛЕНИЯ

15.1. Вся корреспонденция (уведомления, сообщения, претензии, акты, акты сверки и иные документы и информация) в связи с исполнением Договора направляется одним из следующих способов: посредством направления электронных сообщений на адрес электронной почты, указанный в п. 19 Договора; заказным письмом с описью вложений и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по адресам Сторон, указанным в п. 19 Договора, либо в уведомлении о его изменении. Если иное не предусмотрено Договором, срок ответа на корреспонденцию составляет не более 5 (пять) рабочих дней с момента получения.

15.2. Корреспонденция, направляемая согласно Договору, считается полученной:

15.2.1. В дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным;

15.2.2. В дату, указанную в уведомлении о доставке либо в дату отметки почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения, если они были направлены посредством почтовой службой

экспресс-доставки;

15.2.3. В дату отправления с адреса электронной почты Арендодателя, указанной в п. 19 Договора, на адрес электронной почты Арендатора, указанной в п. 19 Договора, если они были отправлены по электронной почте, и подтверждением факта отправки сообщения и выполнения соответствующих обязательств, считается наличие копии сообщения в истории отправленных сообщений отправителя;

15.3. Стороны договорились, что оформление документов и переписка с использованием средств электронной связи (электронная почта) или с использованием средств факсимильной связи имеет равную с почтовой перепиской и личным предоставлением документов, юридическую силу в отношениях Сторон, при условии, если она осуществляется с использованием адресов, указанных в п. 19 Договора. Стороны договорились, что копии первичных учетных документов и счетов-фактур с подписями уполномоченных представителей и печатями Сторон, переданные на электронные адреса представителей Сторон, указанные в п. 19 Договора, имеют юридическую силу и приравниваются к надлежащему исполнению Сторонами обязательств по Договору при условии последующего подтверждения предоставленных копий оригиналами. При этом Арендатор самостоятельно забирает оригиналы документов в офисе Арендодателя.

15.4. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих реквизитов и контактных данных. Неисполнение Стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренное Договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

15.5. В случае если какой либо документ (уведомление, акт и т.п.) направленный Арендодателем Арендатору требует его одобрения, согласования, подписания, утверждения или акцепта со стороны Арендатора, а Арендатор не ответил Арендодателю или не предоставил со своей Стороны возражений или встречных предложений, в течение 4 (четыре) календарных дней со дня получения этого документа, если иной срок не предусмотрен императивно Договором или действующим законодательством, то данный документ считается принятым Арендатором полностью и имеет полную юридическую силу, так как если бы он был подписан Арендатором.

16. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

16.1. Стороны настоящим подтверждают, что информация, которой они обмениваются в процессе исполнения Договора, не включая содержание Договора, носит конфиденциальный характер, являясь ценной для Сторон и не подлежащей разглашению.

16.2. С момента вступления в силу Договора Стороны обязуются хранить в тайне любую информацию и данные, полученные каждой из Сторон в рамках выполнения Договора.

16.3. Обязательство о соблюдении конфиденциальности не затрагивает случаи предоставления информации органам власти в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

16.4. Арендодатель имеет право в рекламных целях, а также в целях ведения коммерческой деятельности раскрывать фирменное наименование Арендатора, информацию об арендуемой площади и другую существенную информацию.

17. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

17.1. Договор может быть прекращен досрочно по письменному соглашению Сторон или в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Договором.

17.2. Прекращение Договора по вине Арендатора.

Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке согласно ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ отказать от исполнения Договора и потребовать освобождения Строения если Арендатор:

- необоснованно уклоняется от подписания Акта приема-передачи Строения на срок более 10 (десять) рабочих дней;

- 2 (два) и более раз допускает просрочку свыше 5 (Пять) календарных дней уплаты Арендной платы и иных платежей (части платежей), предусмотренных Договором;

- допустил просрочку уплаты Арендной платы и иных платежей (части платежей), предусмотренных Договором, свыше 30 (тридцать) календарных дней;

- использует Строение не по Целевому назначению;

- нанес существенный вред Строению (существенным признается вред, для ликвидации последствий которого, по оценке Комиссии Арендодателя, необходимо затратить средства, сопоставимые с размером Обеспечительного платежа);

- нарушил требования, содержащиеся в пунктах 5.2, 5.3, 5.4, 5.7, 7.2.5, 7.4.24, 7.4.26;

- систематически (два и более раза) нарушает требования действующего законодательства, Правил для Арендаторов в результате чего последовало предъявление каких-либо требований к

Арендодателю или вынесение Органами власти решений о привлечении к ответственности и/или наложении взыскания на Арендатора;

- несоблюдение норм СанПиН РФ, норм пожарной безопасности РФ и не устранение нарушения по требованию Арендатора в срок, указанный в соответствующем требовании;

- признан банкротом либо в отношении Арендатора возбуждена процедура банкротства;

- в отношении Арендатора возбуждена процедура ликвидации;

- допустил просрочку оплаты Обеспечительного платежа свыше 10 (десять) календарных дней.

При этом Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десять) календарных дней с даты, когда соответствующее письменное уведомление Арендодателя считается полученным, если иной более поздний срок не указан в самом уведомлении.

17.3. Прекращение Договора по вине Арендодателя.

Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора если:

- Арендодатель не предоставляет Строение в пользование Арендатору в течение 10 (десять) календарных дней;

- Строение разрушено или ему причинен ущерб, в результате чего Строение становится непригодным для использования в соответствии с его Целевым назначением и такие повреждения не могут быть устранены в течение 20 (двадцать) рабочих дней с момента нанесения повреждений.

При этом Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десять) календарных дней с даты, когда соответствующее письменное уведомление Арендатора считается полученным, если иной более поздний срок не указан в самом уведомлении.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Споры и разногласия, возникшие между Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным для Сторон. Срок ответа на претензию – 5 (пять) рабочих дней с даты ее направления.

18.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров либо отсутствия ответа на претензию в течение 5 (пять) рабочих дней они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области. В случае если Арендатор является индивидуальным предпринимателем и утрачивает такой статус до момента принятия заявления к производству арбитражным судом, споры в связи с Договором подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения Арендодателя.

18.3. Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

18.4. Если какое-либо положение Договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений.

18.5. Все приложения, изменения и дополнения к Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами. Все приложения, изменения и дополнения к Договору, подписанные Сторонами, являются неотъемлемой частью Договора. При этом Стороны согласились не оформлять изменение Правил Парка дополнительными соглашениями к Договору.

18.6. Перед заключением Договора Арендатором было осмотрено Строение и документация на Строение. Арендатор счел Строение и документацию к нему удовлетворяющими требованиям Арендатора, если иное не будет указано в Акте приема-передачи Строения.

18.7. Арендодатель имеет право использовать фирменное наименование и прочую информацию Арендатора в рекламных целях

18.8. Любое действие и/или бездействие Арендодателя, также, как и применение любых санкций по Договору осуществляются без ущерба для каких-либо иных средств правовой защиты, предоставленных Арендодателю по Договору и (или) в соответствии с законодательством РФ.

18.9. Приложения к Договору:

Приложение №1. Технические условия Строения;

Приложение №2. Согласие собственника строения;

Приложение №3. Акт разграничения эксплуатационной ответственности;

Приложение №4. Акт приема-передачи Строения;

Приложение №5. Форма акта сдачи-приема Строения;

Приложение №6. Требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием этого имущества;

Приложение №7. Документы подтверждающие полномочия сторон на подписание Договора.

18.10. Договор составлен в 3 (три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

19. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

МАУК «Дирекция парков»
ОГРН 1175024017090 ОКПО 15682270
ИНН 5017113611 КПП 501701001

Реквизиты лицевого счета: Л/с 30001178930,
ГУ банка России по ЦФО/УФК Московской
области г. Москва, р/с 03234643467330004800,
к/с 40102810845370000004 БИК 004525987

АРЕНДАТОР

XXX

XXX

Адрес юридического лица: 143500, Московская область, городское поселение Истра, город Истра, ул. Главного Конструктора В.И. Ададько, д.4, пом.XVII, 1 этаж;

Адрес юридического лица: XXX

Директор

XXX

Семенов Д.Ю.

XXX

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ СТРОЕНИЯ

Арендваемая площадь Строения 79,3 кв.м.

Технические условия Строения:

1. электроснабжение – в наличии. Характеристики: ____ (_____) кВт расчетной мощности (РР), номер и наименование узла учета: _____ № _____;

2. водоснабжение. ХВС – холодное водоснабжение – в наличии. Характеристики: номер и наименование узла учета: VALTEC № 250231116; ГВС - горячее водоснабжение – в наличии. Характеристики: номер и наименование узла учета: VALTEC №240414907;

3. Арендатор имеет право за свой счет и своими средствами произвести присоединение к инженерным коммуникациям, заведенным в помещение и указанным в настоящем приложении.

Арендатор обязан осуществить разделение вводов по следующим сетям: электроснабжение, водоснабжение – ХВС/ГВС - и водоотведение, для обеспечения подключения арендатора помещения.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

МАУК «Дирекция парков»
ОГРН 1175024017090 ОКПО 15682270
ИНН 5017113611 КПП 501701001

Л/с 30001178930, ГУ банка России по ЦФО/УФК Московской области г. Москва, р/с 03234643467330004800, к/с 40102810845370000004 БИК 004525987

АРЕНДАТОР

XXX

XXX

Адрес юридического лица: 143500, Московская область, городское поселение Истра, город Истра, ул. Главного Конструктора В.И. Ададько, д.4, пом.XVII, 1 этаж;

XXX

Директор

XXX

Семенов Д.Ю.

XXX

СОГЛАСИЕ СОБСТВЕННИКА СТРОЕНИЯ

Копия согласия собственника верна.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

МАУК «Дирекция парков»
ОГРН 1175024017090 ОКПО 15682270
ИНН 5017113611 КПП 501701001

XXX

Л/с 30001178930, ГУ банка России по
ЦФО/УФК Московской области г. Москва, р/с
03234643467330004800, к/с
40102810845370000004 БИК 004525987

XXX

Адрес юридического лица: 143500, Московская
область, городское поселение Истра, город
Истра, ул. Главного Конструктора В.И.
Адасько, д.4, пом.XVII, 1 этаж;

XXX

Директор

XXX

Семенов Д.Ю.

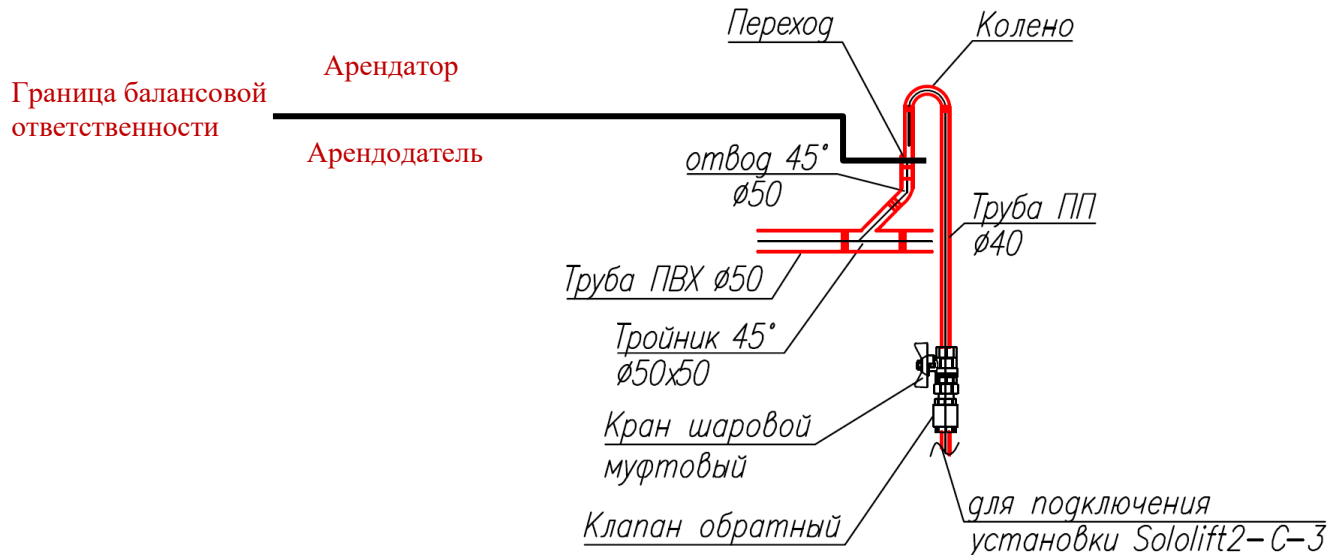
XXX

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Арендатор принимает на себя эксплуатационную ответственность в пределах границ арендуемого Строения, а по инженерным системам – согласно следующим схемам:

Системы бытовой канализации

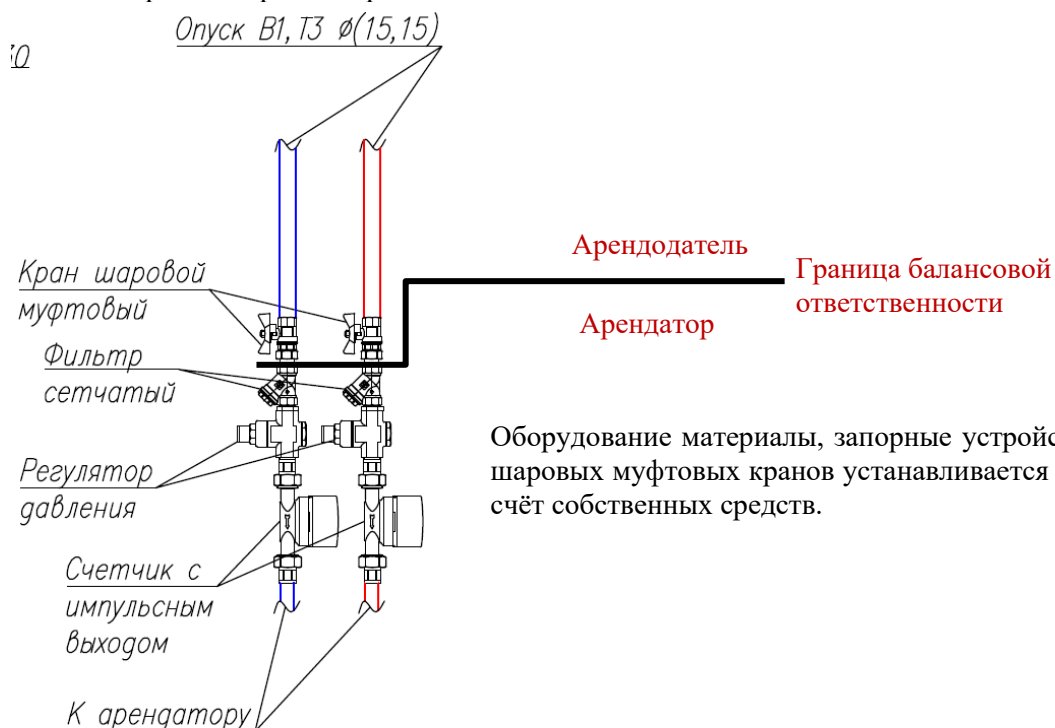
Линия разграничения эксплуатационной ответственности проходит в точке подключения Арендатора к системе К1 указанной Арендодателем:



Оборудование материалы, запорные устройства и т.д. после отвода 45 градусов устанавливается Арендатором за счёт собственных средств.

Системы хозяйственно-питьевого водопровода

Линия разграничения эксплуатационной ответственности проходит в точке подключения Арендатора после запорного шарового крана системы В1 и Т3

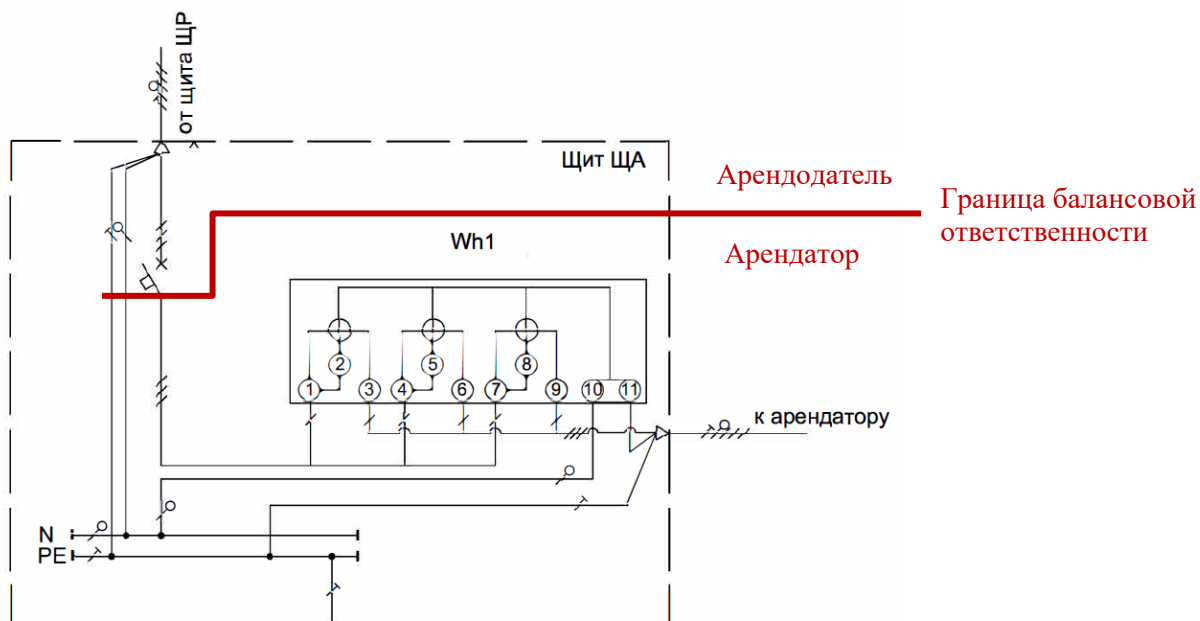


Оборудование материалы, запорные устройства и т.д. после шаровых муфтовых кранов устанавливается Арендатором за счёт собственных средств.

Системы Электроснабжения

Линия разграничения эксплуатационной ответственности проходит на нижних клеммах вводного автоматического выключателя в щите учёта арендатора «ЩА»

СХЕМА ЩИТА АРЕНДАТОРА



АРЕНДОДАТЕЛЬ

МАУК «Дирекция парков»
 ОГРН 1175024017090 ОКПО 15682270
 ИНН 5017113611 КПП 501701001
 Л/с 30001178930, ГУ банка России по
 ЦФО//УФК Московской области г. Москва, р/с
 03234643467330004800, к/с
 40102810845370000004 БИК 004525987

АРЕНДАТОР

XXX

Адрес юридического лица: 143500, Московская область, городское поселение Истра, город Истра, ул. Главного Конструктора В.И. Адасько, д.4, пом.XVII, 1 этаж;

XXX

Директор

XXX

Семенов Д.Ю.

XXX

01 августа 2025 г.

именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды № _____ от _____ г., (далее – «Договор») Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял во временное владение и пользование (в аренду) за плату имущество: «Некапитальное строение «Павильон» (инвентарный номер 10122000000022), расположенное **Московская область, Истринский муниципальный район, Истринское лесничество, Новоиерусалимское участковое лесничество (Истринский лесотехнических участок), квартал 66 выделы 36, 37, 43, 47 квартал 69 выделы 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 22, 23. квартал 70 выделы 1, 2, 11, 17, 50, 52, 55.91355 36.89491;**

2. Арендуемая площадь кв. м. - 79,3 кв.м.;

3. На момент передачи Строения Стороны зафиксировали следующие показания:

№п/п	Узел учета	Номер узла учета	Текущие показания	Примечание
1	Электрической энергии			
2	Холодного водоснабжения			
3				

4. Расчетная мощность, РР, в Строении составляет _____ кВт.

5. Строение соответствует условиям Договора.

6. Перед подписанием Акта, Стороны произвели осмотр Строения, по результатам которого недостатков Строения не выявлено/выявлено

7. Арендодатель передал, а Арендатор получил комплект ключей от Строения.

8. Строение считается переданным с момента подписания Акта.

9. Стороны претензий друг к другу не имеют.

10. Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

МАУК «Дирекция парков»
ОГРН 1175024017090 ОКПО 15682270
ИНН 5017113611 КПП 501701001

Л/с 30001178930, ГУ банка России по ЦФО/УФК Московской области г. Москва, р/с 03234643467330004800, к/с 40102810845370000004 БИК 004525987

АРЕНДАТОР

XXX

XXX

Адрес юридического лица: 143500, Московская область, городское поселение Истра, город Истра, ул. Главного Конструктора В.И. Ададько, д.4, пом.XVII, 1 этаж;

XXX

Директор

XXX

Семенов Д.Ю.

XXX

ФОРМА
АКТ
сдачи-приема Строения

г. Истра «__» _____ 20__ г.
Муниципальное автономное учреждение культуры «Дирекция парков» городского округа Истра Московской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Любушкина Александра Николаевича, действующего на основании постановления Администрации городского округа Истра Московской области от 21.03.2024 №220-рк и в соответствии с Уставом, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем

1. В соответствии с Договором аренды № _____ от _____ г. (далее – «Договор») Арендатор вернул Арендодателю, а Арендодатель принял Строение со следующими характеристиками: некапитальное строение «Павильон» (инвентарный номер 10122000000022), расположенное в парке «Фабричный» по адресу: Московская область, г.о. Истра, г. Дедовск, ул. Гагарина.

2. Арендуемая площадь кв. м. - 79,3;

3. На момент возврата Строения Стороны зафиксировали следующие показания:

№п/п	Узел учета	Номер узла учета	Текущие показания	Примечание
1	Электрической энергии			
2	Холодного водоснабжения			

4. Перед подписанием Акта, Стороны произвели осмотр Строения, по результатам которого

5. Арендатор передал, а Арендодатель получил _____ комплект ключей от Строения.

6. Строения считается переданным с момента подписания Акта.

7. Стороны претензий друг к другу не имеют.

8. Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Форма Акта сдачи-приема Строения (в уменьшенном масштабе) согласована.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

МАУК «Дирекция парков»
ОГРН 1175024017090 ОКПО 15682270
ИНН 5017113611 КПП 501701001

XXX

Л/с 30001178930, ГУ банка России по
ЦФО/УФК Московской области г. Москва, р/с
03234643467330004800, к/с
40102810845370000004 БИК 004525987

XXX

Адрес юридического лица: 143500, Московская область, городское поселение Истра, город Истра, ул. Главного Конструктора В.И. Ададько, д.4, пом.ХVII, 1 этаж;

XXX

Директор

XXX

Семенов Д.Ю.

XXX

ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМУ, ПЕРЕЧНЮ, КАЧЕСТВУ И СРОКАМ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО ВЫПОЛНИТЬ В ОТНОШЕНИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВА НА КОТОРОЕ ПЕРЕДАЮТСЯ ПО ДОГОВОРУ, А ТАКЖЕ ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ, ТЕХНИЧЕСКИМ ХАРАКТЕРИСТИКАМ ТОВАРОВ (РАБОТ, УСЛУГ), ПОСТАВКА (ВЫПОЛНЕНИЕ, ОКАЗАНИЕ) КОТОРЫХ ПРОИСХОДИТ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭТОГО ИМУЩЕСТВА

Требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по договору

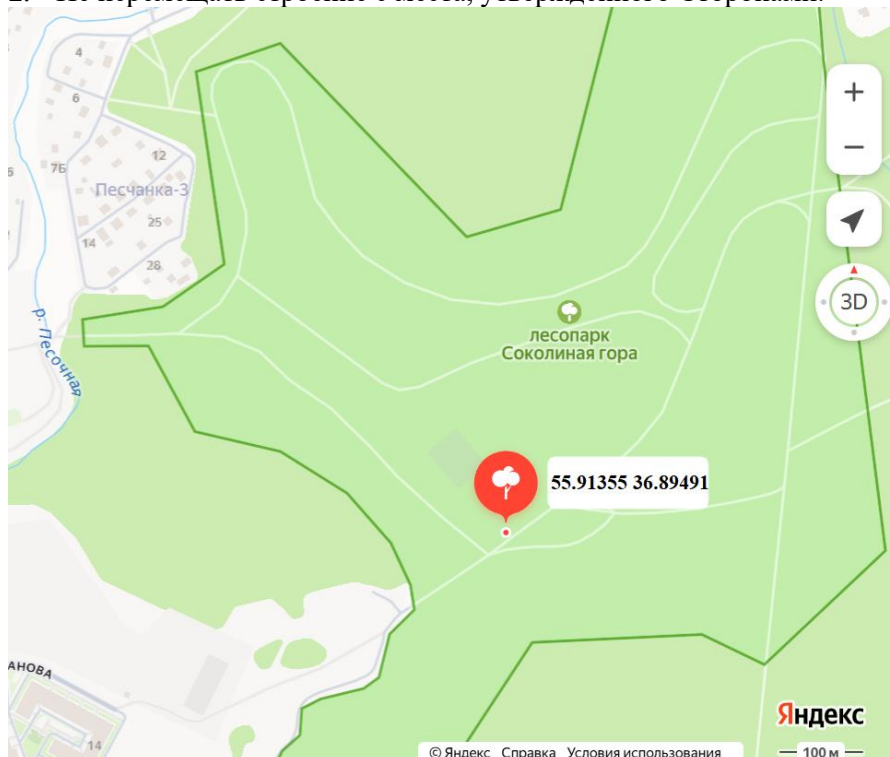
1. Возвести перегородки, в соответствии с планом возводимых перегородок и поддерживать внешний вид строения в соответствии с утвержденной визуализацией.







2. Не перемещать строение с места, утвержденного Сторонами.



**Требования к качеству, техническим характеристикам услуг оказание которых
происходит с использованием муниципального имущества, права на которое передаются
по договору**

1. Общие требования

1.1. Обязательное предоставление Арендатором потребителю, по требованию, информации о государственной регистрации и наименовании зарегистрировавшего Арендатора органа.

1.2. Арендатор обязан в наглядной и доступной форме довести до сведения покупателя необходимую, полную и достоверную информацию о реализуемых товарах/работах/услугах и их изготовителях, обеспечивающую возможность правильного выбора товаров/работ/ услуг.

Информация о товаре/ работе/ услуге в обязательном порядке должна содержать:

1.2.1. наименование, цену за единицу или стоимость, условия приобретения (при наличии), выполненные на русском языке, легко читаемым шрифтом;

1.2.2. назначение, условия применения и хранения товара, дату и место изготовления, гарантийный срок и т.п.

1.2.3. место нахождения (юридический адрес) изготовителя товара

1.2.4. информация о товарах используемых при оказании услуг/ производстве работ должна соответствовать требованиям по п.1.2.2 и 1.2.3 настоящих Правил.

1.3. Торговая деятельность должна вестись Арендатором на уровне мировых стандартов с максимально возможным ассортиментом товаров/работ/услуг и предоставлением гарантии на товары/ работы/услуги.

1.4. Книга жалоб и предложений должна находиться в доступном для потребителя месте.

1.5. К оплате за товары/ работы/ услуги Арендатора должны приниматься, как наличные, так и кредитные карты

1.5. Цена, проданного клиенту товара/работы/услуги и цена, отображенная на ценнике/ прейскуранте/ меню, должны полностью совпадать.

1.7. Хранение денежных средств и документации должно осуществляться Арендатором с учетом требований нормативных документов ЦБ РФ

2. Эксплуатационные требования

2.1. Элементы интерьера торгового места Арендатора и зоны обслуживания клиента должны поддерживаться в чистом, презентабельном виде:

2.1.1. отсутствие видимых загрязнений, пыли, липкости поверхностей, потеков, налета и известковых отложений, накали, ржавчины, остатков пищи и мусора, пятен и разводов, оставленных тряпкой;

2.1.2. помытые поверхности не должны быть скользкими;

2.1.3. отсутствие наклеек, рисунков и любых других изображений/ надписей, не предусмотренных Концепцией торгового места;

2.1.4. все элементы интерьера должны быть целостны, исправны, не содержать потертостей, трещин, механических повреждений, если иное не согласовано Концепцией торгового места.

2.1.5. оборудование и техника, используемые при обслуживании клиента и/или размещенные в клиентской зоне должны поддерживаться в работоспособном состоянии.

2.2. Все лампы, используемые для освещения зоны обслуживания клиентов, должны находиться в исправном состоянии, витрины освещены полностью, в течение суток.

2.3. В зале обслуживания (клиентской зоне, торговом месте) и на рабочих местах сотрудников, доступных взгляду клиента/посетителя, должны отсутствовать (быть не доступными взгляду посетителей): товар в транспортной упаковке, верхняя одежда персонала, раздевалки, неиспользуемое оборудование.

2.4. Прейскурант (меню) предлагаемого Арендатором ассортимента товаров/работ/услуг должен быть выполнен в устойчивом к изнашиванию оформлении.

2.5. В Строении запрещено:

2.5.1. Использовать не сертифицированные кипятильники, обогреватели;

2.5.2. воспроизводить любого рода светодинамическую и аудио-рекламу;

2.5.3. устанавливать камеры видеонаблюдения, скрытые записывающие устройства, без письменного согласования с Арендодателем;

2.5.4. размещать мобильные рекламно-информационные устройства, а также иного оборудования для осуществления рекламной деятельности.

3. Требования к персоналу

3.1. Персонал Арендатора должен соблюдать высокий уровень культуры обслуживания и этикета при общении с клиентами, а также уважительное и внимательное отношение к клиентам

(клиентоориентированность)

3.2. Персоналом Арендатора должны соблюдаться Стандарты внешнего вида персонала Клиента:

3.2.1. наличие униформы;

3.2.2. униформа должна быть чистая, выглаженная, исправная;

3.2.3. наличие бейджа с указанием имени сотрудника;

3.2.4. волосы, руки чистые;

3.2.5. не разрешается красить волосы в неестественные тона (включая, но не ограничиваясь красный, оранжевый, синий, зеленый, фиолетовый, розовый), если иное не согласовано Концепцией торгового места. Длинные волосы ниже плеч собраны в хвост, узел, ракушку, пучок, заплетены в косу или уложены в иную аккуратную прическу.

3.2.6. макияж – умеренный, неброский, только естественные, пастельные тона. - ношение солнцезащитных очков в помещении запрещено.

3.3. Персонал Арендатора, работающий с клиентом, должен:

3.3.1. Свободно ориентироваться в реализуемой продукции.

3.3.2. Знать английский язык на уровне обслуживания клиентов;

3.4. Персонал на рабочем месте, в присутствии клиента не должен:

3.4.1. употреблять нецензурную лексику

3.4.2. применять физическую силу по отношению к клиенту

3.4.3. разговаривать грубо

3.4.4. обращаться к клиенту на «ты».

3.4.5. принимать пищу и напитки.

3.4.6. жевать жевательную резинку

3.4.7. разговаривать по мобильному телефону на личные темы

3.4.8. причесываться, поправлять макияж.

3.4.9. читать художественную литературу, периодические печатные издания.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

МАУК «Дирекция парков»

XXX

ОГРН 1175024017090 ОКПО 15682270

ИНН 5017113611 КПП 501701001

Л/с 30001178930, ГУ банка России по XXX

ЦФО//УФК Московской области г. Москва, р/с

03234643467330004800, к/с

40102810845370000004 БИК 004525987

Адрес юридического лица: 143500, Московская область, городское поселение Истра, город Истра, ул. Главного Конструктора В.И. Ададько, д.4, пом.XVII, 1 этаж;

XXX

Директор

XXX

Семенов Д.Ю.

XXX