

Дата подписания

14.08.2024г.

Арендодатель - Орлов Петр Андреевич ИП (по тексту Договора - Контрагент)

Арендатор – ООО «Камелот-А»
(по тексту Договора - Компания)

заключили Договор в 2 экземплярах, о следующем:

1 Предмет Договора

1.1 Характеристики объекта недвижимого имущества

1.1.1. Компания принимает от Контрагента в аренду следующий объект недвижимого имущества (далее - Объект):

Наименование			
Часть нежи			
Назначение	Этаж	арендуемая площадь	номера на плане
Нежилое	1	223 кв.м	
кадастровый номер	расположенное в	по адресу	
35:21:0504002:544	в здании	Вологодская область, г.Череповец, ул. Раахе, д.4	

1.1.2. Объект принадлежит Контрагенту на праве собственности .

2 Срок действия Договора

2.1 Положения о сроке аренды

2.1.1. Срок аренды Объекта составляет 10 лет с даты подписания Договора. На основании п. 2 ст. 425 ГК РФ, Договор вступает в силу для Сторон с даты его подписания.

3 Арендная плата и порядок оплат

3.1 Размер арендной платы и ее виды

3.1.1. Арендная плата по Договору состоит из:

- (1) Базовой части арендной платы;
- (2) Переменной части арендной платы.

3.1.2. Базовая часть арендной платы составляет:

	за 1 кв.м. Объекта в месяц	общая сумма Базовой части в месяц
первые 2 месяца	336,5 Р	75 000 Р
с 3 месяца	673 Р	150 000 Р
режим налогообложения	УСН	НДС
		НДС не предусмотрен

3.1.3. В Базовую часть, в том числе включены:

- (1) плата за пользование местами общего пользования (в том числе земельным участком в объеме, необходимом для прохода, проезда к объекту аренды, размещения мусорного контейнера);
- (2) плата за размещение вывески и рекламы;
- (3) иные обязательные платежи, не указанные в п. 3.1.5.
- (4) плата за использование энергопринимающих устройств, в соответствии с п. 4.2.3;

3.1.4. При изменении площади Объекта в процессе перепланировки, размер Базовой части изменению не подлежит.

3.1.5. Переменная часть арендной платы включает в себя компенсацию затрат Контрагента на оплату коммунальных услуг: отопление, водоснабжение (горячее и холодное), водоотведение, электроснабжение. Перечень коммунальных услуг, включенных в Переменную часть, является закрытым.

3.1.6. Если Объект расположен в многоквартирном доме, то Компания не возмещает затраты Контрагента на оплату коммунальных услуг, приходящиеся на общедомовые нужды, а также взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.2 **Общий порядок оплаты арендной платы**

3.2.1. Арендная плата начисляется и уплачивается с даты подписания Акта приема-передачи Объекта, по форме Приложения № 1 (далее - Акт). Платеж за неполный месяц производится в размере, пропорциональном количеству дней, в течение которых Компания пользовалась Объектом.

3.2.2. Если Контрагент является Физическим лицом, то Компания удерживает налог на доходы физических лиц из Базовой и Переменной части, по правилам п. 4 и п. 6 ст. 226 НК РФ.

3.2.3. Момент оплаты – списание денежных средств с расчетного счета плательщика по Договору. Стороны самостоятельно несут расходы по оплате услуг своего банка.

3.2.4. Контрагент обязуется выставлять счета-фактуры/УПД в установленном правом России порядке за исключением случаев применения Арендодателем УСН

3.2.5. В случае изменения состава лиц на стороне Контрагента, Контрагент гарантирует, что самостоятельно произведет расчеты со своим правопреемником в части Обеспечительного платежа и переплаты Арендной платы. При этом, правопреемник Контрагента несет юридические и финансовые риски, связанные с истребованием указанных платежей.

3.2.6. Если собственниками Объекта являются несколько лиц, а получает денежные средства от Компании только один из них, то такой Контрагент является единственным выгодоприобретателем, а данный пункт соглашением Контрагентов о распределении доходов по смыслу 248 ГК РФ.

3 **Порядок оплаты Базовой части**

3.1. Базовая часть выплачивается Компанией ежемесячно, в безналичном порядке и не позднее 15 числа оплачиваемого месяца аренды, оплата за первый месяц аренды – не позднее 10 рабочих дней с даты подписания Акта.

3.2. В случае изменения системы налогообложения Контрагента:

- (1) законодательное изменение ставки НДС – Базовая часть подлежит изменению в части суммы НДС, с даты введения в действие изменений в законодательстве;
- (2) Контрагент по каким-либо причинам перестает быть плательщиком НДС – Базовая часть подлежит уменьшению на сумму НДС, входящую в нее;
- (3) Контрагент перешел на общую систему налогообложения – Базовая часть подлежит увеличению на сумму НДС.

4 **Изменение размера Базовой части**

4.1. Размер Базовой части может быть обоснованно изменен по соглашению Сторон, с учетом следующих правил:

- (1) не чаще одного раза в год с даты подписания Договора;
- (2) не ранее чем через 3 года, с даты подписания Договора;
- (3) на индекс потребительских цен на товары и услуги (в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года) в целом по РФ, по данным сайта <http://www.gks.ru>, при этом такое увеличение не должно превышать 5%.

5. Предложение в письменном виде об изменении размера Базовой части, Контрагент направляет Компании для рассмотрения, за 60 календарных дней до предполагаемой даты изменения.

6 **Порядок оплаты Переменной части**

6.1. Переменная часть начисляется ежемесячно на основании приборов учета, а при их отсутствии пропорционально площади Объекта, и уплачивается в течении 10 рабочих дней с момента получения документов, указанных в п. 3.6.3.

6.2. Сумма Переменной части определяется на основании тарифов на коммунальные услуги, по которым Контрагент их получает, при этом такие тарифы не могут превышать тариф ресурсоснабжающей организации в регионе расположения Объекта при централизованном подключении по постоянной схеме.

6.3. Переменная часть уплачивается Компанией на основании акта выполненных работ, счета, счета-фактуры (при ОСН) Контрагента с приложением копий счетов, счетов-фактур, УПД, актов выполненных работ с расшифровкой по видам услуг от снабжающей организации, а также расчета стоимости потребленных Компанией коммунальных услуг за оплачиваемый месяц, с расшифровкой по виду услуг.

6.4. Документы указанные в п. 3.6.3. направляются Контрагентом на электронную почту: to_mail@ua-retail.ru, с последующим направлением их на бумажном носителе по адресу: 142440, Московская область, Богородский городской округ, р.п. Обухово, территория Атлант-Парк, д. 29.

- 3.6.5. Расходы Контрагента, не подтвержденные Документами, указанными в п. 3.6.3., не оплачиваются.
- 3.6.6. Счет-фактуры (в том числе от снабжающих организаций) и расчет стоимости потребленных коммунальных услуг должны быть оформлены в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете за исключением случаев применения Арендодателем УСН
- 3.6.7. Если Компания заключила прямой договор со снабжающей организацией, то Переменная часть подлежит уменьшению на сумму, возмещаемую Контрагенту на оплату указанных услуг.
- 3.6.8. В связи с применением Контрагентом в момент подписания договора системы налогообложения: УСН (с объектом доходы), переменная часть арендной платы рассчитывается как компенсация, увеличенная на коэффициент 1,064.

3.7 Обеспечительный платеж

- 3.7.1. Компания уплачивает Контрагенту обеспечительный платеж. Условия оплаты Обеспечительного платежа:

Размер	срок оплаты	Цель
150 000 Р	10 дней рабочих дней с даты Договора	Зачитывается за последний месяц аренды

3.8 Сверка расчетов

- 3.8.1. Любая из Сторон, не чаще 1 раза в квартал, вправе требовать провести сверку расчетов по Договору, по результатам которой подписывается Акт сверки взаиморасчетов.
- 3.8.2. Акт сверки взаиморасчетов должен быть подписан соответствующей Стороной, не позднее 20 рабочих дней после получения письменного требования другой Стороны о проведении сверки.

4 Предоставление и использование Объекта

4.1 Цели использования Объекта

- 4.1.1. Объект будет использоваться Компанией для:

- (1) Розничной торговли продовольственными (включая алкогольную продукцию) и непродовольственными товарами;
- (2) размещения интернет-магазина, магазина-кулинарии;
- (3) размещения и использования необходимого оборудования (включая конвекционные печи);
- (4) размещения административных, складских и подсобных помещений;
- (5) размещения помещений для оказания услуг;
- (6) иной деятельности, предусмотренной Уставом Компании. В случае размещение объекта по производству пищевой продукции Арендатор обязан обеспечить установку жироуловителей в системе канализации Арендодателя. Ответственность за превышение норм ПДК несет Арендатор.
- (7) При размещении оборудования, производящего шум и/или вибрацию (кондиционеры, конвекторы и пр.) Арендатор обязан соблюдать требования СанПиН к уровню шума и вибрации в жилой застройке. Ответственность за нарушение санитарных норм и правил несет Арендатор.

- 4.1.2. Стороны признают, что на момент подписания Договора, Объект соответствует его целям использования, указанным в п. 4.1.1. Стороны признают, что на момент подписания Договора, Объект соответствует его целям использования, указанным в п. 4.1.1. Арендатор самостоятельно несет ответственность на случай несоответствия помещений в здании и здания в целом требованиям, предъявляемым специальными нормами к видам деятельности Арендатора, включая, но не ограничиваясь: требования к микроклимату, освещенности, пожарной безопасности, ХАССП и пр., а также самостоятельно несет ответственность в случае получения в арендуемом здании травм третьими лицами по причинам скользких полов и входной группы, наличия порогов, прозрачных ограждающих конструкций и т.д.

4.2 Порядок предоставления Объекта

- 4.2.1. Передача Объекта осуществляется не позднее 5 календарных дней с даты подписания Договора, посредством подписания Акта.
- 4.2.2. Контрагент гарантирует, что конструктивные элементы Объекта соответствуют требованиям Права России, для целей его использования, указанных в п. 4.1.1.
- 4.2.3. Контрагент в течении 10 дней с даты подписания договора, обязан предоставить копии Акта об осуществлении технологического присоединения (документ, составленный по окончании процедуры технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям, содержащий

в себе информацию о схеме подключения и максимальной мощности), а также копии Акта допуска прибора учета электроэнергии в эксплуатацию (предоставляются при наличии у Контрагента расчетных приборов учета).

4.2.4. Контрагент передает в пользование Компании следующие энергопринимающие устройства:

- (1) внутренние электрические сети Объекта;
- (2) щит вводной электрический с электротехническим оборудованием;
- (3) осветительные приборы, розетки, клеммы;
- (4) счетчики электрической энергии.

4.3 Положения о государственной регистрации

4.3.1. Государственная регистрация Договора производится в течение 45 календарных дней, силами Контрагента и за его счет.

4.3.2. Стороны определили следующий порядок государственной регистрации Дополнительных соглашений:

- (1) о внесении изменений в предмет и срок Договора – регистрирует за свой счет и своими силами Компания;
- (2) об изменении Контрагента по Договору – регистрирует за свой счет и своими силами правопреемник Контрагента;
- (3) об изменении иных условий – регистрации не подлежат, что не влияет на их действительность. По инициативе любой Стороны, указанные Дополнительные соглашения могут быть зарегистрированы, в таком случае они регистрируются за счет и силами Стороны инициатора.

4.4 Порядок использования Объекта

4.4.1. В процессе эксплуатации Объекта Компания обеспечивает:

- (1) целевое использование Объекта, предусмотренное в п. 4.1.1.;
- (2) соблюдение требований пожарной и технической безопасности;
- (3) соблюдение санитарных норм и правил.

4.4.2. Компания наделена правом самостоятельно выбирать подрядчиков и заключать договоры, необходимые для ведения деятельности Компании.

4.4.3. Компании в пределах срока аренды предоставляется право полностью или частично сдавать Объект в субаренду, в случаях, если сделка по передаче объекта в субаренду не подлежит государственной регистрации. Получение дополнительного, в том числе последующего, согласия от Контрагента на это не требуется.

4.4.4. Компания, после подписания Акта, проводит ремонт на Объекте в соответствии со своим фирменным стилем и монтаж отделимых улучшений, на что Контрагент, подписывая Договор, дает свое согласие. При проведении любых ремонтных работ Арендатор обязан обеспечить применение материалов, соответствующих классу пожарной безопасности, установленной для данного вида помещений. Хранить сертификаты качества на примененные материалы в течение всего срока аренды, по истечении – передать Арендодателю. Ответственность за нарушение положений Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 № 123-ФЗ несет Арендатор.

4.4.5. Компания вправе по своему усмотрению проводить перепланировку и переоборудование. Согласие Контрагента на проведение указанных работ Компания получает только в случае, если требуется получение разрешения на строительство или реконструкцию Объекта. Снос или проведение работ, влекущих снижение несущей способности конструктивных несущих элементов запрещено. Ответственность на нарушение норм ГрК РФ, СП несет Арендатор.

4.4.6. Компания вправе производить монтаж систем кондиционирования, электроснабжения, водоотведения и отопления в Объекте. Обязанность по согласованию работ, связанных с использованием имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с нормами ЖК РФ лежит на Арендаторе. Ответственность за нарушение требований ЖК РФ несет Арендатор.

4.4.7. Компания обязуется не вступать в сделки, влекущие обременение Объекта, за исключением случая, предусмотренного в п. 4.4.3.

4.4.8. Контрагент обеспечивает возможность подключения Компании к системе теплоснабжения, водоснабжения (холодное и горячее), водоотведения, электроснабжения, а также обеспечивает бесперебойное предоставление указанных услуг (в пределах эксплуатационной ответственности).

4.4.9. Контрагент имеет право доступа в Объект в следующих случаях:

- (1) осмотр Объекта – не чаще одного раза в месяц по предварительной договоренности и в присутствии представителя Компании;

- (2) ремонтные и профилактические работы, связанные с техническим обслуживанием Объекта и здания – при условии письменного уведомления Компании не менее чем за 5 рабочих дней, до даты их проведения;
- (3) устранение аварий – незамедлительный доступ, с последующим уведомлением Компании.

Использование мест общего пользования

5.1. Компании, ее подрядчикам и посетителям предоставляется право доступа к местам общего пользования.

5.2. Компании предоставляется право размещения информационных и рекламных конструкций на стенах, окнах и фасаде здания в котором расположен Объект. Согласование указанных материалов с государственными и муниципальными органами власти Компания осуществляет самостоятельно и за свой счет. При размещении наружной рекламы, вывесок указателей, и пр. соблюдать требования Федерального закона «О рекламе» и «Правил благоустройства города Череповца». За нарушение требований, указанных в настоящем пункте договора норм, ответственность несет Арендатор

5.3. Если земельный участок, на котором расположен Объект, принадлежит Контрагенту на любом законном праве, то Компании предоставляется право пользования, для целей:

- (1) проведения погрузо-разгрузочных работ;
- (2) парковки грузовых и легковых машин Компании и ее контрагентов;
- (3) для парковки легковых машин посетителей.

Порядок возврата Объекта

5.1. В последний день действия Договора Стороны подписывают Акт приема-передачи (возврата) Объекта (далее - Акт возврата), по которому Компания сдает, а Контрагент принимает Объект с учетом текущего ремонта и его нормального износа и свободным от имущества Компании.

5.2. Если Компания несвоевременно возвратила Объект, то Контрагент вправе потребовать внесения Арендной платы за все время пользования Объектом, после истечения срока Договора.

5.3. При уклонении любой из Сторон от подписания Акта возврата, другая Сторона вправе составить его в одностороннем порядке, с привлечением независимого эксперта и с отнесением расходов на оплату его услуг на другую Сторону.

5.4. Если Компания не демонтировала отдельные улучшения на момент подписания Акта возврата, то отдельные улучшения переходят в собственность Контрагента.

5.5. Обязанность содержанию, проведению текущего ремонта ПОМЕЩЕНИЯ, коммуникаций в границах арендуемой площади возлагается на Арендатора, возмещению Арендодателем не подлежит.

Арендатор обязан за свой счет поддерживать в работоспособном состоянии инженерные сети в Помещении, в т.ч. своевременно производить замену осветительных приборов и др. комплектующих, а также за свой счет ликвидировать поломку инженерного оборудования.

5.6. Производить «шумные» строительно-монтажные работы с 8:00 до 20:00 часов, все остальные работы можно проводить круглосуточно.

5.7. Соблюдать в Помещении, а также на прилегающей к нему территории правила пожарной безопасности в части обеспечения Помещений первичными средствами пожаротушения; обеспечения мероприятиями пожарной безопасности, а именно обеспечивать соблюдение режима курения; наличие инструкций о мерах пожарной безопасности; проведение противопожарных инструктажей с собственными работниками, контроль за пожаробезопасным режимом эксплуатации электротехнических устройств и изделий; проведение противопожарного осмотра Помещений по окончании рабочего времени, правила техники безопасности, санитарно-гигиенические правила, нормы общественного порядка, ответственность за выполнение которых в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора возложена на Арендатора при организации деятельности в Помещениях; В случае если в результате нарушения Арендатором правил пожарной безопасности Арендодатель подвергнется штрафу со стороны соответствующих органов, Арендатор обязан возместить Арендодателю документально подтвержденную сумму штрафа, в течение 5 (пяти) рабочих дней. Назначить ответственных за пожарную и электробезопасность в Нежилом помещении, передаваемом субарендатору в субаренду.

5.8. Арендатор самостоятельно организует свою деятельность в арендуемом помещении с учетом ограничений, установленных настоящим договором и действующим законодательством, и несет всю полноту ответственности перед третьими лицами, а также муниципальными и государственными органами надзора и контроля за ущерб и иные негативные последствия, возникшие в результате деятельности Арендатора, осуществляемой в арендуемом помещении. К негативным последствиям, находящимся в зоне ответственности Арендатора, стороны относят любые претензии со стороны

третьих лиц и/или контролирующих органов, в том числе, но, не ограничиваясь: получение в границах арендуемой территории или за ее пределами (например, столкновение со стеклянной перегородкой с наружной стороны) травм физическими лицами, не соответствующая требованиям санитарных и пожарных стандартов отделка помещения, мебель, оборудование, включая инженерное, свободный допуск несовершеннолетних к информации, запрещенной в соответствии с нормами закона № 436-ФЗ от 29.12.2010г., нарушение запрета на курение табака, нарушение покоя граждан в ночное время, нарушение требований к уровню шума и вибраций в жилой застройке и пр.

4.6.9. Осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование только тем способом и в тех местах, которые предназначит для этого Арендодатель. Самостоятельно заключить договор на вывоз и утилизацию ТБО и КГО, ртутьсодержащих ламп, самостоятельно производить расчет и плату за негативное воздействие на окружающую среду. Право собственности на отходы принадлежит Арендатору. Арендатор несет ответственность за временное хранение и накопление, а также удаление отходов производства и потребления Арендатора. Разработка нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, а также осуществление платы за размещение отходов осуществляется силами и за счет Арендатора.

4.6.10. При организации пункта общественного питания, цеха по приготовлению продуктов питания - устанавливать жируловители в системе канализации. Ответственность за превышение ПДК в сточных водах несет Арендатор

5 Разграничение эксплуатационной ответственности

5.1 Конструктивные элементы

5.1.1. Контрагент осуществляет капитальный ремонт Объекта и здания, в котором оно расположено, а также обслуживание наружного фасада, мест общего пользования, конструктивных элементов Объекта, кровли, перекрытий.

5.1.2. Компания осуществляет текущий ремонт Объекта и соответствие его санитарным нормам, а также обслуживание своих информационных и рекламных конструкций, размещенных на фасаде. Ответственность за повреждение фасадов, включая имущественную, несет Арендатор.

5.1.3. Если Объект расположен в отдельно стоящем здании, то при выявлении Компанией, в процессе эксплуатации, повреждений конструктивных элементов, кровли, перекрытий Объекта, Компания выставляет требование Контрагенту об устранении повреждений, которое он обязуется исполнить в течение 5 рабочих дней.

5.2 Инженерное оборудование

5.2.1. Системы водоснабжения, канализации, расположенные за пределами Объекта, включая запорную арматуру на входе в Объект, обслуживаются Контрагентом.

5.2.2. Сантехническое оборудование, дополнительно смонтированные системы водоснабжения, обслуживаются Компанией.

5.2.3. За сохранность и обслуживание системы теплоснабжения отвечает Контрагент, за исключением систем теплоснабжения, дополнительно смонтированных Компанией.

5.2.4. Контрагент обеспечивает соответствие системы канализации Объекта требованиям п. 3.6. СП 2.3.6.3668-20 и осуществляет ее обслуживание до ввода в Объект.

5.2.5. Сети электроснабжения, распределительные коробки, коробка для электропроводки, расположенные за пределами Объекта, обслуживает Контрагент.

5.2.6. Контрагент обеспечивает Объект мощностью электроэнергии 60 кВт.

5.2.7. Электрическое оборудование внутри Объекта, включая осветительную арматуру, розетки, распределительные коробки, коробка для электропроводки, а также электрооборудование дополнительное смонтированное Компанией, обслуживает и обеспечивает сохранность Компания.

5.2.8. Контрагент обязуется оповещать Компанию о любом известном прекращении подачи коммунальных ресурсов и о сроках возобновления.

5.3 Система охранной сигнализации и противопожарная безопасность

5.3.1. За соответствие конструктивных элементов Объекта требованиям противопожарной безопасности ответственность несет Контрагент.

5.3.2. Компания обеспечивает оснащение Объекта средствами пожаротушения и системами оповещения в соответствии с требованиями права России.

5.3.3. Компания самостоятельно осуществляет монтаж и обслуживание охранных систем в Объекте.

5.4 Стороны устраняют аварии и несут ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам, если такие аварии возникли в пределах их эксплуатационной ответственности, либо за ее пределами, если такая авария возникла по вине соответствующей Стороны.

5.5 Стороны не несут ответственность за действия третьих лиц. Если в результате таких действий нанесен ущерб, то пострадавшая Сторона самостоятельно предъявляет требования о возмещении ущерба к такому третьему лицу.

6 Ответственность по Договору

6.1 Общие положения

6.1.1. Ответственность, предусмотренная настоящим разделом, наступает при условии направления соответствующей Стороной претензии, по правилам предусмотренным в п. 8.1.1., за исключением:

- (1) Ответственность, предусмотренная в пунктах 6.2(2), 6.2(3) – наступает с момента нарушения обязательства, без направления Контрагенту претензий или уведомлений;
- (2) Ответственность, предусмотренная в пунктах 6.4(1), 6.4(2) – наступает с момента получения Контрагентом соответствующего Уведомления.

6.2 Ответственность за нарушение финансовых обязательств

<i>вид неисполненного обязательства</i>	<i>ответственность</i>
(1) просрочка Компанией платежей по Договору	Компания уплачивает 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
(2) не предоставление Контрагентом документов или не предоставление документов на бумажном носителе, предусмотренных в п. 3.6.3.	Компания приостанавливает оплату Переменной части, до предоставления документов.
(3) нарушение требований п. 3.2.4., а также предоставление документов с математическими ошибками (Пункт применим к контрагенту на общей системе налогообложения)	Компания приостанавливает оплату Базовой части, до предоставления документов.
(4) за каждый факт непредставления подписанного Акта сверки в соответствии с п. 3.8.	не предоставившая сторона уплачивает соответствующей 5000 Р.

6.3 Ответственность в сфере пользования Объектом

<i>вид неисполненного обязательства</i>	<i>ответственность</i>
(1) нарушение Контрагентом срока предусмотренного в п. 4.2.1.	Контрагент уплачивает 0,1% от суммы Базовой части за каждый день просрочки.
(2) по вине* Контрагента не обеспечена подача в Объект коммунальных услуг (с учетом сезона)	Контрагент уплачивает 5% от суммы Базовой части за каждый день необеспечения Объекта коммунальными услугами.
* под виной Контрагента понимается ненадлежащее исполнение договоров с ресурсоснабжающими организациями и организациями, осуществляющими управление многоквартирным домом, а также ненадлежащее обслуживание инженерных сетей, в рамках эксплуатационной ответственности, повлекшее ограничение/прекращение подачи энергоресурсов в установленном Договором объеме.	
(3) нарушение преимущественного права Компании на продление Договора	штраф в размере 3 месячной Базовой части, при условии, что арендатор не позднее, чем за 30 календарных дней до даты прекращения договора письменно предупредил Арендодателя о намерении продления срока действия договора

	и предоставил проект соглашения о продлении договора на новый срок..
(4) не исполнение Контрагентом требования, указанного в п. 5.1.3.	Компания производит устранение повреждений за собственный счет и удерживает сумму затрат на устранение, в одностороннем порядке, путем ее списания с Базовой части.
(5) нарушение Контрагентом п. 4.2.3.	Контрагент уплачивает штраф в размере 10 000Р за каждый день просрочки

Ответственность за иные нарушения

вид неисполненного обязательства

Ответственность

(1) в течение 2 месяцев с даты подписания Договора, не осуществлена его государственная регистрация по вине* Контрагента	расторжение Договора, компенсация Контрагентом ремонта, произведенного Компанией, с учетом износа 10% в год, после завершения ремонтных работ.
--	--

* под виной Контрагента понимается - не снятие/наложение обременений и (или) не получения согласий необходимых для регистрации Договора, несоответствие сведений содержащихся в ЕГРН: данным о присвоенном адресе; данным, содержащимся в технической документации на Объект.

(2) в течение 6 месяцев с даты подписания Договора, не получена/переоформлена лицензия на розничную продажу алкогольной продукции по вине* Контрагента	уменьшение Базовой части на 20% от действующей на момент возникновения указанных обстоятельств вплоть до момента оформления /переоформления лицензии.
--	---

* под виной Контрагента понимается - не оформление/не предоставление им необходимых документов, уклонение или установление каких-либо препятствий в оформлении перепланировки, реконструкции в Объекте, а также в случае возникновения обстоятельств предусмотренных в п. 1, п. 2, п. 10 ч. 2 ст. 16 Федерального закона 22.11.1995 № 171-ФЗ.

Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за ущерб, причиненный повреждением Иущества Арендодателя вследствие действий или бездействия Арендатора, в размере рыночной стоимости такого ущерба. Факт причинения ущерба согласно настоящему пункту устанавливается двусторонним актом Арендодателя и Арендатора, при наличии разногласий – на основании заключения независимого эксперта.

Арендатор самостоятельно несет ответственность на случай несоответствия помещений в здании и здания в целом требованиям, предъявляемым специальными нормами к видам деятельности Арендатора, включая, но не ограничиваясь: требования к микроклимату, освещенности, пожарной безопасности, ХАССП и пр., а также самостоятельно несет ответственность в случае получения в арендуемом здании травм третьими лицами по причинам скользких полов и входной группы, наличия порогов, прозрачных ограждающих конструкций и т.д.

Расторжение Договора

Расторжение Договора по инициативе Контрагента

Контрагент вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, с предварительным письменным уведомлением Компании за 30 календарных дней, в следующих случаях:

- (1) существенное ухудшение состояния, полное или частичное разрушение Объекта, по вине Компании;
- (2) просрочка уплаты Базовой части более 2 раз подряд в течение года, и более чем на 15 календарных дней;
- (3) использование Объекта не по целевому назначению, указанному в п. 4.1.1.

Расторжение Договора по инициативе Компании

По требованию Компании, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке, посредством направления уведомления Контрагенту на электронную почту: Pa-orlov@yandex.ru, не менее чем за 30 календарных дней до даты расторжения.

Порядок разрешения споров

Претензионный порядок

8.1.1. Стороны согласовали соблюдение обязательного претензионного порядка до обращения в суд. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ в течение 14 календарных дней с даты получения.

8.2 Судебный порядок

8.2.1. Если между Сторонами не достигнуто соглашение в рамках претензионного порядка, то Стороны вправе обратиться в суд.

8.2.2. Подсудность споров определяется на основании норм процессуального Права России.

9 Конфиденциальность и антикоррупционная оговорка

9.1 Условия о конфиденциальности

9.1.1. Информация в пересылаемых документах и любой переписке признается Сторонами конфиденциальной информацией.

9.1.2. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию каким-либо третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны. Режим конфиденциальности устанавливается в течение срока действия Договора, и в течение 5 лет с даты его прекращения.

9.1.3. Стороны обязуются обеспечить конфиденциальность и безопасность получаемой, передаваемой и хранимой информации, подпадающей под определение «персональные данные».

9.2 Антикоррупционная оговорка

9.2.1. В случае возникновения у Стороны подозрений о том, что произошло или может произойти нарушение антикоррупционных условий, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. **Уведомления/сообщения о возможном нарушении антикоррупционной политики, направляется на горячую линию Компании по адресу электронной почты: hot-line@ya-retail.ru.**

10 Порядок коммуникации между Сторонами

10.1 Порядок направления документов

10.1.1. По общему правилу, все документы в рамках Договора направляются через почтовую службу «Почта России» или курьерскую службу, за исключением:

(1) по электронной почте – в случаях, предусмотренных в п. 3.6.4., п. 7.2.1.

(2) с использованием системы ЭДО – в случае заключения соответствующего соглашения и только в отношении документов, предусмотренных в нем.

10.2 Правила получения документов

10.2.1. Документы, направленные через почтовую службу «Почта России» или курьерской службой, считаются полученными:

(1) с даты получения письма Стороной, указанной на официальном сайте Почты России, либо зафиксированной курьерской службой;

(2) если письмо не получено в течение 5 календарных дней, то оно считается полученным на 6 календарный день с даты его поступления в почтовое отделение Почты России по местонахождению соответствующей Стороны, или поступления в отделение курьерской службы в регионе нахождения соответствующей Стороны.

10.2.2. Документы, направленные по электронной почте, считаются полученными с даты отправки письма, зафиксированной почтовым сервером Стороны-отправителя, независимо от доступности почтового сервера Стороны-получателя.

10.2.3. Документы, направленные через систему ЭДО, считаются полученными в сроки, указанные в Соглашении.

10.3 Обязательства об уведомлении

10.3.1. Если у одной из Сторон сменились реквизиты, организационно-правовая форма или адрес местонахождения, то она обязана уведомить другую Сторону в течение 3 рабочих дней с даты наступления указанных изменений.

10.4 Электронный документооборот

10.4.1. Стороны принимают все меры для внедрения и осуществления электронного документооборота (далее – «ЭДО») по телекоммуникационным каналам связи с применением электронной подписи (далее – «ЭП»). Акцептом для применения положений п. 10.4., является принятие сторонами приглашений по обмену электронными документами в системе ЭДО.

- 10.4.2. Стороны обмениваются юридически значимыми документами (ЮЗД) – электронный документ, подписанный усиленной КЭП уполномоченного лица. ЮЗД, являющийся первичным учетным документом бухгалтерского и (или) налогового учета, форма и формат которого утверждены соответствующими Приказами ФНС РФ или нормативными актами иных уполномоченных органов, именуется далее формализованным ЮЗД (ФЮЗД). ЮЗД в свободной форме и формате, согласованных Сторонами, именуется далее неформализованным ЮЗД.
- 10.4.3. Стороны используют следующие ФЮЗД:
- (1) ИУКД (с функцией СЧФДОП) – ФЮЗД исправленный универсальный корректировочный документ;
 - (2) ИУПД (с функцией СЧФДОП) - ФЮЗД исправленный универсальный передаточный документ;
 - (3) УКД (с функцией СЧФДОП) - ФЮЗД универсальный корректировочный документ;
 - (4) УПД (с функцией СЧФДОП) - ФЮЗД универсальный передаточный документ.
- 10.4.4. Стороны используют следующие неформализованные ЮЗД:
- (1) электронный счёт (далее –«ЭС») по форме Контрагента;
 - (2) документы поименованные в п. 3.6.3, по форме ресурсоснабжающей организации;
 - (3) претензия;
 - (4) акт сверки взаиморасчетов.
- 10.4.5. Стороны признают, что:
- (1) в части передачи ЮЗД используется усиленная КЭП; самостоятельно осуществляют действия по выпуску, обновлению, отзыву Сертификата ключа проверки ЭП;
 - (2) выдача, замена, уничтожение ключей шифрования и ключей КЭП, а также предоставление Сертификата ключа проверки КЭП осуществляются только аккредитованным Удостоверяющим центром.
- 10.4.6. Подписанный с помощью КЭП уполномоченным лицом Стороны ЮЗД признается равнозначным оформленному в установленном порядке документу на бумажном носителе, при одновременном соблюдении следующих условий:
- (1) подтверждена действительность сертификата КЭП, с помощью которой подписан данный ЮЗД, на дату подписания документа;
 - (2) получен положительный результат проверки принадлежности владельцу квалифицированного сертификата КЭП, с помощью которой подписан данный документ;
 - (3) подтверждено отсутствие изменений, внесенных в этот документ после его подписания;
 - (4) оформлен по форме и формату, утвержденному уполномоченным органом государственной власти (только для ФЮЗД);
 - (5) документы направлены и подписаны уполномоченными лицами.

1 Приложения

1.1 Приложение № 1 – Акт приема-передачи Объекта.

2 Реквизиты Сторон

Контрагент			Компания		
Наименование			Наименование		
Индивидуальный предприниматель Орлов Петр Андреевич			ООО «Камелот-А»		
Местонахождение			Местонахождение		
162627, Вологодская обл, Череповец г, Любецкая ул, дом 64, квартира 1			634057, Томская область, г. Томск, пр. Мира, д. 20		
ИНН	КПП	ОГРН/ОГНИП/СНИЛС	ИНН	КПП	ОГРН
352801958705		306352823600028	7017187800	701701001	1077017026580
р/с	Банк		р/с	Банк	
40802810600000109003	АО "ТБанк"		40702810864000048400	Томский ОСБ №	
к/с	БИК		к/с	БИК	
30101810145250000974	044525974		301018108000000009606	046902606	
подпись	/П.А. Орлов/		подпись	/А.В. Денисов /	
полномочия			полномочия	Доверенность от 01.09.2023	

Приложение к Договору аренды	№ 1 №29/Череповец/2024-ЕЭ от
Дата подписания	

**АКТ
приема-передачи Объекта**

Арендодатель - Орлов Петр Андреевич ИП
(по тексту Договора - Контрагент)

Арендатор – ООО «Камелот-А»
(по тексту Договора - Компания)

Подписали Акт в 2-х идентичных экземплярах, о следующем:

1 Компания принимает от Контрагента в аренду Объект:

Наименование Часть нежи			
Назначение Нежилое	Этаж 1	арендуемая площадь 223 кв.м	номера на плане
кадастровый номер 35.21.0504002:544	расположенное в в здании	по адресу Вологодская область, г.Череповец, ул. Раахе, д.4	



2 Техническое состояние Объекта на момент подписания Акта характеризуется следующим:

2.1 Объект соответствует целям его использования, указанным в п. 4.1.1. Договора.

2.2 Компания не имеет претензий к Помещению в части видимых недостатков.

3 Показания счетчиков

- (1) Показания электросчетчика
- (2) Показания водосчетчика (холодное водоснабжение)
- (3) Показания водосчетчика (горячее водоснабжение)

Контрагент	Компания
Наименование Индивидуальный предприниматель Орлов Петр Андреевич	Наименование ООО «Камелот-А»
подпись  /П.А. Орлов/	подпись  В. Денисов /



скреплено печатью 11 ЛИСТОВ
Подпись _____

Семин

М.П.

