

**Договор аренды
нежилых помещений № _____**

г. Воронеж

«___» _____ 2014 года

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-Платные Дороги» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трофимовой Елены Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту именуется «Договор») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

«Здание» – нежилое здание, используемое как Торгово-развлекательный центр (ТРЦ), расположенное по адресу: Воронежская область, Рамонский район, поселок Солнечный, ул. Парковая, 3. Часть Здания (кадастровый № _____) принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии ____ № ____ от «__» ____ года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «__» ____ г. сделана запись № ____.

Нежилое здание расположено на земельном участке площадью 171 233 кв.м., кадастровый номер – _____, принадлежащем Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии _____ № _____ от «__» _____ года, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «__» _____ года сделана запись № _____.

«Площади общего пользования» – площадь Здания, доступная для посетителей, сотрудников и представителей Арендаторов, а также служебно-административные и технические помещения, за исключением всех площадей, предназначенных для сдачи в аренду.

«Служебно-административные и технические помещения» – часть Здания, предназначенная для размещения аппарата управления и вспомогательных служб, инженерного оборудования Здания, включая бытовые помещения.

«Объект аренды» – часть Здания, передаваемая во временное владение и пользование Арендатору, в соответствии с условиями настоящего Договора. Объект аренды выделен красным цветом на поэтажном плане, являющемся Приложением №1 к настоящему Договору аренды.

«Прилегающая территория» – земельные участки, принадлежащие Арендодателю на правах собственности (аренды), непосредственно связанные со Зданием (с наземными автомобильными стоянками, пешеходными тротуарами и элементами благоустройства).

«Правила для Арендаторов» – требования, определяющие порядок использования Объекта аренды и площадей общего пользования, регламентирующие хозяйственную деятельность Арендатора в Здании и на прилегающей территории. Правила для Арендаторов разрабатываются Арендодателем и подписываются Сторонами одновременно с подписанием Договора. О всех изменениях в Правилах для Арендаторов Арендодатель письменно сообщает Арендатору в разумный для их исполнения срок.

«Иные Правила и требования» - дополнительные требования, которые в случае необходимости разрабатываются Арендодателем в форме правил, а также в форме распоряжений, определяют порядок использования Объекта аренды, площадей общего пользования и прилегающей территории, регламентируют хозяйственную деятельность Арендатора в Здании и на прилегающей территории и доводятся до Арендатора в разумный для их выполнения срок.

«Неотделимые улучшения» – изменения Части Здания (Объекта аренды) её конструктивных элементов, производимые Арендатором за счёт собственных средств, которые невозможно отделить без ущерба. К неотделимым улучшениям относятся результаты произведённых ремонтных, отделочных, электромонтажных и пусконаладочных работ, перепланировка Объекта аренды, установка дверей, и дверной фурнитуры, монтаж подвесного потолка и дополнительного инженерного оборудования. Стороны установили, что установленные на Объекте аренды фасадная витрина (элементы её конструкции) и фанкойлы относятся к делимым улучшениям Объекта аренды.

«Строительно-монтажные работы (СМР)» - любые работы, осуществляемые Арендатором или его Подрядчиками на Объекте аренды, направленные на изменение его состояния относительно состояния на момент предоставления по акту приема передачи, относящиеся к любой стадии строительного процесса и включающие в себя: проектирование, согласование, монтаж инженерных систем, общестроительные работы, отделку, декорацию, монтаж любого оборудования и сдачу в эксплуатацию. Термин СМР распространяется на все последующие, выполняемые Арендатором ремонтно-строительные работы, в течение срока аренды.

«Ответственное лицо Арендатора» - уполномоченное лицо Арендатора, обладающее соответствующими полномочиями, подтвержденными доверенностью от Арендатора. Ответственное лицо Арендатора представляет интересы Арендатора в отношениях с Арендодателем, в том числе в решении оперативных вопросов.

«Сотрудники Арендатора» – физические лица, состоящие с Арендатором в трудовых или гражданско-правовых отношениях для непосредственного осуществления коммерческой деятельности Арендатора на Объекте аренды.

«Представители Арендатора» – подрядчики (субподрядчики), агенты, партнеры, поставщики и другие контрагенты Арендатора.

«Проект» - проектная документация на Объект аренды, разрабатываемая Арендатором в соответствии с

.....

требованиями нормативных документов в области проектирования и строительства, а также требованиями, установленными в «Правилах проведения СМР в Здании» и другими требованиями, вытекающими из условий настоящего Договора.

«Ответственное лицо Арендодателя» - уполномоченное лицо Арендодателя, обладающее соответствующими полномочиями, подтвержденными доверенностью от Арендодателя. Ответственное лицо Арендодателя представляет интересы Арендодателя в отношениях с Арендатором, в том числе в решении оперативных вопросов.

«Разрешение» - письменное одобрение, санкционирование и иное аналогичное согласование действий Арендатора, выданное Арендодателем.

«Обеспечительный взнос» – денежные средства, вносимые Арендатором и являющиеся средством обеспечения в случае причинения Арендатором ущерба имуществу Арендодателя и/или нарушения обязательств Арендатора по настоящему Договору, в том числе требований Правил для арендаторов, а также иных Правил, установленных Арендодателем в Здании.

«Коммунальные услуги» – предоставляемые Снабжающими организациями услуги, в том числе, но не исключительно, подача холодного и/или горячего водоснабжения, прием сточных вод, отопление и теплоснабжение, холодоснабжение и вентиляция, электроснабжение, вывоз ТБО, для обеспечения нормальной бесперебойной ежедневной эксплуатации Здания ТРЦ в соответствии с его целевым назначением.

«Эксплуатационные услуги» – предоставляемые Поставщиками услуги, перечень которых представлен в Дополнении № 1 к Приложению №4 к настоящему Договору, необходимые и достаточные для нормальной бесперебойной ежедневной эксплуатации Здания ТРЦ, в том числе для нормальной эксплуатации Объекта аренды.

«Поставщики» – организации и предприятия, предоставляющие Эксплуатационные услуги.

«Снабжающие организации» - организации, предоставляющие Коммунальные услуги.

Если контекст не предполагает иное, все вышеуказанные определения, используемые в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование Арендатору за плату (арендная плата и прочие платежи) сроком **по «31» декабря 2014 года включительно**, нежилые помещения №_____, общей площадью 9 (девять) кв. метров, расположенные в Лит 1А блока 2 (1 этаж) части Здания по адресу: Воронежская область, Рамонский район, поселок Солнечный, ул. Парковая, д. 3, далее именуемое – «Объект аренды».

План сдаваемого Объекта аренды (с выделением красным цветом его границ) представлен в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Целью использования Объекта аренды (далее по тексту - «Разрешенное Использование») является размещение магазина розничной торговли для реализации товаров (предоставления услуг) под торговой маркой **«Автодор-Платные Дороги»** в соответствии с ассортиментным перечнем (Приложение № 3 к настоящему Договору) и административных целей, связанных с такой деятельностью.

1.3. Арендодатель подтверждает, а Арендатор проинформирован, что на дату подписания Договора аренды, арендуемые помещения находятся в залоге (ипотеке) у _____:

- по договору ипотеки № _____ от _____ г. (залогодержатель - _____).

Иных обременений, кроме указанных в настоящем пункте, а также препятствий к использованию Объекта аренды в соответствии с его Разрешенным использованием (п.1.2 настоящего Договора) на момент заключения Договора аренды нет.

Переход права собственности на Объект аренды, а также Здание в целом к другому лицу не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор обязуется принять Объект аренды в срок до «29» сентября 2014 г. по акту приёма – передачи, подписываемому уполномоченными представителями Сторон.

2.2. Состояние Объекта аренды отражается в акте приёма – передачи помещения, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №2 к настоящему Договору).

2.3. После истечения срока аренды Договор аренды прекращается, а Объект аренды подлежит передаче Арендодателю по акту приема-сдачи в срок, установленный в п. 8.3. настоящего Договора.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПРОЧИЕ ПЛАТЕЖИ

3.1. Арендная плата состоит из постоянной арендной платы, переменной арендной платы, эксплуатационного сбора и ежемесячного маркетингового сбора.

3.1.1. Постоянная арендная плата взимается за владение и пользование Объектом аренды.

Размер постоянной арендной платы:

- по «31» декабря 2014 года составляет **67 700** (Шестьдесят семь тысяч семьсот) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке, действующей на момент оплаты;

3.2. Начисление постоянной арендной платы производится с даты начала Арендатором на Объекте аренды коммерческой деятельности, но в любом случае не позднее даты, указанной во втором абзаце п.5.1.1 настоящего Договора. Оплата постоянной арендной платы производится в срок до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, предшествующего месяцу, за который производится оплата. Оплата начисленной постоянной арендной платы за первый месяц аренды (часть месяца) производится в трехдневный срок с даты, указанной во втором абзаце п. 5.1.1 настоящего Договора. Постоянная арендная плата за неполный месяц рассчитывается как часть месячной постоянной арендной платы, пропорциональная отношению количества дней аренды (при начале срока аренды: с даты начала Арендатором на Объекте аренды коммерческой деятельности, но не позднее даты, указанной в абз. 2 п. 5.1.1. настоящего Договора до конца месяца; при окончании срока аренды: с начала месяца до момента подписания акта приема-передачи) к общему количеству дней в месяце.

3.2.2. Не выставление счета Арендодателем Арендатору не является основанием для освобождения Арендатора от исполнения обязанностей по оплате арендной платы на условиях и в сроки, установленные настоящим Договором.

3.3. Величина ежемесячного маркетингового сбора устанавливается в размере 5 (пяти) процентов от суммы постоянной арендной платы, определяемой в соответствии с п. 3.1.1 настоящего Договора, в том числе НДС, по ставке, действующей на момент оплаты. Начисление ежемесячного маркетингового сбора производится с даты начала Арендатором на Объекте аренды коммерческой деятельности, но не позднее даты, указанной во втором абзаце п. 5.1.1 настоящего Договора. Оплата ежемесячного маркетингового сбора производится в срок до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, предшествующего месяцу, за который производится оплата. Оплата начисленного ежемесячного маркетингового сбора за первый месяц аренды (часть месяца) производится в трехдневный срок с даты, указанной во втором абзаце п. 5.1.1 настоящего Договора. Расчет суммы ежемесячного маркетингового сбора за неполный месяц аренды производится аналогично указанному в п.3.2. настоящего Договора.

3.4. Арендатор уплачивает переменную арендную плату по коммунальным платежам, а также эксплуатационный сбор в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору.

3.5. Под прочими платежами по настоящему Договору следует понимать: Обеспечительный взнос, суммы убытков, пени, штрафов, возмещения причиненного ущерба, процентов за пользование чужими денежными средствами и т.п. Суммы убытков, пени, штрафов, возмещения причиненного ущерба, процентов за пользование чужими денежными средствами и т.п. – это денежные средства, выплачиваемые Стороной виновной в нарушении обязательств по настоящему Договору и/или причинившей ущерб другой Стороне. Выплата вышеуказанных денежных средств производится по письменному требованию (мотивированной и документально подтвержденной претензии) другой Стороны.

3.6. Размер Обеспечительного вноса по настоящему Договору рассчитывается как двукратная величина месячной постоянной арендной платы за Объект аренды, установленной настоящим Договором, и двукратная величина месячного эксплуатационного сбора, рассчитанная в соответствии с Приложением №4 к настоящему Договору, и составляет **143 212** (Сто сорок три тысячи двести двенадцать) рублей, в том числе НДС по ставке, действующей на момент оплаты. Обеспечительный взнос по настоящему Договору будет находиться у Арендодателя на протяжении всего срока аренды без начисления процентов. Арендатор не вправе передавать в залог (дар, обещать в дар), уступать или иным образом обременять суммы Обеспечительного вноса, права на Обеспечительный взнос.

Арендатор вносит Обеспечительный взнос на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

Размер Обеспечительного вноса может быть изменен Арендодателем в зависимости от изменения размера постоянной арендной платы и/или эксплуатационного сбора путем письменного уведомления Арендатора, которое вступает в силу с момента получения и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.7. В случае надлежащего исполнения в течение срока аренды Арендатором обязательств по настоящему Договору, Обеспечительный взнос по Договору аренды будет засчитан в счет постоянной арендной платы за Объект аренды и в счет оплаты эксплуатационного сбора за два последних месяца срока аренды.

3.8. В случае изменения величины Обеспечительного вноса или удержания Арендодателем денежных средств из Обеспечительного вноса по основаниям и в порядке, предусмотренными настоящим Договором, Обеспечительный взнос подлежит восстановлению до размера, установленного в п.3.6 настоящего Договора с учетом его изменения, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления об удержании средств из Обеспечительного вноса и требования о его восстановлении.

3.9. Все суммы, подлежащие выплате Арендодателю, перечисляются на его расчетный счет, указанный в разделе 11 настоящего Договора. Обязательства по внесению платежей со стороны Арендатора считаются исполненными надлежащим образом при своевременном поступлении денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Если иное не предусмотрено Договором аренды (дополнениями, приложениями к нему) суммы, поступающие на расчетный счет Арендодателя от Арендатора, покрывают в первую очередь платежи по уплате санкций (штрафов, пени), процентов за пользование чужими денежными средствами, а затем Обеспечительного вноса и арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1 Обязанности Арендодателя

4.1.1. Арендодатель обязан предоставить Арендатору Объект аренды, указанный в п.1.1. настоящего Договора, на весь срок аренды. Срок передачи Объекта аренды установлен в п.2.1. настоящего Договора.

4.1.2. Арендодатель производит капитальный ремонт Здания, обслуживание инженерных систем Здания и благоустройство прилегающей территории. Объект аренды в течение всего срока аренды обеспечивается Арендодателем электроэнергией в пределах согласованных мощностей, сезонным отоплением, вентиляцией и кондиционированием воздуха в рабочие часы, горячим и холодным водоснабжением (в соответствии с потребностью, установленной дополнительным соглашением сторон), канализацией (в соответствии с потребностью, установленной дополнительным соглашением сторон).

4.1.3. Арендодатель предоставляет следующие коммунальные, маркетинговые, эксплуатационные и другие услуги в Здании и прилегающей территории:

- а) кондиционирование, общеобменную вентиляцию, сезонное отопление;
- б) прием сточных вод на площадях общего пользования в специально отведенных местах;
- в) горячее и холодное водоснабжение на площадях общего пользования в специально отведенных местах;
- г) электроснабжение площадей общего пользования Здания, а также электроснабжение Объекта аренды мощностью до 70 Вт на 1 кв.м. Арендной площади;
- д) освещение, аварийное освещение, наружное освещение;
- е) пожарный и хозяйственный водопровод, систему автоматического пожаротушения, систему дымоудаления, систему громкоговорящей связи;

- ж) организацию мероприятий по обеспечению режима безопасности в Здании, в том числе, организацию пропускного режима, видеонаблюдения, обеспечение безопасности на площадях общего пользования;
- з) техническое обслуживание инженерных систем и оборудования (вентиляции, кондиционирования, пожаротушения и дымоудаления, охранно-пожарной сигнализации, холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, канализации – в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, определенными в порядке п.4.1.6 настоящего Договора), а также эскалаторов, траволаторов и лифтов, уравнильных площадок и иных подъемных механизмов, автоматических дверей;
- и) комплексную уборку площадей общего пользования и прилегающей территории, вывоз снега, обработку территории реагентами в зимний период, поливку стоянок, тротуаров и газонов в летний период;
- к) обеспечение Арендатора местами для временного складирования ТБО, вывоз и утилизация ТБО с мест временного складирования;
- л) дератизацию, дезинсекцию и дезинфекцию площадей общего пользования и прилегающей территории;
- м) организацию работы с посетителями и арендаторами Здания;
- н) маркетинговое продвижение торгово-развлекательного центра (ТРЦ);
- о) общее администрирование;
- п) оплату всех необходимых платежей (арендную плату за земельный участок, относящийся к Зданию, экологические платежи и т.д.).

Услуги, указанные в п. 4.1.3. настоящего Договора, частично или в полном объеме, Арендодатель не предоставляет в случае, если ему не позволяют делать это обстоятельства, находящиеся вне его контроля, включая в том числе, перерывы в работе коммунальных сетей, вызванные авариями природного или техногенного характера, а также обстоятельства, предусмотренные законодательными и нормативными актами. Оплата за указанные в настоящем пункте услуги производится в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.

Арендодатель предоставляет коммунальные, эксплуатационные услуги (в т.ч. производит капитальный ремонт) в границах, определяемых Актом разграничения эксплуатационной ответственности.

4.1.4. Арендодатель обязан незамедлительно оповещать Арендатора в случае, когда Арендодатель узнает о любом предстоящем отключении электроэнергии (либо водоснабжения, либо теплоснабжения) или в том случае, когда Арендодатель имеет основание предполагать, что такое отключение может произойти. Арендодатель обязуется принять все возможные и зависящие от него меры к тому, чтобы обеспечить быстрое возобновление энергоснабжения (водоснабжения, теплоснабжения).

4.1.5. Арендодатель обеспечивает маркетинговое продвижение торгово-развлекательного центра. Продвижение осуществляется по выбору Арендодателя путем размещения рекламной информации в средствах массовой информации, на радио, телевидении, средствах наружной рекламы, проведением промо-акций и т.д. Квартальный отчет о проведенных мероприятиях представляется Арендодателем по требованию Арендатора.

4.1.6. Границы эксплуатационной ответственности Арендодателя определяются «Актом разграничения эксплуатационной ответственности», который является Дополнением №2 к Приложению №4 к настоящему Договору.

4.1.7. Арендодатель обязан обеспечить свободный беспрепятственный подъезд к паркингу Здания автотранспорта посетителей (клиентов) Арендатора и доступ посетителей на Объект аренды в соответствии с режимом работы Здания и Арендатора.

4.1.8. В случае если на Объекте аренды на срок, превышающий 24 часа, не предоставляются коммунальные услуги, обеспечение которыми принял на себя Арендодатель, и отсутствие указанных услуг связано с виновными или неосторожными действиями Арендодателя в границах своей эксплуатационной ответственности, последний обязуется не требовать с Арендатора внесения постоянной арендной платы за время не предоставления услуг.

4.1.9. Арендодатель обязан уведомлять Арендатора, а также предоставлять ему копии подтверждающих документов в случае перемены Арендодателя по Договору аренды в связи с обращением ОАО «Сбербанк России» взыскания на соответствующий объект недвижимости.

4.2. Права Арендодателя

4.2.1. Арендодатель вправе использовать площади общего пользования и прилегающую территорию для организации выставок, ярмарок, культурно-зрелищных и других мероприятий, направленных на привлечение посетителей в Здание.

4.2.2. Арендодатель вправе, с письменного разрешения Арендатора, использовать товарные знаки и наименования Арендатора, а также логотипы представляемых Арендатором торговых марок в рекламе, информационных брошюрах и других материалах о Здании.

4.2.3. Арендодатель вправе приостановить оказание услуг, указанных в п. 4.1.3. настоящего Договора, в случае просрочки оплаты Арендатором арендной платы и иных платежей по настоящему Договору более чем на 15 (Пятнадцать) банковских дней, либо не своевременного пополнения Обеспечительного взноса, а также в случае невыполнения требований Арендодателя по устранению выявленных нарушений в пользовании Объектом аренды. При этом Арендодатель письменно за 3 (Три) рабочих дня до предполагаемой даты уведомляет Арендатора о приостановке оказания этих услуг. Приостановка в предоставлении услуг, предусмотренных п. 4.1.3 настоящего Договора, введенная Арендодателем ввиду ненадлежащего исполнения обязательств Арендатором, не влечет для Арендатора освобождения от уплаты, предусмотренных настоящим Договором, платежей.

4.2.4. Арендодатель вправе устанавливать требования в виде Правил и/или отдельных распоряжений, носящих как общий, так и индивидуальный характер, по пользованию Объектом аренды, ведению коммерческой и текущей хозяйственной деятельности, пользованию площадями общего пользования и прилегающей территорией, которые становятся обязательными к исполнению для Арендатора с момента получения данных требований.

4.2.5. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы и иных платежей Арендодатель, дополнительно к правам, предусмотренным настоящим Договором, вправе не допустить Арендатора на Объект аренды для ведения коммерческой деятельности до момента устранения нарушений со стороны Арендатора. Существенным нарушением сроков внесения вышеперечисленных платежей является необоснованная

просрочка внесения платежей более, чем на 30 (Тридцать) календарных дней. Указанные санкции могут быть применены к Арендатору лишь после направления письменного уведомления о необходимости устранения нарушений.

4.2.6. Арендодатель имеет право, предварительно уведомив Арендатора, входить на Объект аренды в сопровождении уполномоченного представителя Арендатора, с целью контроля его состояния или производства необходимых работ, фиксации показаний приборов учета энергии, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, находящихся внутри Объекта аренды или составляющих его часть, для ремонта, обновления, перестройки, обслуживания всех соседних помещений и площадей общего пользования, а также для выполнения иных обязательств Арендодателя по настоящему Договору.

4.2.7. Арендодатель вправе входить в Объект аренды в любое время в случае чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем Здания и т.д.), немедленно сообщив об этом Арендатору, с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации и/или их последствия.

В случае, если будет установлено, что помещение по своим техническим или другим характеристикам не соответствует требованиям безопасности для жизни и здоровья находящихся в нем людей, Арендодатель вправе отказать Арендатору в праве ведения коммерческой деятельности на Объекте. Данный отказ оформляется актом. В акте Арендодателем обязательно указываются следующие сведения: перечень нарушений (дефектов), причины возникновения нарушений (дефектов) и сроки их устранения.

4.2.8. Арендодатель вправе осуществлять контроль исправного состояния, безопасной эксплуатации, соблюдения правил ПТЭ и ПТБ электроустановок, находящихся на Объекте аренды, а также соблюдения правил техники безопасности и пожарной безопасности на Объекте аренды в соответствии с порядком, предусмотренным п. 4.2.6. настоящего Договора.

4.2.9. Арендодатель вправе осуществлять контроль выполнения Арендатором требований действующего законодательства в области защиты прав потребителей при осуществлении розничной торговли/оказания услуг.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Обязанности Арендатора

5.1.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя Объект аренды по Акту приема – передачи не позднее срока, предусмотренного в п. 2.1 настоящего Договора.

Арендатор обязан завершить СМР, сдать результаты СМР комиссии Арендодателя и начать ведение коммерческой деятельности на Объекте аренды в рамках Разрешенного использования и в полном объеме **не позднее «01» октября 2014 года**, о чем в день начала коммерческой деятельности на Объекте аренды составить и подписать с Арендодателем Акт начала Арендатором на Объекте аренды коммерческой деятельности по форме, приведенной в Приложении № 7 к настоящему Договору.

Стороны специально оговорили, что начисление и оплата предусмотренной настоящим Договором Арендной платы производятся с даты, указанной в настоящем пункте независимо от того, подписал Арендатор со своей стороны Акт начала Арендатором на Объекте аренды коммерческой деятельности или нет.

СМР производятся Арендатором (подрядчиком Арендатора) на Объекте аренды при соблюдении следующих условий:

- предварительного письменного согласования с Арендодателем Проекта Объекта аренды;
- соблюдении Арендатором в процессе производства СМР требований Приложения № 6 к настоящему Договору;
- «шумные» и прочие работы, мешающие комфортности пребывания посетителей в ТРЦ, не могут производиться в часы работы ТРЦ.

5.1.2. Арендатор обязан осуществлять коммерческую деятельность в соответствии с ассортиментным перечнем реализуемых товаров (оказываемых услуг). В случае изменения ассортиментного перечня в процессе ведения коммерческой деятельности, заблаговременно согласовывать эти изменения с Арендодателем. На Объекте аренды запрещена продажа товаров ограниченных в обороте (изъятых из оборота), а также оказание услуг (выполнение работ), не согласованных с Арендодателем.

Арендатор подтверждает, что реализация товаров (работ, услуг) в соответствии с настоящим Договором на Объекте аренды будет производиться в соответствии со специальным разрешением (лицензией, свидетельством, сертификатом), получение которого является обязательным по законодательству РФ.

5.1.3 а) Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить со страховой компанией, согласованной письменно с Арендодателем, договор страхования рисков гражданской ответственности Арендатора и привлекаемых им третьих лиц за причиненный вред Объекту аренды, прилегающим (смежным) помещениям и территории; жизни, здоровью и имуществу третьих лиц;

Лимит страхового возмещения не должен быть менее суммы, определяемой из расчета 15 000 (Пятнадцать тысяч) руб. за кв.м. площади Объекта аренды.

Срок страхования должен быть не менее срока действия настоящего Договора.

В договоре страхования гражданской ответственности Арендатора за причиненный вред имущества Арендодателя в обязательном порядке указывается в качестве выгодоприобретателя Арендодатель.

б) В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания дополнительного соглашения о согласовании работ по перепланировке, переоборудованию или улучшению Объекта аренды Арендатор обязан заключить со страховой компанией, письменно согласованной с Арендодателем, договор страхования результата СМР (отделка помещений, готовых конструкций и материала, встроенного оборудования (в т.ч. сетей, коммуникаций)).

Лимит страхового возмещения не должен быть менее суммы, определяемой из расчета 15 000 (Пятнадцать тысяч) руб. за кв.м. площади Объекта аренды.

Срок страхования должен быть не менее срока действия настоящего Договора.

В договоре страхования результата СМР и гражданской ответственности Арендатора за причиненный вред

имущества Арендодателя в обязательном порядке указывается в качестве выгодоприобретателя Арендодатель.

в) В подтверждение заключения договоров страхования Арендатор передает Арендодателю копии и подлинники страховых полисов в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя. Подлинники подлежат возврату Арендатору незамедлительно после проверки идентичности копиям представленных Арендатору полисов.

Неисполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, в течение 5 (пяти) рабочих дней свыше установленных сроков является существенным нарушением условий настоящего Договора.

5.1.4. Арендатор обязуется использовать Объект аренды исключительно в рамках Разрешенного Использования, при этом режим работы Объекта аренды с даты начала ведения коммерческой деятельности – ежедневно (включая выходные и праздничные дни), с 10-00 до 22-00. Изменение режима работы производится в соответствии с порядком, установленным Правилами для арендаторов ТРЦ (Приложение № 5 к настоящему Договору).

5.1.5. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности, привлекательном внешнем виде и надлежащем санитарно-техническом состоянии до сдачи Объекта аренды Арендодателю, а также производить ежедневную уборку Объекта аренды и вынос мусора, не допускать скопление мусора или отходов.

В случае заключения договора клининга (уборки помещений) со сторонними организациями, Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о выбранной организации.

5.1.6. Арендатор обязуется исполнять принятые по Приложению №4 к настоящему Договору обязанности.

5.1.7. Арендатор обязан своевременно и в полном объеме оплачивать арендную плату и прочие платежи по настоящему Договору.

5.1.8. Арендатор обязан в течение срока аренды пополнять Обеспечительный взнос до установленного размера (с учетом изменения размера Обеспечительного взноса в соответствии с п.3.6. настоящего Договора) в регламентируемые настоящим Договором сроки.

5.1.9. Арендатор обязан выполнять и соблюдать Правила и распоряжения Арендодателя, оформленные в порядке, установленном настоящим Договором.

5.1.10. Арендатор обязан без письменного разрешения Арендодателя, зафиксированного дополнительным соглашением сторон, никаких перепланировок, переоборудования арендуемого Объекта, а также улучшений, составляющих принадлежность Объекта аренды и неотделимых без вреда от его конструкций и не вносить без письменного согласования с Арендодателем изменений в технический паспорт Здания в части Объекта аренды. Работы по перепланировке, переоборудованию и улучшению Объекта аренды, разрешение на проведение которых получено Арендатором в порядке, установленном настоящим пунктом Договора, производятся Арендатором и привлекаемыми Арендатором подрядными организациями в соответствии с требованиями Правил проведения СМР на объекте аренды.

При производстве Арендатором на условиях настоящего пункта Договора переустройства, переоборудования, улучшений Объекта, изменений в планировке и иных технических характеристиках Объекта (требуемых в соответствии с законодательством РФ внесения уточнений в документацию технического (кадастрового) учета на Объект), Арендатор обязуется внести вышеупомянутые уточнения в документацию технического (кадастрового) учета на Здание через Арендодателя с предварительной компенсацией последнему всех расходов.

5.1.11. Арендатор обязан не сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично в субаренду, не передавать свои права и обязанности по Договору аренды другому лицу, не отдавать арендные права в залог, а также не вносить их в качестве вклада по договору о совместной деятельности или в уставный капитал хозяйствующих субъектов без письменного разрешения Арендодателя.

5.1.12. Арендатор обязан осуществлять обслуживание инженерного оборудования (систем), находящегося на Объекте аренды или вне его в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности.

Арендатор для исполнения обязанности по инженерному обслуживанию Объекта Аренды, в случае отсутствия возможности осуществлять обслуживание собственными силами, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора, обязуется заключить Договор на обслуживание инженерного оборудования (систем) с организацией, согласованной письменно с Арендодателем, имеющей право осуществлять такого рода деятельность в соответствии с действующим законодательством.

В случае осуществления инженерного обслуживания оборудования (систем) Арендатором собственными силами, Арендатор предоставляет Арендодателю в течение 10 (Десяти) дней с момента заключения настоящего Договора) документы, подтверждающие надлежащую квалификацию его сотрудников для осуществления инженерного обслуживания оборудования (систем), установленного на объекте аренды, а также документы о назначении ответственных лиц за инженерное обслуживание Объекта аренды.

5.1.13. Арендатор обязан разработать и выполнять мероприятия по производственному контролю на Объекте аренды в соответствии с видом осуществляемой коммерческой деятельности.

5.1.14. Арендатор соблюдает и несет ответственность за исправное состояние, безопасную эксплуатацию, соблюдение правил ПТЭ и ПТБ электроустановок на Объекте аренды в пределах эксплуатационной ответственности. На Арендатора возлагается ответственность:

- за исполнение законодательства Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций (в соответствии с Федеральным законом №68-ФЗ от 21.12.1994 г., Постановлением Правительства РФ №782 от 10.07.1999 г. и др.);

- за пожарную безопасность на Объекте аренды (в соответствии с Правилами противопожарного режима в РФ, утвержденными Постановлением Правительства РФ №390 от 25 апреля 2012 г., с Федеральным Законом №69-ФЗ от 21.12.1994 г., с Федеральным Законом №123-ФЗ от 22.07.2008 г. и др.);

- за охрану труда, технику безопасности, экологическую безопасность на Объекте аренды, а также ответственность за причинение ущерба третьим лицам.

5.1.15. Арендатор в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности за свой счет производит

.....

текущий/капитальный ремонт Объекта аренды, оборудования, коммуникаций и сетей, находящихся в нем, в сроки установленные нормативными документами или соответствующим среднему сроку проведения аналогичных работ в помещениях подобного типа, и/или в сроки, установленные в письменном требовании Арендодателя. Арендатор несет ответственность за сохранность при эксплуатации Объекта аренды и оборудования, находящегося в нем. Арендатор обязан письменно информировать Арендодателя о необходимости проведения ремонта, запланированных Арендатором сроков его проведения на Объекте аренды в срок, не позднее 10 дней до его начала.

5.1.16. Арендатор обязан беспрепятственно допускать в рабочее время во все помещения представителей Арендодателя для контроля за исполнением условий настоящего Договора и осуществления эксплуатационно-технических функций и функций безопасности.

5.1.18. Арендатор обязан письменно согласовывать с Арендодателем прекращения коммерческой деятельности в часы работы ТРЦ.

5.1.19. Арендатор обязан по истечении срока настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении сдать Объект аренды по акту в состоянии с учетом следующих факторов:

- состояние передаваемого Арендодателем Объекта, указанного в акте приема-передачи Объекта аренды;
- произведенные Арендатором улучшения арендованного имущества (в том числе произведенные СМР);
- нормальный износ за срок аренды.

Если состояние Объекта аренды хуже вышеперечисленных факторов – Арендатор обязан по требованию Арендодателя возместить причиненный ущерб.

Арендодатель вправе отказаться от выполненных Арендатором улучшений Объекта аренды. В этом случае Арендатор выполняет в полном объеме работы по приведению Объекта аренды в состояние, указанное в Акте приема-передачи Объекта аренды при его приемке.

5.1.20. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет получить необходимые разрешения для ведения коммерческой деятельности на Объекте аренды - лицензии, согласования СЭС и территориального управления ГО и ЧС и пр.

5.1.21. Арендатор обязуется не допускать положения, при котором из арендуемого Объекта аренды в другие части Здания проникали бы какие-либо отходы, запахи, испарения, вода, вибрация, шум (превышающие установленные для данного вида деятельности нормы) или иные нежелательные явления, а также не допускать положения, при котором Объект аренды мог бы стать источником препятствий в обеспечении безопасности и создать неудобства для посетителей, других Арендаторов или Арендодателя.

5.1.22. Арендатор обязуется назначить приказом лиц, ответственных за противопожарное состояние на Объекте аренды, а также лиц, ответственных за теплоснабжение и электрохозяйство в соответствии с требованиями «Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» и требованиями других нормативных документов и передать его копию Арендодателю.

5.1.23. При возникновении необходимости телефонизации (обеспечения другими телекоммуникационными услугами) Объекта аренды, Арендатор обязуется заключить соответствующий договор с оператором связи, имеющим право обслуживания Здания.

5.1.24. Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора оплатить Арендодателю стоимость фасадной витрины, фанкойлов и приборов учета коммунальных услуг установленных на Объекте аренды на следующих условиях:

- стоимость фасадной витрины составляет **38 000** (Тридцать восемь тысяч) рублей, в том числе НДС 18%;
- стоимость фанкойлов составляет 63 954 (Шестьдесят три тысячи девятьсот пятьдесят четыре) рубля, в том числе НДС 18%.
- стоимость приборов учета коммунальных услуг в размере **6 500** (Шесть тысяч пятьсот) рублей, в том числе НДС 18%.

5.2. Права Арендатора

5.2.1. До тех пор, пока Арендатор исполняет все обязательства и условия настоящего Договора, Арендатор вправе беспрепятственно занимать и использовать арендуемый Объект аренды в соответствии с Разрешенным Использованием, а также осуществлять все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение срока аренды. Арендатор, его сотрудники, представители и посетители на весь срок аренды имеют право беспрепятственного пользования площадями общего пользования.

5.2.2. Арендатор вправе подсоединять и использовать все коммуникации и инженерное оборудование, обслуживающие Объект аренды, в присутствии уполномоченного представителя Арендодателя.

5.2.3. В порядке, установленном Арендодателем, Арендатор имеет право с предварительного письменного согласования производить перепланировку Объекта аренды (обустройство) или изменение внешнего вида Объекта аренды. При этом Арендатор своими силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на производство указанных работ, а также компенсирует в сроки указанные в уведомлении Арендодателя затраты по внесению изменений в техническую документацию на Здание и изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При производстве этих работ Арендатор обязуется выполнять требования Правил проведения СМР на Объекте аренды.

5.2.4. На основании дополнительного соглашения с Арендодателем и за отдельную плату, устанавливаемую на основании отдельного соглашения Сторон, Арендатор вправе использовать площади общего пользования в коммерческих целях, в том числе, осуществлять рекламные акции.

5.2.5. Во внутреннем пространстве Объекта аренды Арендатор имеет право размещать рекламу в объемах и с содержанием по своему усмотрению в порядке, установленном Правилами для Арендаторов ТРЦ. Об условиях и порядке размещения рекламы Арендатора в любых иных местах в Здании Стороны заключают отдельное соглашение.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по внесению арендной платы и прочих платежей (в

.....

том числе несвоевременные уплата или пополнение Обеспечительного взноса, просрочка в уплате платежей, предусмотренных п. 5.1.24 Договора), Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан, по требованию, выплатить неустойку в виде пени в размере 1% (Один процент) за каждый день просрочки от суммы, подлежащей оплате.

6.2. В случае если Арендатор (сотрудник Арендатора, представитель Арендатора) нарушит Правила для Арендаторов ТРЦ (Приложение № 5 к настоящему Договору), Правила проведения СМР на Объекте аренды и иные Правила и требования Арендодателя, нанесет ущерб Зданию, элементам Здания, Объекту аренды, оборудованию Арендодателя, находящемуся в Здании или на прилегающей территории, либо иным образом причинит убытки Арендодателю, Арендатор обязан возместить причиненные убытки в полном объеме в срок не позднее 10 (Десяти) банковских дней с момента получения Арендатором письменного уведомления о факте причинения убытков. Расчет убытков и доказательства вины Арендатора должны быть документально подтверждены Арендодателем, и прилагаться к уведомлению о возмещении убытков.

Размер ущерба определяется Арендодателем в присутствии представителя Арендатора, а также, при необходимости, в присутствии независимого оценщика. В случае отсутствия представителя Арендатора, который был надлежащим образом уведомлен, размер ущерба определяется Арендодателем в присутствии независимого оценщика. В случае не возмещения убытков Арендодателя в срок и в полном объеме,

Арендодатель имеет право удержать из Обеспечительного взноса все суммы, причитающиеся Арендодателю, а Арендатор обязан восстановить Обеспечительный взнос в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его удержания Арендодателем.

6.3. Если Арендатор несвоевременно открывает Объект аренды для коммерческой деятельности, а также нарушает или не соблюдает Правила для Арендаторов ТРЦ и иные Правила и требования, то:

а) в случае не открытия Объекта аренды для ведения коммерческой деятельности в рамках Разрешенного использования в срок, установленный в п. 5.1.1. настоящего Договора и/или необоснованного уклонения/ отказа от подписания Акта начала Арендатором на Объекте аренды коммерческой деятельности в срок, установленный в п. 5.1.1. настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан, по требованию, выплатить Арендодателю штраф в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей за каждый день такого нарушения;

б) в случае прекращения Арендатором ведения коммерческой деятельности для посетителей на Объекте аренды в полном объеме либо в части, в течение Срока действия настоящего Договора на 30 (Тридцать) минут и более от согласованного Сторонами режима работы, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый день, в течение которого зафиксировано такое прекращение;

в) в случаях нарушения Арендатором Правил для Арендаторов и иных Правил и требований, в том числе проведение на Объекте аренды «шумных» работ в рабочие часы ТРЦ, Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан, по требованию, выплатить Арендодателю штраф за каждое отдельное нарушение Правил для Арендаторов в размере 3 000 (Три тысячи) рублей, если иное не предусмотрено текстом Правил для Арендаторов;

Ответственность по настоящему пункту не наступает, если действия Арендатора были предварительно письменно согласованы с Арендодателем, а также в случае вынужденного прекращения ведения коммерческой деятельности Арендатором в период проведения проверки правоохранительными, либо надзорными органами на основании соответствующих постановлений, либо если указанные в настоящем пункте нарушения возникли ввиду обстоятельств, независимых от Арендатора (с последующим письменным обоснованием Арендатором наличия таких обстоятельств).

6.4. За нарушение условий, установленных в п.п. 5.1.3, 5.1.12, 5.1.14, 5.1.15, 5.1.22 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан, по требованию, выплатить Арендодателю штраф в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей за каждый факт такого нарушения.

6.6. В случае нарушения Арендатором требований второго абзаца п. 5.1.10 настоящего Договора, Арендодатель вправе, а Арендатор обязуется, возместить Арендодателю по его требованию причиненные таким нарушением убытки в полном объеме, а также уплатить штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей за каждый факт такого нарушения.

6.7. В случае неисполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Арендодатель может удовлетворить свои финансовые требования из суммы Обеспечительного взноса.

6.8. Арендодатель, в границах эксплуатационной ответственности несет ответственность за надлежащее обеспечение Объекта аренды эксплуатационными и коммунальными услугами, предусмотренными настоящим Договором и необходимыми для использования Объекта аренды.

6.9. Арендодатель не несет ответственность за какие-либо убытки Арендатора в связи:

а) с любым повреждением или утратой имущества, находящегося на паркинге;

б) с любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении эксплуатационных услуг, произошедшими ввиду обстоятельств, находящихся вне контроля Арендодателя, включая в том числе, перерывы в работе коммунальных сетей, вызванные регламентными работами, авариями, и т.п., произошедшими вне границ эксплуатационной ответственности Арендодателя, а также обстоятельств, предусмотренных законодательными и иными нормативными актами.

6.10. Удержание Арендодателем в качестве неустойки по настоящему Договору Обеспечительного взноса и/или внесенной арендной платы не влечет за собой отказа Арендодателя от права требовать полного возмещения убытков.

6.11. В той степени, в которой это не предусмотрено настоящим Договором и Правилами для арендаторов ТРЦ, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.12. Применение предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором мер финансовой ответственности является правом, а не обязанностью Сторон.

7. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств,

.....

обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, забастовки, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства, по причинам указанным в п.7.1 настоящего Договора, должна в течение 5 (Пяти) рабочих дней дать извещение другой стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

7.4. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжались более чем 60 (Шестьдесят) календарных дней, или если имеются достаточные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более, чем 60 (Шестьдесят) календарных дней, а также в том случае, если обстоятельством непреодолимой силы является издание соответствующим компетентным органом государственной власти или управления, а также контролирующими и надзирающими органами нормативно-правовых актов, препятствующих реализации условий Договора, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

8.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке до истечения его срока, направив письменное уведомление об этом Арендатору за 15 (Пятнадцать) календарных дней до такого расторжения, а Арендатор обязан освободить Объект аренды, а в случае отказа – подлежит выселению, в случаях:

а) нарушения и/или смены Арендатором Разрешенного использования Объекта аренды (включая торговлю товарами/оказание услуг, не включенных в ассортиментный перечень, согласованный Сторонами), без согласия Арендодателя и/или неоплаты Обеспечительного взноса (оплаты в меньшем размере) в пятнадцатидневный срок свыше установленного настоящим Договором срока и/или не восполнения Обеспечительного взноса до установленного размера в тридцатидневный срок после соответствующего уведомления;

б) умышленного (либо по неосторожности) существенного ухудшения состояния Помещения;

в) систематического (два и более раз) в течение квартала существенного нарушения обязанностей по содержанию Объекта аренды и/или оборудования, пунктов 5.1.5, 5.1.12 настоящего Договора, Правил для Арендаторов ТРЦ, Правил проведения СМР на Объекте аренды и иных Правил и требований Арендодателя, а также невыполнения требований Арендодателя по устранению указанных в настоящем подпункте нарушений в установленный срок;

г) если Арендатор два или более раз нарушил сроки по оплате арендной платы и прочих платежей (в том числе платежей, предусмотренных п. 5.1.24 Договора), причитающихся Арендодателю, более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней от даты, установленной настоящим Договором в течение периода времени, равного 365 (Тремстам шестидесяти пяти) дням подряд;

д) при нарушении условий, установленных пунктами 5.1.10, 5.1.11, 5.1.16, 5.1.21 настоящего Договора;

е) в случае просрочки подписания представленного Арендодателем Акта приема-передачи Объекта аренды более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней от сроков, установленных в настоящем Договоре;

ж) в случае задержки начала ведения коммерческой деятельности более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней от срока, определенного в п. 5.1.1 настоящего Договора, или прекращения ведения коммерческой деятельности на Объекте аренды в течение срока действия Договора на срок более 48 часов;

з) в иных случаях существенного нарушения Арендатором условий настоящего Договора.

В случае такого досрочного расторжения Обеспечительный взнос и внесенная арендная плата обращаются в пользу Арендодателя в качестве штрафа, кроме того, Арендатор возмещает Арендодателю ущерб, причиненный таким досрочным расторжением.

Настоящий Договор будет считаться расторгнутым по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом Договора, вне зависимости от устранения Арендатором в период с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления до даты прекращения Договора послуживших к такому расторжению нарушений оснований.

8.2. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке до истечения его срока, направив письменное уведомление об этом Арендодателю, за 15 (Пятнадцать) календарных дней до такого расторжения в случаях, если по вине Арендодателя:

а) Объект аренды имеет препятствующие к пользованию им в соответствии с Разрешенным использованием недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта аренды при заключении настоящего Договора;

б) Арендодатель препятствует Арендатору в использовании Объектом аренды в соответствии с Разрешенным использованием, при отсутствии нарушений Арендатором условий настоящего Договора;

в) Арендодатель в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней по зависящим только от него причинам не исполняет обязанности (в границах своей эксплуатационной ответственности) по обеспечению объекта аренды коммунальными услугами, которые он принял на себя.

В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора по основаниям, предусмотренным в настоящем пункте, Арендодатель возвращает Обеспечительный взнос за вычетом удержаний из Обеспечительного

взноса, произведенных Арендодателем и не возмещенных Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, а также компенсирует Арендатору понесенные им затраты на проведение согласованных неотделимых улучшений с учетом степени износа на дату расторжения (затраты должны быть обоснованы и документально подтверждены).

8.3. При истечении срока аренды или расторжении настоящего Договора досрочно по основаниям, предусмотренным п.п. 8.1, 8.2. настоящего Договора, Арендатор в течение 3 (Трех) календарных дней после даты прекращения настоящего Договора, обязан подписать Акт сверки взаиморасчетов и погасить на его основании существующую задолженность. Актом сверки в расчет задолженности включаются в т.ч. платежи за фактическое пользование Объектом аренды за период с даты прекращения договора по дату выезда Арендатора из Объекта аренды со всем принадлежащим ему имуществом. Дата выезда Арендатора определяется как дата прекращения договора, отсроченная на четыре дня. В течение 4 (Четырех) календарных дней после даты досрочного расторжения настоящего Договора Арендатор обязан:

- подписать Акта сдачи-приемки Объекта аренды;
- в день подписания Акта сдачи-приемки вывезти все свое имущество с Объекта Аренды.

Арендатор передает Объект аренды Арендодателю в состоянии, в котором оно было передано с учетом проведенных в нем улучшений, выполненных Арендатором. При этом стоимость неотделимых улучшений, выполненных Арендатором за свой счет в течение срока аренды на Объекте аренды, возмещению не подлежит, за исключением случая досрочного расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.2. настоящего Договора.

8.4. Если после прекращения Срока аренды или расторжения настоящего Договора досрочно Арендатор будет продолжать занимать Объект аренды более срока, указанного в п. 8.3. настоящего Договора, Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в размере месячной постоянной арендной платы, определяемой согласно с п. 3.1. настоящего Договора. В случае неисполнения Арендатором обязательств по п.8.3. настоящего Договора, уклонения от передачи Объекта аренды и наличия задолженности Арендатора перед Арендодателем, Арендодатель вправе прекратить доступ Арендатора в Объект аренды и удерживать имущество Арендатора, находящееся в Здании, до полной оплаты сумм, причитающихся Арендодателю.

8.5. В случаях, если Арендатор до окончания срока аренды, указанного в п. 1.1. настоящего Договора осуществит действия, направленные на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, в том числе прекратит коммерческую деятельность в соответствии с Разрешенным использованием на Объекте аренды более чем на 5 (Пять) календарных дней, либо заявит Арендодателю односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, Арендатор обязан выплатить Арендодателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования штраф в размере месячной постоянной арендной платы, определяемой согласно п. 3.1. настоящего Договора.

Арендодатель вправе засчитать сумму штрафа (часть штрафа) указанного в абзаце 1 настоящего пункта из суммы уплаченного Арендатором Обеспечительного взноса.

9. ОБМЕН КОРРЕСПОНДЕНЦИЕЙ

9.1. Все уведомления, письма и иная корреспонденция по настоящему Договору, должны быть совершены в письменной форме уполномоченными лицами и направляются по адресам Сторон, указанным в статье 11 настоящего Договора.

Доставка корреспонденции осуществляется курьером под расписку о получении или по почте с уведомлением о вручении. В случае отсутствия Стороны по адресу, указанному в настоящем Договоре, доставка корреспонденции считается исполненной надлежащим образом.

В случае изменения адреса исполнительных органов, банковских и почтовых реквизитов Стороны обязаны письменно, в течение 10 (Десяти) рабочих дней уведомить об этом друг друга с указанием произведенных изменений.

9.2. Стороны взаимно признают в качестве юридически значимых документы, передаваемые друг другу в ходе исполнения настоящего Договора средствами факсимильной связи по контактам указанным в разделе 11 настоящего Договора, если они позволяют достоверно установить, что эти документы исходят от Стороны по Договору, а также позволяют определить дату отправления и получения документов.

9.3. Уведомления, письма и иная корреспонденция считаются надлежаще поданными Стороне- адресату:

9.3.1. при вручении лично (в случае передачи уполномоченному сотруднику Стороны или лицу, обладающим полномочиями действовать от имени Стороны на основании доверенности или иного уполномочивающего документа; достаточным подтверждением доставки будут являться подпись уполномоченного лица, получившего документ и указание служебного положения данного лица, либо указание реквизитов уполномочивающего документа и дата получения). Об уполномоченных сотрудниках Стороны обязаны известить друг друга дополнительно в течение 5 дней с даты подписания настоящего Договора.

9.3.2. спустя 7 (семь) дней после направления уведомления почтой заказным письмом с уведомлением о вручении, при условии получения возвратного уведомления с отметкой о получении корреспонденции Стороной-адресатом.

9.3.3. в день отправки факсимильного сообщения, при условии дальнейшего подтверждения этого сообщения на бумажном носителе в соответствии с п.п. 9.3.1, 9.3.2 настоящего Договора (но не позднее чем через десять календарных дней с момента отправки факсимиле).

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Телекоммуникационные услуги исключаются из рамок настоящего Договора. При возникновении необходимости телефонизации (обеспечения другими телекоммуникационными услугами) Объекта аренды, Арендатор обязуется заключить соответствующий договор с оператором связи, имеющим право обслуживания Здания.

10.2. Настоящий Договор (приложения к нему), любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, а соответствующие страницы настоящего Договора (приложений к нему), изменений и

.....

дополнений к настоящему Договору в местах размещения реквизита «М.п./ место печати» удостоверены печатями каждой Стороны.

Изменения условий Договора аренды подлежат обязательному согласованию с ОАО «Сбербанк России».

10.3. Стороны в соответствии со ст. 425 ГК РФ действие настоящего Договора распространяют на отношения, возникшие с даты подписания настоящего договора.

В случае истечения срока аренды Объекта по настоящему Договору Арендатор не будет иметь преимущественного права на заключение договора аренды Объекта на новый срок, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

10.4. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах, телефонах и реквизитах банковских счетов. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским счетам до уведомления об их изменениях считается должным и надлежащим.

10.5. Если какое-либо положение или условие настоящего Договора (приложений, дополнений к нему) будет признано недействительным, это не влечет недействительности остальных условий и положений настоящего Договора или Договора в целом.

Несмотря на вышеуказанное, в случае признания какого-либо положения настоящего Договора (приложения, дополнения к нему) недействительным, Арендодатель и Арендатор предпримут все возможные и необходимые действия, включая внесение изменений и дополнений в настоящий Договор (приложения, дополнения к нему), для реализации намерений, содержащихся в недействительном положении, соблюдая при этом все требования законодательства РФ.

Издание уполномоченным органом правового акта, устанавливающего дополнительные требования к проектированию, строительству (реконструкции), ремонту объектов капитального строительства, влияющего на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, не является существенным изменением обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора и дающим право Арендатору расторгнуть Договор.

10.6. Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) подлинных и идентичных экземплярах: один экземпляр для Арендатора, два экземпляра для Арендодателя.

10.8. Все возникшие споры и разногласия Стороны будут стремиться решать путем переговоров и переписок. В случае нарушения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору, Сторона считающая, что ее права нарушены (Кредитор), предъявляет нарушителю (Должнику) претензию в письменной форме. Срок удовлетворения такой претензии или мотивированного отказа по ее удовлетворению не должен превышать 5 (Пяти) рабочих дней с даты ее получения Должником. В случае неудовлетворения выставленной претензии и/или отсутствия мотивированного отказа, Кредитор вправе удовлетворить свои требования в соответствии с настоящим Договором и/или действующим законодательством. В случае невозможности урегулирования споров мирным путем в течение пяти рабочих дней с момента выставления Кредитором Должнику претензии, Кредитор обратится за разрешением таких споров в Арбитражный суд Воронежской области.

Все споры и претензии, возникшие из настоящего Договора, или в связи с ним, по поводу согласования (одобрения) заключения/ изменения/ расторжения настоящего Договора или иных договоров/ соглашений (приложений, дополнений), связанных с настоящим Договором, органами управления (высшими органами, единоличными и/или коллегиальными органами управления, участниками и учредителями) Сторон разрешаются Сторонами, их органами управления и участниками и учредителями в порядке и на условиях, предусмотренных первым абзацем настоящего пункта Договора.

10.9. Условия настоящего Договора (приложений, дополнений к нему), документы, составляющие деловую переписку Сторон, а также иная другая информация/ документация, передаваемая Сторонами друг другу или третьим лицам по их поручению при заключении и исполнении настоящего Договора, или в связи с ним, являются конфиденциальными (далее «Конфиденциальная информация») и не подлежат разглашению. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой Стороны не информировали третьих лиц об условиях Договора.

Стороны подтверждают, что сведения содержащие Конфиденциальную информацию могут быть известны аффилированным лицам или зависимым лицам Сторон, агентам, представителям, должностным лицам, работникам и профессиональным консультантам Сторон (далее «Представители»), прямо или косвенно участвующим в заключении и реализации условий настоящего Договора (приложений, дополнений к нему), при этом в случае, если соблюдение конфиденциальности информации не входит в должностные обязанности Представителя, или же Представитель не связан основанным на договоре (сделке) обязательством по обеспечению конфиденциальности, Сторона, передающая Конфиденциальную информацию, обязана будет заключить с таким Представителем соглашение о конфиденциальности на условиях, аналогичных условиям настоящего пункта Договора.

Обязательства Сторон по конфиденциальности не применяются к информации:

- которая является общеизвестной, и стала таковой не в результате действий/бездействия получающей ее Стороны, и/или
- которая правомерно находилась в распоряжении и владении Стороны и не являлась предметом какого-либо ограничения на момент её получения Стороной, и/или
- которую Сторона обязана раскрыть в соответствии с законодательством РФ, в том числе каким-либо государственным органам, либо в соответствии с решением суда, либо для получения согласий или разрешений, необходимых для заключения Договора аренды; при этом, обязательства по сохранению конфиденциальности и неразглашению Конфиденциальной Информации будут продолжать действовать по отношению ко всем лицам, обязанность раскрыть Конфиденциальную Информацию которым не возникла в соответствии с настоящим подпунктом.

В случае если какая-либо Сторона должна будет осуществить раскрытие Конфиденциальной Информации

государственным органам либо иным лицам в соответствии с настоящим подпунктом, она немедленно уведомит об этом другую Сторону (Отвечающая Сторона). В этом случае Стороны совместно определяют объем, сроки и порядок раскрытия Конфиденциальной Информации соответствующим государственным органам и иным лицам. В случае, если Отвечающая Сторона не предпримет соответствующих мер по сотрудничеству, в течение разумного срока, соотносимого со сроком, в течение которого Сторона, на которой лежит обязанность разглашения такой Конфиденциальной Информации, обязана ее предоставить, и такая Сторона подвергается риску применения ответственности за неразглашение такой информации или за разглашение ее в связи с задержкой, то она может раскрыть данную истребуемую у нее Конфиденциальную Информацию без согласия Отвечающей Стороны, и/или

- раскрытие или разглашение, которой прямо предусмотрено или предполагается какой-либо письменной договоренностью Сторон.

Обязательства по конфиденциальности сохраняют свою силу для Сторон (их представителей и агентов) в течение всего срока действия настоящего Договора (приложений, дополнений к нему), а также после его прекращения по любым основаниям.

10.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

10.10.1. Приложение № 1 – «Поэтажный план с выделением границ Объекта аренды»;

10.10.2. Приложение № 2 – «Акт приема-передачи арендуемого помещения»;

10.10.3. Приложение № 3 – «Ассортиментный перечень Арендатора»;

10.10.4. Приложение № 4 – «Порядок взаимоотношений сторон при предоставлении услуг по организации эксплуатации и коммунального обслуживания Здания ТРЦ и Объекта аренды»;

10.10.5. Приложение № 5 – «Правила для Арендаторов ТРЦ»;

10.10.6. Приложение № 6 – «Правила проведения СМР на Объекте аренды»;

10.10.7. Приложение № 7 – «Акт начала коммерческой деятельности на Объекте аренды».

10.11. Дописок, зачеркиваний, иных неоговоренных исправлений текст настоящего Договора не содержит.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

АРЕНДАТОР

ООО «Автодор-Платные Дороги»

Юридический адрес: 109012, г. Москва, Новая площадь, дом 10

Почтовый адрес: 109012, Москва, Новая площадь, д.10

ОГРН 1147746810826

ИНН/КПП 7710965662/771001001

р/с 40702810038000004473

в Универсальном дополнительном офисе № 01754

Московского банка ОАО «Сбербанк России»

к/с: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Москва

БИК: 044525225

Телефон: (495) 984-63-18 Факс: (495) 984-63-18

Генеральный директор

_____/Е.Н. Трофимова/

М.п.

Позтажный план с выделением границ Объекта аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

М.п.

АРЕНДАТОР

ООО «Автодор-Платные Дороги»

Генеральный директор

_____/Е.Н. Трофимова/
М.п.

**Акт приема-передачи арендуемого помещения
к договору аренды нежилых помещений № _____ от «__» _____ 2014 года**

г. Воронеж

«__» _____ 2014 года

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-Платные Дороги», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трофимовой Елены Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду в соответствии с условиями договора аренды нежилых помещений № _____ от _____ 2014 г., нежилое помещение № _____ общей площадью 9 (девять) кв.м., расположенное в Лит 1А блока 2 (1 этаж) Части Здания по адресу: Воронежская область, Рамонский район, поселок Солнечный, ул. Парковая, д. 3.
2. Качество и состояние объекта аренды соответствует условиям договора аренды. Стороны претензий по состоянию помещения не имеют.
3. Настоящий Акт приема-передачи составлен и подписан в трех одинаковых экземплярах на русском языке: один экземпляр для Арендатора, два для Арендодателя.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

М.п.

**АРЕНДАТОР
ООО «Автодор-Платные Дороги»
Генеральный директор**

_____/ Е.Н. Трофимова/
М.п.

АССОРТИМЕНТНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ АРЕНДАТОРА

- 1) ЭСРП (электронное средство регистрации проезда):
Приемо-передающее устройство DSRC (транспондер) Q-free;
- 2) ЭСРП (электронное средство регистрации проезда):
Офсетная ламинированная пластиковая карта с печатью (Mifare 1K);
- 3) Предоплата за оказание услуги по предоставлению права проезда по Платному участку Автомобильной дороги

АРЕНДОДАТЕЛЬ

М.п.

АРЕНДАТОР

**ООО «Автодор-Платные Дороги»
Генеральный директор**

_____/ Е.Н. Трофимова/
М.п.

Порядок взаимоотношений сторон при предоставлении услуг по организации эксплуатации и коммунального обслуживания Здания ТРЦ и Объекта аренды

1. Общие положения.

- 1.1. Арендодатель принимает на себя обязательство по предоставлению Эксплуатационных услуг и обеспечению Объекта аренды и площадей общего пользования Коммунальными услугами, а Арендатор принимает на себя обязательство оплатить переменную арендную плату и эксплуатационный сбор. Эксплуатационные услуги оказываются в границах эксплуатационной ответственности, которые определяются Актом разграничения эксплуатационной ответственности, являющегося неотъемлемой частью настоящего Приложения (Дополнение №2).
- 1.2. Арендодатель вправе поручить исполнение своих обязательств перед Арендатором в части оказания Коммунальных и Эксплуатационных услуг третьим лицам.

2. Обязанности и права Арендодателя.

2.1. Арендодатель своими силами и/или силами привлеченных лиц организует предоставление Эксплуатационных услуг (перечень которых представлен в Дополнении №1 к настоящему Приложению) в местах общего пользования и Коммунальных услуг необходимых и достаточных для обеспечения нормальной ежедневной бесперебойной эксплуатации Здания ТРЦ, в том числе Объекта аренды. Арендодатель контролирует выполнение Снабжающими организациями и Поставщиками обязанностей, возложенных на них соответствующими договорами на поставку Коммунальных услуг и/или Эксплуатационных услуг, а также производит расчеты со Снабжающими организациями и Поставщиками за предоставленные Коммунальные услуги и/или Эксплуатационные услуги.

2.2. Арендодатель в случае необходимости представляет интересы Сторон в государственных, муниципальных и других учреждениях, организациях, предприятиях в связи с осуществлением деятельности по управлению и эксплуатации Здания ТРЦ.

2.3. Арендодатель принимает все необходимые и зависящие от него меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, обслуживающего Здание ТРЦ в целом, и предоставлению Коммунальных услуг.

2.4. Арендодатель обязуется информировать Арендатора о ставших известными ему любых повреждениях Здания и/или инженерных сетей оборудования и т.д., которые могут оказать непосредственное влияние на ведение Арендатором коммерческой деятельности на Объекте аренды. В случае аварий в Здании Арендодатель принимает все необходимые меры по устранению их последствий в соответствии с условиями настоящего Приложения.

2.5. Арендодатель вправе производить плановый осмотр Объекта аренды, в сроки, предусмотренные в графике технического осмотра помещений, утверждаемом Арендодателем на соответствующий календарный год, для проверки технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния Объекта аренды, а также для проведения иных технических проверок. Арендодатель обязан ознакомить полномочного представителя Арендатора с указанным в настоящем пункте графиком технического осмотра помещений.

Арендодатель вправе производить внеплановый осмотр Объекта аренды, предупредив об этом Арендатора за два календарных дня, для проверки технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния Объекта аренды, а также для проведения иных технических проверок. Осмотр производится уполномоченными на то представителями Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима хозяйственной деятельности Арендатора.

2.6. Представители Арендодателя имеют право доступа на Объект аренды, в любое время в случае возникновения чрезвычайных обстоятельств, в том числе, но не исключительно, в случае опасности, возникшей вследствие пожара, затопления, наводнения, иных аварийных ситуаций, сбоя в работе или поломке инженерных систем, совершения кем-либо административных правонарушений или уголовно наказуемых деяний на Объекте аренды, с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации и/или их последствия.

О каждом из упомянутых в настоящем пункте случаев доступа на Объект аренды, Арендодатель обязан немедленно уведомить Арендатора.

Арендатор обязан назначить ответственное лицо, обеспечивающее круглосуточный доступ представителям Арендодателя на объект аренды в чрезвычайных, аварийных и иных неотложных случаях, обеспечить круглосуточную возможность связи Арендодателя с данным лицом, а также обеспечить явку ответственного лица на Объект аренды по требованию Арендодателя в течение 40 (Сорока) минут в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

2.7. Осуществление предусмотренного п.п. 2.5., 2.6. настоящего Приложения права доступа представителей Арендодателя на Объект аренды, не считается вторжением Арендодателя в хозяйственную деятельность Арендатора и созданием препятствий пользованию помещением, принадлежащим Арендатору на праве аренды.

2.8. В случае просрочки внесения Арендатором предусмотренных настоящим Приложением переменной арендной платы и эксплуатационного сбора Арендодатель вправе приостанавливать оказание эксплуатационных услуг и обеспечение Объекта аренды коммунальными услугами. Приостановление оказания эксплуатационных услуг производится Арендодателем при нарушении Арендатором сроков внесения эксплуатационного сбора на срок, более чем на 15 банковских дней. Ограничение режима потребления коммунальных услуг на Объекте аренды в отношении Арендатора (в том числе полное ограничение поставки коммунальных ресурсов) применяется в случаях,

.....

предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором, в том числе:

- а) неоднократного неисполнения Арендатором обязательств по оплате переменной части арендной платы;
- б) выявления неудовлетворительного состояния инженерных систем, которое угрожает аварией или создает угрозу жизни и здоровью людей;
- в) возникновения (угроза возникновения) аварийных ситуаций.

О введении ограничения поставки коммунальных услуг, в случае, предусмотренном п.п. «а» Арендодатель обязан уведомить Арендатора в письменной форме за 5 рабочих дней до предполагаемой даты отключения. В случае неоплаты Арендатором задолженности в полном объеме Арендодатель вправе ввести полное ограничение режима потребления через 3 рабочих дня с даты введения частичного ограничения режима поставки коммунальных ресурсов. Возобновление подачи коммунальных услуг осуществляется после полного погашения (оплаты) задолженности, либо на основании соглашения Сторон.

3. Обязанности Арендатора.

3.1. Арендатор обязуется оплачивать переменную арендную плату и эксплуатационный сбор в размере, порядке и сроки, предусмотренные в настоящем Приложении.

3.2. Арендатор обязуется за свой счет содержать Объект аренды в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, а также своевременно производить текущий ремонт Объекта аренды за свой счет.

3.3. Арендатор обязуется немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях Здания (Объекта аренды) и/или инженерных сетей оборудования и т.д., и принимать все возможные меры для уменьшения ущерба Объекту аренды и прилегающим площадям Здания.

3.4. Арендатор обязан осуществлять все работы, связанные с содержанием и ремонтом Объекта аренды/ инженерного оборудования, систем и сетей в границах Объекта в соответствии нормами охраны труда, правилами безопасности в строительстве, пожарной и взрывобезопасности, и другими действующими нормативно-правовыми актами, содержащими государственные нормативные требования охраны труда и техники безопасности выполняемых работ.

Перед началом выполнения соответствующих работ Арендатор обязан приказом назначить лиц, ответственных как за производство работ, так и за соблюдение требований охраны труда и техники безопасности. За нарушение и/или не исполнение требований нормативно-правовых актов по охране труда, технике безопасности, пожарной и взрывобезопасности, Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

На определенные виды работ, Арендатор обязан получить в соответствующих государственных органах и организациях разрешительную документацию, оформить допуски на производство работ и/или совершить иные необходимые для этого цели действия.

3.5. Арендатор обязан обеспечить Арендодателю (представителям Арендодателя) в срок не позднее последнего числа каждого месяца беспрепятственный доступ на Объект аренды, с целью фиксации показателей установленных на Объекте аренды приборов учета.

О дате и времени прибытия уполномоченного представителя Арендодателя для фиксации показателей приборов учета Арендодатель должен заблаговременно уведомить Арендатора.

Фиксация показателей приборов учета на Объекте аренды, осуществляется в присутствии представителей Арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима хозяйственной деятельности Арендатора. При отсутствии уполномоченных представителей Арендатора в определенные день и час Арендодатель проводит фиксацию показателей приборов учета на Объекте аренды, о чем составляется соответствующий акт. При отсутствии возможности доступа уполномоченных представителей Арендодателя для учета потребления энергии, а также в случае временного отсутствия (неисправности) приборов учета, расчет объема потребления энергии Арендатором, осуществляется по среднемесячному расходу предыдущего расчетного периода.

4. Порядок оплаты переменной арендной платы и эксплуатационного сбора.

4.1. Переменная арендная плата по коммунальным услугам и эксплуатационный сбор оплачиваются Арендатором в порядке, установленном настоящей статьёй.

4.2. Расчет переменной арендной платы коммунальным услугам производится в соответствии с таблицей.

Таблица

Вид услуги	Объем потребления Арендатором определяется	Используемый тариф
Электроснабжение Объекта аренды	На основании данных прибора учета (при наличии) установленного на Объекте аренды. Если прибор учета отсутствует то рассчитывается исходя из номинальной мощности оборудования установленного у оператора и времени его работы	Тариф Снабжающей организации
Холодное водоснабжение Объекта аренды	На основании данных прибора учета, установленного на Объекте аренды	Тариф Снабжающей организации
Горячее водоснабжение Объекта аренды	На основании данных прибора учета, установленного на Объекте аренды	Тариф Снабжающей организации
Прием сточных вод на Объекте аренды	По суммарным показаниям данных приборов учета холодной и горячей воды, установленных на Объекте аренды	Тариф Снабжающей организации
Холодоснабжение	По расчету для конкретного арендатора: исходя из месячных	

Объекта аренды	прямых затрат на потраченную электрическую энергию и холодную воду и стоки (необходимых для выработки холодоснабжения оборудованием) на пропорциональную долю оператора. Рассчитывается путем отнесения объема помещения арендатора к общему объему помещений мест операторской деятельности.	
Теплоснабжение Объекта аренды	По расчету: выработанная тепловая энергия в Здании за отопительный период перераспределяется пропорционально по каждому арендатору в зависимости от объема помещения. Рассчитывается путем отнесения объема помещения арендатора к общему объему помещений мест операторской деятельности.	Тариф Снабжающей организации
Вывоз и утилизация ТБО	На основании норм образования ТБО и КГО включительно, для конкретного арендатора в зависимости от вида деятельности.	Тариф Снабжающей организации

Размер пропорциональной доли определяется по следующей формуле:

$$Пд = \frac{Sn}{(Sз - Sop)}$$

Sn - Арендная площадь Объекта аренды.

Sз - Общая площадь Здания.

Sop - Общая площадь помещений общего пользования в Здании.

Пд – Пропорциональная доля Арендатора в затратах Арендодателя.

Не предусмотренные в таблице виды Коммунальных услуг, предоставляемых Снабжающими организациями, оплачиваются Арендатором дополнительно, аналогично принципам, указанным в таблице. Сверхлимитное потребление Коммунальных услуг оплачивается Арендатором на условиях договора со Снабжающей организацией. Порядок определения объема потребления Арендатором Коммунальных услуг может быть изменен по письменному соглашению между Арендодателем и Арендатором.

Начисление переменной арендной платы по коммунальным услугам производится с даты подписания Акта приема-передачи Объекта аренды.

Оплата переменной арендной платы по коммунальным услугам производится в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета на оплату. Арендодатель обязуется выставлять счет с 20-го по 22-е число оплачиваемого месяца.

4.3. Эксплуатационные услуги. За предоставление Эксплуатационных услуг Арендатор оплачивает эксплуатационный сбор в следующем размере **3 906** (Три тысячи девятьсот шесть) рублей в месяц, в том числе НДС по ставке, действующей на момент оплаты. Указанный размер эксплуатационного сбора включает компенсацию затрат Арендодателя по коммунальному обслуживанию мест общего пользования и прилегающей территорией.

Начисление эксплуатационного сбора производится с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды по Договору. Оплата эксплуатационного сбора осуществляется до 15 (Пятнадцатого) числа месяца предшествующего оплачиваемому месяцу.

Размер эксплуатационного сбора подлежит изменению не чаще одного раза в календарный год в следующем порядке: размер эксплуатационного сбора увеличивается на индекс потребительских цен на платные услуги по Российской Федерации (далее ИПЦ), официально публикуемый Госкомстатом РФ. Для проведения индексации используется ИПЦ за предшествующий год (при проведении первой индексации ИПЦ за предшествующий год пропорционально уменьшается на коэффициент равный отношению количества фактических месяцев аренды с момента подписания договора до момента индексации к 12 месяцам).

Изменение эксплуатационного сбора производится путем направления Арендодателем Арендатору уведомления об индексации с приложением расчета проиндексированной суммы эксплуатационного сбора. Такое уведомление направляется не позднее, чем за две недели до даты изменения эксплуатационного сбора.

В случае если величина роста какого-либо тарифа на коммунальные услуги для мест общего пользования за индексируемый период превысит ИПЦ, Арендодатель имеет право произвести в вышеизложенные сроки ежегодное изменение эксплуатационного сбора сверх ИПЦ на величину, соответствующую повышению роста тарифа на коммунальные услуги в соответствии с долей коммунальной услуги в составе эксплуатационного сбора. В этом случае изменение эксплуатационного сбора производится путем направления Арендодателем Арендатору письменного уведомления об индексации с приложением расчета проиндексированной суммы эксплуатационного сбора. Изменения величины эксплуатационного сбора, произведенные в соответствии с настоящим абзацем, по получении Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя вступают в силу и становятся обязательными для Арендатора с даты, определяемой согласно четвертого абзаца пункта 4.3 настоящего Приложения.

4.4. Затраты, связанные с выполнением Арендодателем не оговоренных настоящим Приложением работ (оказанием услуг, производством платежей), в том числе возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Арендодателя, возмещением третьим лицам причиненным Арендатором убытков покрываются Арендатором дополнительно в десятидневный срок с момента выставления соответствующего требования.

4.5. Все платежи по настоящему Приложению производятся на расчетный счет Арендодателя указанный в разделе 11 Договора аренды. Обязательства по уплате Арендатором платежей по настоящему Приложению считаются исполненными надлежащим образом при своевременном поступлении денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Приложению обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора аренды.

5.2. В случае нарушения Арендатором любого из сроков оплаты переменной арендной платы, эксплуатационного сбора и/или платежей, установленных в п.4.4. настоящего Приложения, Арендатор в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента выставления требования выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от суммы каждого просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. Арендодатель не несет ответственность за не поставку и/или некачественную поставку Снабжающими организациями Коммунальных услуг, произошедших не по вине Арендодателя.

5.4. Уплата Сторонами неустоек (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Приложению.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

ООО «Автодор-Платные Дороги»

Генеральный директор

_____/Е.Н. Трофимова/

М.п.

М.п.

Перечень эксплуатационных услуг, оказываемых Арендодателем для Арендатора

Вид услуги
Содержание площадей общего пользования в надлежащем санитарном состоянии (комплексная уборка площадей общего пользования, мытье витражей Торгового центра с наружной стороны и стеклянного фонаря, дезинфекция, дезинсекция и дератизация, обслуживание указателей и информационных щитов).
Обслуживание прилегающей территории (техническое обслуживание инженерного и прочего оборудования на парковках, проведение ландшафтных и благоустроительных работ, уборка, полив, обработка реагентами и т.д., техническое обслуживание перехода).
Эксплуатация и техническое обслуживание подъемных механизмов (лифты, эскалаторы и траволаторы)
Эксплуатация и техническое обслуживание автоматизированной системы диспетчерского управления инженерными системами Здания, аварийное обслуживание Здания.
Техническое обслуживание коммунальных систем Здания с соответствующим вспомогательным оборудованием: холодоснабжения, электроснабжения (низковольтное, высоковольтное, аварийное, система выравнивания потенциалов), холодного и горячего водоснабжения, приема сточных вод (бытовая и ливневая канализационная система), теплоснабжения, молниезащиты, системы пожарной безопасности и автоматического оповещения
Круглосуточное обеспечение общественной безопасности общих площадей Здания ТРЦ и прилегающей автостоянки без выходов
Содержание, обеспечение работы и наблюдение за системой пожарной сигнализации и пожаротушения на площадях общего пользования Здания в целом (за исключением Объектов аренды)
Техническое обслуживание интерьерных элементов и оборудования площадей общего пользования, обслуживание наружных фасадов Здания и кровли
Содержание инженерно-хозяйственной и административной службы Здания ТРЦ
Услуги по управлению и координации деятельности в Здании ТРЦ (расходы на разрешительную и согласовательную документацию, создание и обеспечение благоприятного имиджа Торгового центра, функционирование информационной справочной службы, представительство в интересах ТРЦ в госструктурах и т.д.)

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

ООО «Автодор-Платные Дороги»

Генеральный директор

М.п.

М.п.

_____/Е.Н. Трофимова/

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.

№ п.п.	Наименование границы ответственности	Эксплуатационная ответственность Арендодателя	Эксплуатационная ответственность Арендатора
1	Противопожарный водопровод	Система противопожарного водопровода здания МФК в полном объеме.	Арендатор обеспечивает доступность, сохранность и комплектность установленных на территории Объекта аренды пожарных кранов и шкафов для хранения огнетушителей.
2	Охранно-пожарная сигнализация, система автоматического внутреннего пожаротушения	Система охранно-пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения здания МФК в полном объеме.	Арендатор обеспечивает доступность и сохранность установленной системы охранно-пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения в границах Объекта аренды, включая кабельную разводку, пожарные датчики, пожарные извещатели, датчики на открытие дверей, считыватели персональных магнитных карт, объемные датчики, спринклера, дренчеры и т.д.
3	Звуковое оповещение	Система звукового оповещения здания МФК в полном объеме.	Арендатор обеспечивает доступность и сохранность установленных в границах Объекта аренды извещателей (динамиков). При установке на Объекте аренды собственной системы звукового оформления обеспечить прерывание трансляции при поступлении сообщения с системы оповещения МФК об экстренной ситуации в здании МФК.
4	Ливневая канализация	Система ливневой канализации (К2) здания МФК в полном объеме.	Арендатор обеспечивает доступность в местах прохождения трубопроводов ливневой канализации, установки приемных воронок, прочисток, запорной арматуры для обслуживания и ремонтов системы ливневой канализации.
5	Канализация	Система хозяйственно - бытовой (К1) и производственной (К3) канализации здания МФК в полном объеме до выпусков в точках присоединения системы канализации Арендатора.	Система хозяйственно - бытовой и производственной канализации на Объекте аренды до точек присоединения к внутренней канализационной сети здания МФК Арендатор предоставляет Арендодателю и/или Управляющей Компании организационно – технические мероприятия по поддержанию системы канализации на Объекте аренды в технически исправном состоянии (регламентные работы, периодичность прочистки трапов, жироловок, порядок сдачи в утилизацию жиросодержащих отходов и т.д.)
6	Телефонизация связь	Телефонная сеть и АТС в здании МФК. Кабельная трасса до ближайшего к Объекту аренды кроссу (включительно).	Телефонная сеть, смонтированная на Объекте аренды до точки подключения линии в ближайшем кроссе телефонной сети здания МФК.
7	Электроустановки. Силовая кабельная сеть. Кабельные линии	Система электроснабжения здания МФК в полном объеме до болтовых соединений наконечников подводящей кабельной линии в РЩ Арендатора.	В полном объеме электрохозяйство Арендатора от болтовых соединений наконечников (включительно) подводящей кабельной линии в РЩ Арендатора. Соблюдение поверочных интервалов на приборы учета (счетчик электроэнергии) с предоставлением копий поверочных документов Арендодателю и/или

			Управляющей Компании. Выполнение периодических проверок электроустановок в границах эксплуатационной ответственности с предоставлением экземпляра технического отчета Арендодателю и/или Управляющей Компании.
8	Водопровод	Вся водопроводная сеть в здании МФК. Подводящий к границам Объекта аренды трубопровод горячего и холодного водоснабжения до первых установленных запорных вентилей (включительно).	В полном объеме система водоснабжения на Объекте аренды от первых запорных вентилей трубопроводов горячего и холодного водоснабжения на вводе в Объект аренды. Соблюдение поверочных интервалов на приборы учета (счетчики холодной и горячей воды) с предоставлением копий поверочных документов Арендодателю и/или Управляющей Компании.
9	Система теплоснабжения	Система теплоснабжения здания МФК в полном объеме до первых установленных запорных вентилей (включительно).	Система теплоснабжения на объекте аренды.
10	Общестроительная часть. Конструктивные элементы.	Здание МФК (конструктивная часть), площади общего пользования: стены, ограждающие конструкции, колонны, перекрытие, бетонные основания пола, потолка.	Строительная часть Объекта аренды в полном объеме в осях здания МФК в том числе лестничные марши эвакуационных выходов, относящихся к Объекту аренды. Витражи, витражные конструкции и/или рольставни. Герметизация и гидроизоляция кровли в местах прохода воздуховодов, кабельных линий, трубопроводов технологических установок, относящихся к Арендатору, система их крепления и устройство фундаментов и опор на кровле здания МФК. Герметизация полов в помещениях с мокрыми процессами. Подвесы и крепления к перекрытию в зоне Объекта аренды.
11	Система вентиляции и кондиционирования	Центральная система вентиляции и кондиционирования площадей общего пользования здания МФК до границы Объекта аренды.	Система вентиляции и кондиционирования на Объекте аренды и система охлаждения (фэнкойлы) Объекта аренды. Система вентиляции Арендатора включает все дополнительные технологические системы.
12	Организационные мероприятия	Обслуживание систем и конструктивных элементов здания в соответствии с нормативными документами и разработанной системой планово-предупредительных ремонтов (ППР)	Обслуживание систем и конструктивных элементов Объекта аренды в соответствии с нормативными документами и разработанной системы планово предупредительных ремонтов (ППР). Проектная документация Объекта аренды в полном объеме. Приказы и распоряжения, касающиеся эксплуатационной ответственности (ответственный за противопожарное состояние, за электробезопасность, инструкции и т.д.).
13	Реклама рекламные конструкции	Реклама и рекламные конструкции, относящиеся к Арендодателю.	Реклама и рекламные конструкции, относящиеся к Арендатору, включая элементы крепления и опоры к конструктивным элементам здания МФК.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР
ООО «Автодор-Платные Дороги»
Генеральный директор

М.п.

М.п.

_____/Е.Н. Трофимова/

ПРАВИЛА ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ ТРЦ

1. Общие положения и порядок взаимодействия с Управляющей компанией

- 1.1. Данные правила разработаны и установлены в целях координации действий Арендодателя, Арендатора и третьих лиц, согласования порядка обустройства и пользования арендуемыми помещениями торгово-развлекательного центра (далее - ТРЦ), местами общего пользования и прилегающей территорией.
- 1.2. Административное управление и эксплуатационное обслуживание ТРЦ осуществляет Управляющая компания. Общее руководство компанией осуществляет Управляющий.
- 1.3. По всем вопросам работы ТРЦ следует обращаться к Администраторам комплекса, которые находятся на первом этаже комплекса, за декоративной стойкой (рецепция).
- 1.4. Для решения всех вопросов, вытекающим из договора аренды и настоящих правил, Управляющей компанией назначается приемный день на каждый пятый день рабочей недели, с 17.00 до 18-00.
- 1.5. По вопросам текущей хозяйственной деятельности Арендаторы могут подавать письма, обращения или заявки, которые регистрируются в «Журнале заявок арендаторов», который находится на рецепции.
- 1.6. Приводимые ниже правила должны выполняться всеми без исключения арендаторами ТРЦ, персоналом арендаторов, работниками Управляющей компании ТРЦ, сотрудниками службы охраны, а также посетителями.
- 1.7. **На территории ТРЦ и прилегающей территории запрещается:**
 - употребление крепких алкогольных напитков, за исключением территорий специализированных предприятий общественного питания, - штраф 500 рублей;
 - курение, за исключением специально отведенных мест, - штраф 500 рублей;
 - распространение либо содействие распространению порнографической продукции, продукции, пропагандирующей насилие;
 - вносить, хранить или распространять вещества и имущество запрещенное законами РФ к свободному использованию;
 - сборы пожертвований, митинги, религиозная и иная агитация, а так же проведение лотерей, игр, пари без согласования с Управляющей компанией;
 - деятельность некоммерческих и благотворительных организаций, связанная с обращением к посетителям, проводимые группами или отдельными лицами;
 - вносить на территорию ТРЦ велосипеды, роликовые коньки и т.д. катание на роликовых коньках, скейтах и ином спортивном инвентаре;
 - нахождение животных на территории ТРЦ;
 - вносить горючие и взрывоопасные смеси, химические вещества, кроме жидкостей и растворителей в необходимых количествах для производства уборки и чистки, нормального функционирования торгового Помещения Арендатора;
 - любая видео- или фотосъемка на территории всех помещений ТРЦ;
 - размещение указателей и любых рекламных материалов Арендаторами, которые, по мнению Управляющей компании, могут нанести ущерб репутации ТРЦ - штраф 3000 рублей;
 - демонстрация или открытое ношение оружия;
 - без предварительного письменного согласования с Управляющей компанией запрещен субподряд для любых целей персонала ТРЦ или компаний, обслуживающих ТРЦ;
 - на парковке ТРЦ запрещена стоянка для автотранспорта персонала, работающего в Помещении Арендатора. В случае, если на автостоянке будут обнаружены автомашины, принадлежащие персоналу, работающему в Помещении Арендатора, то Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 1500 рублей за каждую автомашину, находящуюся на территории автостоянки более 30 минут в течение суток;
 - использовать арендуемое помещение и места общего пользования ТРЦ для принятия пищи, приносимой сотрудниками Арендатора или их посетителями, кроме помещений, специально отведенных Управляющей компанией для этих целей - штраф 500 рублей;
 - не допускается нахождение сотрудников Арендатора на территории административно-служебных помещений ТРЦ с 18.00 старого дня до 10.00 нового дня без согласования с Управляющей компанией.

2. Режим работы

Режим работы предприятий Арендаторов в ТРЦ - с 10.00 часов до 22.00 часов. Изменение режима работы Арендатора, закрытие секции в рабочее время ТРЦ допускается только с письменного разрешения Управляющей компании.

В рабочее время Арендаторов Управляющая компания обеспечивает:

- свободный доступ посетителей на площади общего пользования через входные группы ТРЦ;

- общественную безопасность и комфорт посетителей на площадях общего пользования;
- предоставление посетителям информационно-диспетчерских услуг;
- освещенность площадей общего пользования и прилегающих территорий в рабочем режиме;
- функционирование лифтов, эскалаторов, траволаторов в рабочем режиме эксплуатации.

Для беспрепятственного перемещения по зонам служебно-административного назначения, в рабочее время ТРЦ, и по помещениям общего пользования в не рабочее время ТРЦ, вводятся пропуска. Для получения пропуска Арендатору необходимо подать заявку с указанием персональных данных сотрудника Арендатора и границ ответственности указанного лица, при выполнении им своих обязанностей, с приложением двух фотографий размером 3x4 см. Пропуск изготавливается в течении трех дней с момента согласования Управляющей компании поданной Арендатором заявки и действует до конца текущего года, однако подлежит ежемесячной пролонгации, в течении срока действия. Временным работникам Арендатора после предоставления письменной заявки, Арендодатель выписывает временные пропуска. Арендатор полностью отвечает за достоверность информации о сотрудниках, которую он подает для изготовления пропусков.

При утрате оснований посещения служебно-административной зоны ТРЦ или увольнения сотрудника Арендатор обязуется изъять выданный пропуск и немедленно сдать его Администраторам ТРЦ. При невозможности изъять пропуск у вышедшего сотрудника Арендатор обязан в течении суток письменно уведомить об этом Управляющую компанию.

Управляющая компания контролирует посещение ТРЦ персоналом Арендатора и его контрагентов круглосуточно. Сотрудники, посещающие ТРЦ, могут быть опрошены персоналом охраны и администрации о цели визита и проверены на наличие разрешения на нахождение в здании.

В случае общественных волнений и беспорядков или в случае необходимости применения экстренных мер по охране Здания ТРЦ и находящихся в нем людей Управляющая компания имеет право ограничить или прекратить доступ в ТРЦ на период действия таких обстоятельств.

3. Правила пользования помещениями ТРЦ

3.1. Места общего пользования.

3.1.1. Места общего пользования предназначены для прохода (эвакуации) посетителей, сотрудников арендатора и управляющей компании, перемещения товарно-материальных ценностей, санитарно- гигиенических целей, оказания Управляющей компанией сервисных услуг для посетителей и арендаторов, размещения Управляющей компанией интерьерных элементов для повышения комфортности пребывания посетителей.

3.1.2. Арендаторы имеют равные права на пользование площадями общего пользования.

3.1.3. Арендаторы обязуются использовать места общего пользования в строгом соответствии с их назначением, бережно относиться к имуществу, размещенному в местах общего пользования.

3.1.4. Курение разрешается только в местах специально отведенных Управляющей компанией для этих целей.

3.1.5. Арендаторам запрещается, без согласования с Управляющей компанией:

- создавать какие либо заграждения для свободного прохода посетителей, складировать или производить временное размещение товаров, оборудования и иных материальных ценностей на площадях общего пользования и на прилегающей к зданию ТРЦ территории - штраф 3000 руб;
- размещать торгово-рекламное, коммуникационное оборудование и иные конструкции в местах общего пользования и на прилегающей к зданию ТРЦ территории - штраф 3000 руб.;
- закрывать, заставляя или иным образом декорировать окна и фасад здания ТРЦ;
- проводить рекламные акции, маркетинговые мероприятия, тренинги и иные общественные мероприятия на площадях мест общего пользования и на прилегающей к зданию ТРЦ территории - штраф 3000 рублей;
- устанавливать и позволять своим контрагентам установку антенн, средств охраны и коммуникаций на кровле, внешних стенах Здания и других местах в пределах границ ТРЦ и прилегающей территории.

3.1.6. Арендаторам запрещается:

- нарушать общественный порядок, совершать противоправные действия или иным образом наносить ущерб репутации ТРЦ;
- вмешиваться в работу персонала Управляющей компании или других Арендаторов;

3.2. Объект аренды.

3.2.1. Арендруемое Помещение должно использоваться только в целях, предусмотренных уставными документами Арендатора, торговым профилем и разрешенным форматом использования, договоренным в договоре аренды. Арендруемое Помещение не может быть использовано в безнравственных и незаконных целях, для проживания, ночлега, хранения личных вещей (за исключением товаров, предназначенных для ведения коммерческой деятельности Арендатора).

3.2.2. Арендодатель оставляет за собой право производить осмотр всех арендуемых Помещений, в составе комиссии, в которую входят уполномоченные лица Управляющей компании и представитель Арендатора. После осмотра

составляется Акт осмотра и подписывается двумя сторонами. Арендатор обязан в установленные договором сроки устранить все замечания, указанные в Акте.

3.2.3. Арендодатель (Управляющая компания) примет все меры для заблаговременного оповещения Арендаторов об ожидаемом прекращении поставки коммунальных услуг, но она не несет ответственности за какой-либо ущерб, причиненный электронному или механическому оборудованию в результате такого прекращения.

3.2.4. Арендатор обязан:

- устанавливать торговое, рекламное или иное оборудование имеющее привлекательный вид, с отсутствием внешних дефектов;
- обслуживать, производить текущий ремонт и замену торгового, рекламного оборудования, с целью поддержания его в надлежащем и привлекательном состоянии в течение всего срока Аренды. Арендатор заменяет любые поврежденные или битые стекла новыми стеклами такого же качества за свой счет;
- освещать входную группу, торговую площадь и фасадную вывеску арендованного Помещения с 10.00 до 22.00 ежедневно;
- обеспечивать чистоту Арендovanного помещения при любой погоде и в любое время года;
- обеспечивать доступ к магистральным инженерным сетям Здания, проходящим через объект аренды;
- соблюдать требования общественной и личной безопасности. Немедленно сообщать Администраторам об обнаружении угрозы или фактах нарушения правил общественной и личной безопасности;
- назначить ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности и эксплуатации технических систем арендованного помещения, с уведомлением об этом Управляющей компании. Строго соблюдать требования противопожарной безопасности и в случае обнаружения пожара или угрозы пожара в Помещении, немедленно сообщать об этом Администрации ТРЦ. Арендатор несет ответственность за противопожарную безопасность внутри арендуемого Помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. И в случае причинения ущерба Помещению и ТРЦ в результате пожара, возникшего по вине Арендатора, Арендатор несет ответственность за возникший ущерб и убытки и возмещает их Арендодателю.

3.2.5. Арендатору запрещается, без согласования с Управляющей компанией:

- использование занавесей, жалюзи, тонированных покрытий, пленок и защитных экранов, а так же размещение рекламных, информационных и иных материалов на стеклах окон, витрин и дверей - штраф 3000 рублей;
- изменение дизайна Помещения и мест общего пользования ТРЦ - штраф 3000 рублей;
- производить перенос, врезку, модернизацию или замену инженерных коммуникаций ТРЦ – штраф 3000 рублей;
- создавать препятствия нормальному функционированию инженерных коммуникаций: системам пожаротушения, вентиляции, отопления, кондиционирования, электрообеспечения, видеонаблюдения, охранной сигнализации и т.д. - штраф 3000 рублей;
- производить и разрешать своим контрагентам монтажные, ремонтные, строительные и иные работы внутри арендуемого Помещения, в местах общего пользования и на прилегающей к ТРЦ территории - штраф 3000 рублей;
- устанавливать, подключать и использовать электроприборы, механизмы и машины, превышающие мощностью технологические возможности электрической сети арендуемого Помещения – штраф 3000 рублей;
- производить отбор, слив или использовать теплоноситель в системах отопления ТРЦ не по прямому назначению (т.е. использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- использовать оборудование, не имеющее технических паспортов (свидетельств), не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам РФ- штраф 500 рублей;
- производить или позволять производить любой беспокойный шум, беспокоить других арендаторов ТРЦ и посетителей ТРЦ посредством игры на музыкальных инструментах, переговорными устройствами, шумом немusыкального характера, свистом, пением, либо каким-то другим способом - штраф 3000 рублей.

3.3. Служебно-административные помещения.

3.3.1. Посещение Арендаторами служебно-административных помещений ограничено рабочим временем Управляющей компании.

3.3.2. Для посещения служебно-административных помещений необходимо:

- иметь пропуск образца, установленного Управляющей компанией;
- согласовать с Администраторами ТРЦ цель и время посещения;
- представитель Арендатора должен быть включен в список сотрудников, представленный Управляющей копаниеи.

3.3.3. Запрещается сотрудникам Арендатора проводить в служебно-административные помещения ТРЦ лиц, не имеющих пропусков установленного образца.

4. Порядок осуществления коммерческой деятельности.

4.1. Арендатор имеет право осуществлять свою коммерческую деятельность только при наличии соответствующих разрешительных документов, оформленных в установленном законом порядке, и своевременно продлевать их в течение всего срока действия настоящего Договора (свидетельство о регистрации, договор аренды, лицензии /для лицензируемых видов деятельности/, ассортиментный перечень, документы, относящиеся к ККМ, регистрация в ИФНС, книга кассира-операциониста, книга отзывов и предложений, личные медицинские книжки продавца, ценники на товар, приходно-расходные накладные на товар, сертификаты соответствия, гигиенические заключения СЭС, Закон о защите прав потребителей и пр.). Разрешительную документацию на право осуществления торговой деятельности Арендатор обязан получать самостоятельно, своевременно и за свой счет. Копии этих документов Арендатор должен предоставлять Администрации ТЦ сразу после их получения или продления. Арендатор обязуется возместить сумму денежного штрафа, наложенного на Администрацию ТЦ, если это произошло по причине отсутствия у Арендатора необходимых документов.

4.2. Арендатор обязуется вести свою коммерческую деятельность в соответствии с Торговым Профилем и согласно ассортиментному перечню товаров и/или услуг, утвержденных Управляющей компанией в письменной форме. Изменение или дополнение ассортимента возможно только с письменного разрешения Администрации ТРЦ, которая оставляет за собой право отказать в дополнении или изменении ассортимента товара и/или предоставляемых услуг.

4.3. Арендатор не должен устанавливать в ТРЦ какие-либо автоматы для продажи чего-либо без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.4. Арендатор соглашается с тем, что он не будет производить комплексные уборочные работы (не включая мытье пола) или профилактику ни с помощью подрядчика, ни индивидуально в арендуемом помещении в часы работы ТРЦ.

4.5. Коляски, транспортные тележки и иной бытовой такелажные средства следует оставлять за пределами здания ТРЦ, в местах где они не создают препятствий проходу посетителей в здание.

4.6. Все вещи и предметы, забытые посетителями в магазинах, местах общественного и административно-хозяйственного пользования подлежат незамедлительной передаче Администраторам ТРЦ.

4.7. Все находки маркируются с указанием названия места и даты. Забытые вещи и предметы хранятся в Управляющей компании в течение одного года с момента передачи их Администраторам ТРЦ.

4.8. Арендаторы обязаны:

- обеспечить непрерывный рабочий режим своих предприятий в течение рабочего времени Арендатора (п.2. настоящих правил);
- обеспечивать наличие персонала в рабочее время ТРЦ;
- обеспечить соблюдение требования деловой этики: персонал Арендатора должен быть опрятно одет, вежлив и предупредителен со всеми покупателями, в рабочее время постоянно носить нагрудный знак (бейдж), определяющий принадлежность к предприятию торговли (услуг);
- своевременно согласовывать с Управляющей компанией плановые перерывы в рабочем времени магазина, вывешивать объявление на входной группе своего предприятия о времени перерыва в работе магазина;
- использовать информационные таблички промышленного изготовления, согласованные с Управляющей компанией;
- не допускать положения, при котором Помещение могло бы стать источником препятствия или нарушений в обеспечении безопасности или удобства при использовании Здания Арендаторами, работниками, клиентами или посетителями ТРЦ;
- не производить в часы открытые для торговли, т.е. с 10.00 до 22.00. работы в арендуемом Помещении, связанные с завозом, установкой и монтажом торгового оборудования. Такие работы разрешается производить только в период с 22.30 вечера до 08.30 утра;
- не допускать перегрузки полов ТРЦ;
- не заставлять товаром или иными предметами выходы на эвакуационные лестницы и служебные проходы.

5. Правила завоза-вывоза товаров

5.1. Осуществление погрузо-разгрузочных работ арендаторами производится в утренние часы с 6.00 до 9.30 и в ночное время с 22.30 до 2.00. по утвержденному Управляющей компанией графику. Ввоз товара на территорию ТРЦ осуществляется через предназначенные для этого проходы. Места погрузки выгрузки определяют Администраторы ТРЦ. Погрузочно-разгрузочные работы Арендатора не должны создавать препятствий для свободного перемещения посетителей, персонала другого арендатора или их контрагентам как внутри ТЦ, так и на прилегающих территориях. Погрузо-разгрузочные работы производятся силами самих арендаторов или их контрагентов.

5.2. Арендаторы второго и третьего этажа загружаются через дебаркадер. Товар поднимается на грузовых лифтах и доставляется до арендуемых помещений на специальных тележках. Арендаторы первого этажа производят

загрузку через 5 порт (правый) и на тележках на резиновом ходу доставляют товар до арендуемого помещения. Для проведения погрузочно-разгрузочных работ для фуд-корта и ресторанов ТРЦ отводится специальный порт который работает по отдельному графику утверждённому Управляющей компанией. Кафе, расположенное на первом этаже ТРЦ загружает поступающие товары и иные материальные ценности только через порт №5 (правый) дебаркадера.

- 5.3. Транспортировка до Объекта аренды товаров или иных материальных ценностей осуществляться с помощью тележек, предоставляемых ТРЦ - маркированные тележки на резиновом ходу. Транспортировка товара через места общего пользования осуществляется только в нерабочее время ТРЦ по согласованному с Администраторами маршруту.
- 5.4. Транспортировка товара или иных материальных ценностей через площади общего пользования в рабочее время ТРЦ осуществляться персоналом Управляющей компании и только в исключительных случаях. Управляющая компания оставляет за собой право отказать в завозе/вывозе товара или иных материальных ценностей в рабочее время ТРЦ через площади общего пользования.
- 5.5. Вывоз оборудования, товаров или иных товарно-материальных ценностей производится с письменного разрешения Управляющей компании.
- 5.6. Разрешение на вывоз оборудования, товаров или иных товарно-материальных ценностей оформляется не менее чем, за двое суток до фактического действия. Разрешение на погрузочные работы представляет из себя бланк Управляющей компании. Бланк разрешения заполняется уполномоченным представителем Арендатора и согласовывается Администраторами.
- 5.7. Для формирования графика разовых и плановых погрузочно-разгрузочных работ дебаркадера ТРЦ Арендаторам и собственникам помещений подают заявку в администрацию ТРЦ о поставках их имущества в ТРЦ за один месяц - плановые, разовые поставки - за два дня до фактического момента их поступления.
- 5.8. Машины, большой грузоподъемности и габаритов, допускаются на дебаркадер Управляющей компанией в утренние часы с 6.00 до 09.30 и в ночное время с 22.30 до 2.00 по согласованному графику. Стоянка машин в зоне дебаркадера, подвозящих товары, разрешена на период не более 120 минут. Стоянка машин на время проведения погрузочно-разгрузочных работ скоропортящихся продуктов, разрешена на период не более 20 минут.
- 5.9. **Запрещается:**
 - использование пассажирских лифтов для подъема или опускания товаров, оборудования или иного материального имущества на 2 и 3 этажи - штраф 5000 рублей;
 - допускать перегрузку на полы ТРЦ путем несанкционированного Управляющей компанией перемещения тяжелых или крупногабаритных предметов - штраф 5000 рублей;
 - использовать на территории ТРЦ и парковках такелажное оборудование, использование которого не санкционировано Управляющей компанией - штраф 3000 рублей;
 - заезд такелажного оборудования на траволаторы, эскалаторы или в пассажирские лифты - штраф 5000 рублей.
- 5.10. Администрация ТЦ оставляет за собой право производить осмотр всех грузов, которые поступают в ТРЦ, а также избавляться от всех грузов, нахождение которых нарушает настоящие Правила.
- 5.11. Любой ущерб, причиненный зданию ТРЦ в результате перемещения грузов Арендатора, подлежит компенсации Арендатором.

6. Правила складирования и вывоза мусора.

- 6.1. Уборка мусора и поддержание чистоты на площадях общественного пользования ТРЦ и на прилегающей территории производится персоналом Управляющей компании или ее контрагентом.
- 6.2. Арендаторы должны выносить мусор с территории Арендованного помещения после окончания работы с 22.30 до 23.00 и размещать его в контейнерах и/или в иных местах, указанных Арендодателем.
- 6.3. До удаления мусора за пределы арендованного помещения, Арендатор должен предварительно его рассортировать на бытовой, упаковочный и промышленный. К бытовому мусору относятся: пищевые отходы, остатки канцелярских принадлежностей, пластиковая, пищевая упаковка. К упаковочному мусору относятся картонная тара и упаковочные материалы, подлежащие вторичной переработке. К промышленному мусору относятся: упаковочные материалы, не подлежащие вторичной переработке (стекло, керамика, дерево) и строительный мусор.
- 6.4. Транспортировкой до контейнеров и утилизацией рассортированного мусора занимается Арендатор. Контейнеры для мусора располагаются с северной стороны здания ТРЦ, на специального огороженной площадке. Контейнеры разделены по типам мусора и имеют соответствующую маркировку. Контейнеры для мусора обслуживаются специализированными контрагентами Управляющей компании, за исключением контейнеров предназначенных для промышленного мусора.
- 6.5. Утилизация и транспортировка промышленного мусора, в том числе обеспечение наличия в местах, указанных Арендодателем специализированного контейнера для данного вида отходов осуществляется силами и за счет Арендатора или его контрагентами.

6.6. Не допускается самостоятельная транспортировка мусора Арендатором в часы работы ТРЦ. Не допускается размещение мусора или иных отходов в служебных коридорах, эвакуационных проходах и служебно-административных площадях.

7. Правила проведения рекламных мероприятий и промо-акций.

7.1. Оформление фасада и входных групп арендованного Помещения производится на основании дизайн-проекта, согласованного с Управляющей компанией. Вывеска и фасад арендованного помещения должны быть выполнены на высоком профессиональном и художественно-эстетическом уровне с применением новейших материалов и технологий. В случае нарушения Арендатором вышеуказанных условий, Управляющая компания вправе требовать устранения нарушения, а в случае не исполнения произвести демонтаж любой внешней вывески или иного элемента внешнего оформления Помещения, с отнесением расходов по демонтажу на Арендатора.

7.2. Арендатор вправе использовать фирменное наименование «Град» или логотип «Град» в любой рекламе, связанной с его деятельностью в ТРЦ, с предварительного письменного согласования с Управляющей компанией.

7.3. Арендатор обязан согласовывать с Управляющей компанией проведение любых промо-акций, размещение, распространение рекламной и иной информационной продукции в зонах общего пользования и на прилегающей территории ТРЦ. Для согласования Арендатор должен предоставить подробное описание рекламного мероприятия и дизайн макет рекламных материалов в срок не позднее десяти дней до предполагаемой даты с указанием даты, времени, места проведения мероприятия. В случае нарушения Арендатором вышеуказанного, Арендодатель может ликвидировать это нарушение без какой-либо ответственности, а также начислить штраф Арендатору на сумму расходов, понесенных в результате такой ликвидации.

7.4. Арендатор обязуется не заниматься в арендуемом помещении деятельностью, рекламирующей другое предприятие, магазин, продукцию или услугу, не предоставляемую в ТРЦ.

8. Правила противопожарной безопасности.

8.1. Каждый сотрудник Арендатора обязан четко знать и строго выполнять правила пожарной безопасности, изучать и знать опасные факторы, применяемых материалов, не допускать действий, приводящих к возникновению загорания или пожару.

8.2. Все сотрудники Арендатора и их контрагентов обязаны:

- соблюдать и поддерживать установленный противопожарный режим;
- выполнять требования безопасности при пользовании электробытовыми приборами, не оставлять их без присмотра, использовать подставки из негорючих материалов (керамики, асбеста);
- в течение 3-х (Трех) дней, со дня подписания Акта приемки-передачи Помещения в аренду, назначить приказом по организации ответственного за противопожарную безопасность и эвакуационные действия Арендуемого помещения;
- в течении 5-и (Пяти)дней, со дня подписания Акта приема-передачи Помещения в аренду, назначить приказом ответственного за эксплуатацию электроустановок и электросетей;
- разместить около входной группы Арендованного помещения план эвакуации посетителей и персонала при возникновении в Арендованном помещении чрезвычайной ситуации;
- производить за свой счет обучение своего персонала правилам пожарной безопасности, соблюдения санитарно-гигиенических требований и т.д., согласно нормам УГПС, СЭС и других надзорных инстанций;
- обеспечить беспрепятственный доступ технического персонала Управляющей компании к распределительным электрощитам и панелям управления электроприборов;
- в рабочее время ТРЦ держать двери эвакуационных выходов закрытыми, но не запертыми;
- регулярно контролировать обеспечение свободного прохода к эвакуационным выходам для посетителей и персонала Арендатора и легкость открываемости. В случае возникновения неисправности эвакуационных дверей необходимо об этом поставить в известность Администраторов ТРЦ.

8.3. В каждом Арендуемом помещении установлен следующий противопожарный режим: запрещено курение и использования открытого пламени.

8.4. В осветительных приборах необходимо использовать только электролампы соответствующей эксплуатационным документам мощности.

8.5. При эксплуатации электроустановок и электроприборов ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использовать приборы и электроаппараты в условиях не соответствующих рекомендациям предприятия-изготовителя или имеющие неисправности, которые могут привести к пожару;
- прокладывать транзитные электропроводки и кабельные линии через складские помещения, пожаро и взрывоопасные зоны;
- пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями, проводами и кабелем, имеющими повреждения или потерявшими защитные изоляционные свойства;
- обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами;
- пользоваться электроутюгами, чайниками, плитками и другими электронагревательными приборами без

- подставок из негорючих материалов, оставлять их без присмотра включенными в сеть;
- применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы, использовать "жучки";
- размещать товары и иные материальные ценности ближе 50 см от осветительного оборудования;
- складирование мусора, отходов или иных легковоспламеняющихся материалов в подсобных помещениях;
- проведение сварочных работ и других виды работ, влекущие за собой искрообразование, без согласования с Управляющей компанией;
- любые отключения пожарной сигнализации и системы пожаротушения в арендуемом помещении, при производстве каких-либо работ, без согласования с Управляющей компанией.

9. Правила обеспечения безопасности и действия при чрезвычайных ситуациях.

- 9.1. Управляющая компания принимает меры по обеспечению безопасности и общественного порядка в местах общего пользования и служебно-административных зонах ТРЦ силами сотрудников частного охранного предприятия (ЧОПа) и персонала службы внутреннего контроля.
- 9.2. Управляющая компания вправе контролировать все зоны общего пользования, а также административно-служебные зоны средствами видео наблюдения и другими техническими средствами в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
- 9.3. Записи видеонаблюдения являются собственностью Управляющей компании и не подлежат разглашению. Порядок передачи материалов видеозаписи государственным контролирующим и правоохранительным органам регламентируется требованиями законодательства Российской Федерации.
- 9.4. При получении обоснованного запроса Арендодатель вправе предоставить Арендатору для ознакомления материалы видеонаблюдения в его отношении.
- 9.5. Управляющая компания не несет ответственности за установку арендатором охранных систем в Помещении, а также не несет ответственности в случае причинения ущерба Помещению или имуществу, находящемуся в Помещении, действиями третьих лиц.
- 9.6. В рабочее время Арендатор вправе обеспечивать безопасность и общественный порядок в Помещении собственными силами, либо привлекать для этих целей сотрудников частного охранного предприятия, обеспечивающего охрану зон общественного пользования ТРЦ.
- 9.7. Инкассация выручки производится на основании договора между Арендатором и банком.
- 9.8. Арендатор обязан организовать и осуществлять инкассацию выручки и материальных ценностей в ТРЦ во время и по маршруту согласованному с Управляющей компанией.
- 9.9. Арендатор не вправе осуществлять инкассацию силами сотрудников, имеющих при себе длинноствольное огнестрельное оружие.
- 9.10. В случае обнаружения сотрудниками Арендатора на территории ТРЦ и в арендуемых помещениях забытых вещей, бесхозных и подозрительных предметов, необходимо немедленно сообщить в администрацию ТРЦ или сотрудникам охранного предприятия. До прихода сотрудников службы безопасности запрещено самостоятельно производить любые действия с обнаруженным предметом.
- 9.11. В нерабочее время в целях обеспечения максимальной безопасности Арендатору рекомендуется осуществлять охрану Помещения путем его постановки на пульт охраны ЧОП.
- 9.12. Арендатору запрещается располагать с наружной стороны внешних стен Помещения любые элементы охранной или тревожной сигнализации, за исключением считывателя, предназначенного для постановки Помещения на пульт охраны.
- 9.13. Арендатор обязан в пятидневный срок с подписания договора аренды предоставить в Управляющую компанию персональные данные и контактные телефоны своих представителей, имеющих право вскрытия Помещения.
- 9.14. При возникновении обстоятельств, при которых возможно причинение вреда ТРЦ или его посетителям по требованию Управляющей компании представитель Арендатора обязан немедленно прибывать в ТРЦ для обеспечения доступа Арендодателя в Помещение.
- 9.15. Арендатор обязан в пятидневный срок с подписания договора аренды предоставить в Управляющую компанию колбу, опечатанную своей печатью, с находящимся внутри одним комплектом ключей от Арендованного помещения.
- 9.16. Управляющая компания не имеет право вскрывать колбу с ключом от Арендованного помещения без присутствия Арендатора за исключением случаев, указанных далее.
- 9.17. Управляющая компания обязана по первому требованию Арендатора предъявлять ему колбу с ключом от Помещения для проверки целостности печати.
- 9.18. Вскрытие Управляющей компанией запорных устройств в Арендованных помещении без присутствия Арендатора или его представителя допускается только в следующих случаях:
 - Пожара или угрозы пожара в Арендованном помещении;
 - Затопления или угрозы затопления Арендованного помещения;
 - Угрозы террористического акта в ТРЦ.

- 9.19. По факту вскрытия Помещения без присутствия Арендатора составляется акт в двух экземплярах, подписанный представителем Управляющей компании и представителем ЧОПа. После окончания работ по ликвидации или предотвращению чрезвычайных ситуаций и неприбытии представителя Арендатора - Помещение опечатывается представителем ЧОПа.
- 9.20. В чрезвычайных ситуациях, связанных с природными явлениями, политическими волнениями, военными действиями, авариями и т.д., Арендатор и его сотрудники должны строго соблюдать инструкции Администраторов ТРЦ для принятия немедленных мер.
- 9.21. В случае возникновения чрезвычайной ситуации в Арендованном помещении необходимо немедленно сообщить о произошедшем Администратору ТРЦ и любому из находящихся поблизости сотрудников охранного предприятия.
- 9.22. При угрозе жизни или здоровью находящихся в Арендованном помещении людей необходимо:
- Немедленно осуществляет их эвакуацию в соответствии с планом эвакуации;
 - Выполнять указания Администраторов ТРЦ и сотрудников охранного предприятия;
 - Выполнять указания Диспетчеров ТРЦ, распространяемые средствами местного оповещения.
- 9.23. Для обеспечения безопасности ТРЦ Арендодателем утверждено «Положение об охране ТРЦ «Сити-парк «Град». В случае возникновения у Арендатора необходимости заключения договора с каким-либо охранным предприятием на предоставление охранных услуг для Объекта аренды, как составной части ТРЦ «Сити-парк «Град», Арендатор обязуется произвести согласование кандидатуры охранного предприятия с Арендодателем и обязать нанимаемое охранным предприятием соблюдать «Положение об охране ТРЦ «Сити-парк «Град».

10. Штрафные санкции и реализации ответственности.

- 10.1. Настоящие Правила являются обязательными к исполнению всеми сотрудниками Арендаторов и их контрагентами.
- 10.2. Арендатор обязан ознакомить с положениями настоящих Правил всех своих сотрудников и сотрудников контрагентов, выполняющих трудовые функции в ТРЦ.
- 10.3. Копия настоящих Правил должна находиться в арендуемом помещении.
- 10.4. Управляющая компания оставляет за собой право вносить изменения и дополнения к существующим правилам, на основании п. 4.3 Договора аренды нежилых помещений, а так же устанавливать другие разумные правила и инструкции.
- 10.5. Арендодатель (Управляющая компания) имеет право оштрафовать Арендатора в размере до 1000 рублей в случае нарушения Арендатором пунктов настоящих правил, штрафные санкции за которые прямо не указаны в тексте настоящих Правил.
- 10.6. За систематическое нарушение настоящих Правил Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды, если это предусмотрено текстом договора аренды.
- 10.7. Лицо, виновное в нарушении правил пожарной безопасности, в зависимости от характера нарушения и последствий может быть привлечено к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 10.8. Лицо, виновное в нарушении правил безопасности ГО и ЧС, в зависимости от характера нарушения и последствий может быть привлечено к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.
- 10.9. Если некоторые пункты настоящих правил идут вразрез с условиями договора аренды, то в части несоответствия стороны руководствуются условиями договора аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

М.п.

АРЕНДАТОР

ООО «Автодор-Платные Дороги»

Генеральный директор

_____/Е.Н. Трофимова/

М.п.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СМР НА ОБЪЕКТЕ АРЕНДЫ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила содержат требования и рекомендации по обустройству Объекта аренды и устанавливают порядок взаимодействия Арендатора (подрядчиков Арендатора) со службами Арендодателя (включая Управляющую компанию и эксплуатирующую компанию Арендодателя) на этапе работ по оборудованию и внутренней отделке арендованного помещения на территории Торгово-развлекательного центра (ТРЦ)

Рекомендации и процедуры, подробно описанные в настоящих Правилах, осуществляются в интересах Арендатора. Согласование проектной документации до начала строительно-монтажных работ, а также надзор со стороны специалистов Арендодателя за ходом производства работ служат дополнительной гарантией того, что замыслы Арендатора будут:

- 1 технически грамотно сформулированы в виде требований;
- 2 точно реализованы в проектной документации;
- 3 выполнены в натуре в соответствии с проектной документацией.

Во избежание задержек и дорогостоящих переделок особое внимание следует уделить порядку предоставления на согласование проектной документации.

Арендатору рекомендуется выдавать копии настоящих Правил архитектору, главному инженеру проекта, управляющему проектом, ответственному лицу Арендатора, подрядчикам и субподрядчикам под роспись, чтобы в процессе проектирования и производства работ обеспечить соблюдение содержащихся в них требований.

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке вносить в настоящие Правила изменения и дополнения, которые доводятся до сведения Арендатора в течение пяти рабочих дней с момента их принятия и вступают в силу с момента уведомления. Изменения могут быть внесены в какую-либо часть настоящих Правил по отношению к определенному Арендатору или группе арендаторов, однако подобное изменение Правил не означает изменения для остальных арендаторов.

Арендатор обязуется полностью соблюдать данные Правила и требовать их соблюдения от любого подрядчика или субподрядчика, которого он может привлечь в целях производства его работ по оборудованию и внутренней отделке Объекта аренды.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Значения ключевых терминов, которые употребляются в настоящих Правилах, приведены в тексте Предварительного договора аренды и/или Договора аренды.

3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СОГЛАСОВАНИЕ

Настоящий пункт Правил устанавливает порядок разработки, согласования и утверждения, а также состав проектной документации на оборудование и внутреннюю отделку Объекта аренды. Проектная документация, разработанная в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами, должна иметь соответствующую запись ответственного лица за проект Арендатора (главного инженера проекта, главного архитектора проекта, управляющего проектом) и подлежит согласованию с Генеральным проектировщиком Здания ТРЦ и в отдельных случаях с органами государственного надзора.

3.1. ПЕРИОД СОГЛАСОВАНИЙ: Предоставление Арендатором проектной документации на рассмотрение Арендодателю должно предшествовать началу любых работ. Сроки согласования Арендодателем проектной документации на работы по оборудованию и внутренней отделке Объекта аренды указываются непосредственно в Предварительном договоре аренды, а по Договору аренды определяются Арендодателем самостоятельно.

3.2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ: До начала каких-либо работ Арендатор должен предоставить Арендодателю для письменного согласования всю документацию по Объекту аренды, включая, но не ограничиваясь этим, эскизный проект, рабочую документацию, выполненную согласно действующим строительным нормам и правилам и содержащую все аспекты оборудования и внутренней отделки Объекта аренды, спецификации на материалы, оборудование и иные документы, указанные в Предварительном договоре аренды и/или Договоре аренды.

3.3. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

Согласованию подлежит следующая проектная документация:

- техническое задание на проектирование Объекта аренды;
- проект на Объект аренды;
- организационно-технологическая документация.

3.3.1. Состав технического задания на проектирование указан в Приложении № 6.

3.3.2. Проект на Объект аренды должен содержать следующие разделы:

- общую пояснительную записку;
- технологические решения;
- архитектурно-строительные решения;
- инженерное оборудование, сети и системы;
- проект световой вывески и оформления фасада Объекта аренды, включая расчет нагрузки, способ крепления, технические характеристики и электрическую схему подключения.

3.3.3. Организационно-технологическая документация должна содержать:

- проект производства работ (ППР) и проект организации строительства (ПОС) по оборудованию и внутренней отделке помещения;
- график производства работ;

- график производства совмещенных работ (совместно с эксплуатирующей компанией Арендодателя);

копии документов по охране труда и техники безопасности (ОТиТБ), подтверждающие соблюдение подрядчиком Арендатора требований ОТиТБ.

3.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ПРОЕКТОВ

Выбор проектной организации Арендаторы осуществляют по своему усмотрению, при этом выбранные проектные организации должны иметь лицензии на соответствующие виды деятельности. Заверенные копии лицензий должны быть в составе проектной документации.

Проекты должны соответствовать нормам проектирования (СНиП, ВСН и др.) и включать в себя:

- общую часть;
- пояснительную записку;
- электрические схемы: принципиальные, функциональные, однолинейные и монтажные, схемы разводок;
- спецификации оборудования с указанием основных характеристик, паспорта;
- инструкции по эксплуатации на устанавливаемое технологическое оборудование на русском языке;
- сертификаты на используемые в процессе строительства и отделки оборудование и материалы (сертификаты соответствия, гигиенические, пожарной безопасности).

Проекты должны быть подписаны исполнителями и руководителями, заверены печатью проектной организации и шиты.

ВСЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДОЛЖНА БЫТЬ ПРЕДСТАВЛЕНА В ТРЕХ ЭКЗЕМПЛЯРАХ НА БУМАЖНОМ НОСИТЕЛЕ ПЛЮС (только для чертежей) ОДИН КОМПЛЕКТ В ЭЛЕКТРОННОМ ФОРМАТЕ (AutoCAD, версия не ниже 2007г).

3.5. ОГРАНИЧЕНИЯ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ

Проектные организации перед началом проектной деятельности должны быть ознакомлены с нижеследующими ограничениями:

3.5.1. НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

1 Переделывать и вносить изменения в систему спринклерного пожаротушения Здания.

В случае необходимости внесения изменений вопрос может быть рассмотрен по письменной заявке Арендатора и при условии согласования изменений с органами УГПС в установленном порядке. Арендатор за свой счет осуществляет выполнение работ по переделке системы спринклерного пожаротушения на Объекте аренды, которые проводятся аккредитованной организацией, осуществляющей монтаж и наладку автоматической системы пожаротушения в здании ТРЦ. Если при проектировании потолка использован другой тип подвесного потолка (в проекте на Здание предусмотрен согласно специальных технических условий ГОЧС РФ потолок типа «Грильятто» размером ячейки 150x150) Арендатору необходимо предусмотреть в проекте возможность эксплуатации и обслуживания инженерных систем за потолком и за свой счет выполнить работы по усилению конструкции потолка с возможностью прохода сотрудников, обслуживающих инженерные системы Объекта аренды.

2 Нарушать каркасы витражей и самих стекол, использовать витражи для крепления конструкций.

3 Вносить изменения в несущие конструкции и перегородки здания.

4 Переносить магистральные воздуховоды, решетки воздуховодов, трубопроводы, выпуски канализационной системы, изменять конструкции, крепления.

Пожелания по внесению изменений в проектную документацию Здания ТРЦ или действующие системы могут быть рассмотрены, при наличии соответствующего обоснования, после предоставления проекта данной системы по арендуемому помещению. Арендатор за свой счет осуществляет выполнение работ по данным системам инженерии после согласования проекта Арендодателем.

5 Переделывать и вносить изменения в систему отопления Здания ТРЦ.

Закрывать отопительные приборы в арендуемом помещении возможно только при получении соответствующего согласования Арендодателя.

6 Устраивать в арендуемом помещении складские и подсобные помещения.

Для временного хранения товара разрешается возведение некапитальных перегородок.

3.6. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ

Согласование проектной документации производят специалисты Арендодателя.

На согласование принимается полный комплект проектной документации.

Поступающая на согласование проектная документация регистрируется в «Журнале приема – передачи документации».

Срок согласования устанавливается не более одного месяца с момента поступления.

Результаты согласования оформляются в документе «Лист согласования» и делаются отметки на титульных листах проектов.

Карта процесса согласования проектной документации, оборудования и внутренней отделки Объекта аренды приведена в Дополнении №2 к настоящему Приложению. В предусмотренных случаях Арендатор направляет проектную документацию на согласование в надзорные органы только после согласования вышеуказанной документации с Арендодателем.

4. ПОРЯДОК ДОПУСКА К ПРОИЗВОДСТВУ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Допуск к работам на Объекте аренды производится после согласования Арендодателем, эксплуатирующей компанией Арендодателя проектной документации в полном объеме и оформления Заявки и разрешения на временный допуск в помещение, форма заявки приведена в Дополнении №3 к настоящему Приложению.

Для оформления Заявки и разрешения на временный допуск в помещение (до начала производства строительного-монтажных работ (СМР)) необходимо:

- Предоставить заверенную копию лицензии (либо свидетельство о праве допуска на производство работ, связанных с повышенной опасностью) строительной организации. Выбор Подрядчиков для производства СМР осуществляет Арендатор по своему усмотрению, при этом выбранные подрядчики должны иметь лицензии на соответствующие виды деятельности, либо свидетельство о праве допуска на производство работ, связанных с повышенной опасностью.
- Подготовить заявку на проведение строительных, монтажных и иных работ с приложением графика производства работ. Согласовать сроки и время проведения данных работ. В заявку включить список лиц, которые будут производить работы на Объекте аренды, для оформления пропусков (Форма заявки - в Дополнении №4 к настоящему Приложению). Сотрудники, указанные в заявке, при посещении объекта должны иметь при себе документы, удостоверяющие личность.
- Ознакомить с Правилами для Арендаторов (приложение №7 к предварительному договору аренды) и настоящими Правилами ответственных исполнителей подрядных организаций, которые будут руководить работами на территории торгового центра.
- Подать заявку на ввоз строительных материалов и оборудования (форма заявки в Дополнении №5 к настоящему Приложению)
- Произвести компенсацию Арендодателю затрат по установке файнкойлов и фасадной витрины .

5. ЗАВОЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ОБОРУДОВАНИЯ

Завоз строительных материалов и оборудования на территорию строительной площадки ТРЦ производится по письменному разрешению представителя эксплуатирующей компании Арендодателя. Для получения разрешения необходимо подать заявку и согласовать ее. Форма заявки - в Дополнении №5 к настоящему Приложению.

- Ввоз/вывоз оборудования, строительных и иных материалов осуществляется только в присутствии Ответственного лица Арендатора или Подрядчика Арендатора, которые должны иметь пропуски установленного образца.
- Поставки должны совершаться через предназначенные для этого проезды, проходы, определенные эксплуатирующей компанией Арендодателя и не должны создавать препятствий для свободного перемещения и производства работ как внутри здания ТРЦ, так и на прилегающей территории.
- На поставки в арендуемое помещение крупногабаритных (размерами более 1500x1800x2000 мм) и тяжёлых (массой более 500 килограммов) предметов требуется отдельное согласование с представителем эксплуатирующей компании Арендодателя.
- Для транспортировки строительных материалов и оборудования на территории строительной площадки разрешается использовать только пути, официально указанные эксплуатирующей компанией Арендодателя.

Арендодатель имеет право производить досмотр транспортных средств и личных сумок, проверять накладные на материалы и путевые листы поставщиков, подрядчиков и персонала Арендатора.

Для исключения конфликтных ситуаций по вопросам завоза/вывоза на территорию ТРЦ, Арендатору рекомендуется вести учет всех инструментов и оборудования, вносимого им на территорию Объекта аренды.

6. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

6.1. ПОДГОТОВКА К ПРОВЕДЕНИЮ РАБОТ

6.1.1. Перед началом производства работ заключить Договор на временное подключение и обеспечение необходимыми коммуникациями с Генподрядчиком и произвести подключения к существующим сетям. При этом показания узлов учета холодной воды, горячего водоснабжения, электроэнергии зафиксировать двухсторонним актом. Арендатор обязуется на период проведения СМР не позднее дня, следующего за датой подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды, осуществить герметизацию помещения по периметру, защитив соседние помещения от проникновения строительной пыли, и занавесить баннером места размещения на Объекте аренды входной группы и фасадной витрины. Проект баннера должен быть предварительно согласован с Арендодателем.

6.1.2. Для определения соответствия качества СМР на Объекте аренды предъявляемым требованиям СНиП, ГОСТ, МГСН и принятия мер по ликвидации брака осуществляется внутренний контроль качества материалов и самих работ. Арендатор обязан назначить перед началом работ на Объекте аренды ответственное лицо за организацию надзора за выполнением СМР. Копия приказа должна быть представлена в администрацию Генподрядчика и Арендодателя до начала работ на Объекте аренды.

Арендатор в целях осуществления контроля и надзора за проведением СМР и принятии от его имени решений во взаимоотношениях со своим подрядчиком может заключить Договор с Генподрядчиком об оказании им таких услуг. В этом случае в Договоре строительного надзора определяются функции Генподрядчика, связанные с последствиями его действий для Арендатора.

6.1.3. Арендатор обязан:

- контролировать качество работ и соответствие утвержденному проекту;
- осуществлять систематический выборочный контроль качества работ;
- контролировать выполнение сроков производства работ по утвержденным графикам;
- контролировать выполнение на Объекте аренды запроектированных противопожарных мероприятий;
- контролировать соблюдение на Объекте аренды обязательных правил санитарии и гигиены, а также своевременное выполнение мер по охране окружающей среды;
- контролировать выполнение настоящего положения;
- организовать и осуществлять приемку результата работ, в котором должен участвовать представитель Генподрядчика и Арендодателя.

6.1.4. Арендатор обязан поддерживать чистоту и привлекательный вид помещения. Внутри помещения на выходе должен находиться грязезащитный коврик. Место производства работ должно быть обеспечено уборочным инвентарем.

6.1.5. Помещение должно быть обеспечено средствами пожаротушения и оказания первой медицинской помощи.

6.1.6. Все лица, допущенные к производству работ должны иметь допуск по профессии, проинструктированы по правилам технической эксплуатации электроустановок, правилам охраны труда и техники безопасности, пожарной безопасности.

6.2. ТРЕБОВАНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ В ПРОЦЕССЕ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ

6.2.1. Строительно-монтажные работы производятся в соответствии с согласованными проектами и графиками.

6.2.2. Складирование материалов и оборудования разрешается только в арендуемом помещении с соблюдением установленных правил пожарной безопасности.

6.2.3. Вынос строительного мусора с территории Объекта аренды разрешается в места, официально указанные Генподрядчиком.

6.2.4. В период выполнения СМР двери Объекта аренды держать постоянно закрытыми. При нахождении людей в помещении Объекта аренды запрещается закрывать двери на замок.

6.2.5. Арендатор обязан соблюдать установленные правила техники и пожарной безопасности, а также исполнять требования иных действующих на объекте правил и инструкций.

6.2.6. Все скрытые работы должны быть предъявлены представителям Арендодателя и Генподрядчика с составлением акта приемки скрытых работ.

Не допускается:

- перегружать полы в помещениях Объекта аренды, подвешивать избыточный вес к потолкам, перекрытиям и конструкциям здания ТРЦ, превышать проектную нагрузку на конструктивные элементы здания ТРЦ;
- использовать коммуникации здания ТРЦ для крепления;
- превышать предельные величины веса любых подъемных механизмов ТРЦ;
- размещать или содержать на Объекте аренды любые материалы, вещества и предметы, которые являются или могут быть взрывоопасными, вредными для здоровья или радиоактивными, нести угрозу взрыва и возгорания;
- сброс стоков, содержащих нефте- и маслосмазочные продукты, ядовитые и вредные вещества, твердые остатки и взвесь, могущие вызвать засор или стать источником опасности, причинить урон коммуникациям ТРЦ и прилегающим территориям;
- создание заграждений, препятствующих свободному перемещению по территории строительной площадки;
- курение на территории строительной площадки (курение разрешено только в специально отведенном месте);
- употребление спиртных напитков;
- приготовление пищи на территории строительной площадки, за исключением мест, специально предназначенных для этих целей;
- установка и/или замена узла учета без согласования с Арендодателем.
- «Шумные» и прочие работы, мешающие комфортности пребывания посетителей в ТРЦ, не могут производиться в часы работы ТРЦ.

6.3. ТЕХНИКА БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ СМР

6.3.1. Арендатор несет полную и единоличную ответственность за соблюдение правил техники безопасности согласно СНиП 12-03-2001. На него возлагается:

- осуществление правильного и безопасного ведения СМР на Объекте аренды, связанных с применением строительных машин и механизмов, механизированного инструмента.
- систематическое наблюдение за состоянием подмостей, защитных приспособлений, лестниц и стремянок.
- регулярная проверка чистоты и порядка на рабочих местах, в помещениях Объекта аренды, в общих проходах ТРЦ, подъездных путях, обеспечение достаточной освещенности рабочих мест.
- инструктаж строителей по охране труда и технике безопасности на рабочих местах.

6.3.2. Арендатор, подрядчики арендатора несут ответственность:

- за невыполнение обязанностей по технике безопасности и производственной санитарии.
- за нарушение своими распоряжениями или действиями требований законодательства по охране труда, правил техники безопасности, а также бездействие, проявленное в этих вопросах.
- за несчастные случаи, произошедшие в следствие несоблюдения требований техники безопасности.
- за невыполнение требований и распоряжений Генподрядчика, представителей Арендодателя, административно-технических инспекций, санитарных инспекций и органов экологического контроля.

6.3.3. Представители Арендодателя имеют право производить оперативную проверку должного соблюдения Арендатором правил ОТиТБ на строительной площадке ТРЦ, на Объекте аренды и при фиксации вышеуказанных нарушений имеют право приостановить работы, либо удалить с Объекта.

Подписав Разрешение на временный допуск на Объект аренды (в Дополнении №3 к настоящему Приложению), Арендодатель не принимает на себя какой-либо ответственности за правильное соблюдение Арендатором правил ОТиТБ.

6.4. ОХРАНА СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ ТРЦ

Арендодатель обеспечивает охрану территории строительной площадки ТРЦ до границ Объекта аренды, указанной в Предварительном договоре аренды.

Арендодатель не несет ответственности за обеспечение охраны внутри Объекта аренды. Арендатор должен выполнить временное ограждение Объекта аренды и обеспечить надлежащую охрану на время проведения СМР.

6.5. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРИЕМКИ И СДАЧИ РАБОТ НА ОБЪЕКТЕ АРЕНДЫ

После завершения СМР Арендатор проводит приемку работ от строительно-монтажной организации согласно требованиям СНиП 3.01.04-87.

7. ПРОЦЕДУРА СДАЧИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПРЕДСТАВИТЕЛЯМ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендатору необходимо:

7.1. Подготовить служебную записку с указанием даты полной готовности Объекта аренды к ведению коммерческой деятельности.

7.2. Обеспечить Объект аренды первичными средствами пожаротушения, обозначить место хранения огнетушителя табличкой установленного ГОСТ 12.4.026 образца, на видном месте установить табличку «Ответственный за противопожарное состояние помещения – должность, ФИО».

7.3. Предоставить:

- приемо-сдаточный акт строительно-монтажной организации;
- акт приемки скрытых работ;
- исполнительную электрическую схему;
- спецификации и сертификаты на использованные отделочные материалы, электроустановочные изделия, кабель и оборудование;
- копии паспортов на оборудование;
- акт испытания и наладки электрооборудования;
- копии приказов по предприятию Арендатора о назначении ответственного за электрохозяйство и пожарную безопасность.
- паспорта системы вентиляции.

7.4. Обеспечить прохождение ответственными лицами Арендатора инструктажа с регистрацией в Журнале инструктажей по следующим документам:

- правила пользования эскалаторами и лифтами;
- инструкция о мерах пожарной безопасности на объекте и прилегающей территории;
- инструкция о порядке действий сотрудников при пожаре;
- план эвакуации людей и имущества в случае пожара.

Объект аренды для ведения коммерческой деятельности может быть открыт только после выполнения пункта 7 настоящих Правил в полном объеме.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

8.1. В случае нарушений Арендатором настоящих Правил, арендодатель имеет право приостановить проведение Арендатором СМР до момента устранения нарушений. При этом такая приостановка не влечет увеличения согласованного Сторонами срока проведения СМР и не отменяет обязанность Арендатора уплачивать платежи по настоящему Договору.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

**ООО «Автодор-Платные Дороги»
Генеральный директор**

_____/Е.Н. Трофимова/

М.п.

Требования к изготовлению, размещению световой рекламной вывески и оформлению фасада Объекта аренды в здании ТРЦ

1. Рекламные конструкции (вывески) должны быть выполнены из легких материалов, имеющих официальные сертификаты качества, копии которых должны быть предоставлены в комплекте с проектной документацией на вывеску.
2. Проекты в полном объеме должны быть представлены для согласования Арендодателю до начала изготовления рекламной вывески.
3. Проектная документация на рекламную конструкцию (вывеску) должна содержать:
 - а) Цветной дизайн-макет вывески и оформления фасада арендуемой секции с указанием размеров и спецификацию применяемых материалов.
 - б) Техническую документацию на световую вывеску, в том числе:
 - принципиальную электрическую схему, схему электрических соединений, схему подключения;
 - расчетную (суммарную) мощность рекламной (световой) конструкции;
 - спецификацию и сертификаты на используемое электротехническое оборудование, кабельную продукцию.
 - схему крепления к витражным конструкциям с указанием суммарный вес конструкции.
 - решение по теплоотводу для предотвращения деформации рекламной вывески.

Вся документация должна быть выполнена в соответствии с нормами ВСН, ПУЭ и должна быть согласована с представителями Арендодателя

4. Требования к исполнению и монтажу рекламной конструкции (вывески).

Конструкция светового короба должна предусматривать возможность замены ламп без демонтажа корпуса.

Размеры вывески и способ ее крепления должны быть подобраны с учетом того, что вывеска размещается в нише фриза и не выступает над его обрамлением.

Все металлические части рекламной конструкции (вывески) должны быть заземлены.

Кабель для подключения светового короба заводится в помещение арендатора через закладную из гофрорукава.

Рекламная вывеска подключается к отдельному автомату в щите арендатора в присутствии представителя Арендодателя. Все работы в распределительном щите Арендатора производятся с полным снятием напряжения и отключением вводного автомата.

Запрещается использовать рекламные конструкции, выступающие более чем на 20 см. над неостекленной частью фриза.

Во время монтажа рекламной конструкции (вывески) и прокладки кабельных линий представителями Арендодателя осуществляется контроль за производством работ.

Не допускается изменения каркаса витражей и самих стекол.

Арендатор и его представители несут полную ответственность за сохранность витражей, стекол и входных дверей.

При производстве работ по монтажу конструкций ответственность за охрану труда и технику безопасности возлагается на Арендатора.

Все лица, допущенные к производству работ, должны иметь допуски по профессии, проинструктированы по технике безопасности, охране труда, пожарной безопасности, электробезопасности и иметь при себе копии действующих удостоверений (в зависимости от вида выполняемых работ).

5. Допуск к производству работ.

К работам по монтажу рекламной конструкции (вывески) и оформлению фасада можно будет приступить только после согласования в полном объеме проектной документации по п.4 с Арендодателем.

Согласовать время проведения работ по монтажу рекламной конструкции (вывески) и оформлению фасада с Арендодателем.

Предоставить список сотрудников, которые будут осуществлять монтаж и указать старшего (ответственного) за производство работ.

Перед проведением монтажных работ предъявить вывеску сотрудникам Арендодателя для проверки ее соответствия переданной документации и проверки качества монтажа.

6. После завершения монтажных работ произвести пробное включение световой вывески. Предъявить выполненные работы согласно проектной документации представителям Арендодателя

7. Убрать место производства работ.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

**ООО «Автодор-Платные Дороги»
Генеральный директор**

_____/Е.Н. Трофимова/
М.п.

АКТ
начала коммерческой деятельности на Объекте аренды

г. Воронеж

«01» октября 2014 г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Автодор», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Твардовского Дмитрия Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий Акт к Договору аренды нежилых помещений № _____ от _____ 2014 г. о нижеследующем:

1. В соответствии с требованиями п. 5.1.1 Договора Сторонами установлено и подтверждается, что Арендатором **«01» октября 2014** года начата коммерческая деятельность на Объекте аренды.
2. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в трех подлинных и идентичных экземплярах на русском языке, два экземпляра для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора.
3. Настоящий Акт с момента его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью Договора аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

ООО «Автодор-Платные Дороги»
Генеральный директор

М.п.

_____/Е.Н. Трофимова/
М.п.