

# Условия договора аренды офиса, банкомата, платежного терминала, стойки и/или помещения

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б к Договору аренды

### Редакция № 2, действует с 29 января 2024 года.

Настоящий документ применяется к отношениям Арендодателя и Арендатора, которые в письменном или с использованием электронно-цифровой подписи подписали Договор аренды офиса, банкомата, платежного терминала, стойки и/или помещения. Настоящие условия аренды размещены в архиве, на сайте в сети Интернет по адресу: <http://www.ar-management.ru/partner/tenants/> Условия аренды подписаны усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью уполномоченного представителя Арендодателя.

### **1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ ТЕРМИНОВ И СОКРАЩЕНИЙ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В ДОГОВОРЕ, ПЕРЕПИСКЕ И ИНЫХ ДОКУМЕНТАХ СТОРОН В СВЯЗИ С НАСТОЯЩИМ ДОГОВОРОМ**

- 1.1. **Акт о нарушении** – документ, составляемый Арендодателем, в случаях установленных Договором, при обнаружении неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанностей и условий по Договору. Акт составляется по форме, указанной в приложении к Договору, и содержит фиксацию факта нарушения. К акту могут (но не в обязательном порядке) прилагаться фото- и видеодокументы, подтверждающие нарушение. Акт подписывается Уполномоченными лицами сторон. В случае уклонения, отказа (или отсутствия) представителя Арендатора от подписания акта, акт подписывается Арендодателем в одностороннем порядке и является обязательным для Сторон.
- 1.2. **Арендная плата** – термин используется в том значении, который указан в пунктах 1.17, 1.27-1.28 Договора и пункте 3.1 Приложения Б.
- 1.3. **ВВЛ** – внутрироссийские авиационные линии (рейсы по территории России).
- 1.4. **ГМС** – гарантированная минимальная сумма – твердая часть Арендной платы в месяц, размер которой указан в пункте 1.17 Договора, а порядок уплаты в пункте 3.1-3.3 (включая подпункты) Приложения Б.
- 1.5. **Дата начала коммерческой эксплуатации** – дата, указанная в пункте 1.16 Договора, с которой Арендатор вправе осуществлять эксплуатацию Помещения в соответствии с Разрешенным использованием. Стороны вправе подписать акт о начале коммерческой эксплуатации ранее указанных сроков. В таком случае Датой начала коммерческой эксплуатации будет являться дата, указанная в таком акте.
- 1.6. **Дизайн-проект** – раздел проектной документации на выполнение Отделочных работ, который содержит графическое изображение Помещения и интерьеров.
- 1.7. **Договор** – настоящий договор аренды, включая Приложение А и Приложение Б, все приложения к Договору, все приложения к Приложению А и Приложению Б, дополнительные соглашения и иные соглашения. Ссылки в Приложении Б на пункты Договора рассматриваются как ссылки на Договор, исключая Приложения А и Б и приложения к приложениям А и Б.
- 1.8. **Законодательство** (законодательство) – нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации, в том числе международные соглашения, ратифицированные Российской Федерацией и действующие в Российской Федерации.
- 1.9. **Зоны общего пользования** – все части Здания и/или прилегающая к нему территория, не являющиеся объектом аренды, включающие места для доставки грузов, дороги и пандусы служебного пользования, проезды, галереи, пешеходные зоны, перекрестки, площади, места пребывания людей, лестничные марши, лифты, эскалаторы, служебные зоны, зоны погрузки и разгрузки, парковки, общественные туалеты, участки озеленения и все иные участки, дороги и принадлежности аэровокзального комплекса, периодически определяемые Арендодателем, в настоящем или будущем, предназначенные для общего пользования Арендатором и иными арендаторами и /или их клиентами и посетителями Терминала.
- 1.10. **МВЛ** – международные авиационные линии (рейсы за пределы территории России).
- 1.11. **НДС** – Налог на добавленную стоимость, установленный законодательством РФ. Арендодатель является плательщиком НДС, поэтому все платежи по настоящему Договору увеличиваются на сумму НДС, в том числе, когда в Договоре написано «без НДС». Если сумма, указанная в Договоре, предусматривает «в том числе НДС», и после подписания Сторонами Договора ставка НДС увеличена или уменьшена, то соответствующая сумма изменяется пропорционально без подписания дополнительных соглашений Сторонами со дня начала применения новой ставки НДС.
- 1.12. **Обеспечительный платеж** – единовременный платеж, который Арендатор обязан внести на расчетный счет Арендодателя в размере, указанном в пункте 1.18 Договора, в счет обеспечения исполнения своих обязательств по Договору. Проценты, в том числе предусмотренные статьей 317.1 ГК РФ на Обеспечительный платеж, которые бы подлежали оплате Арендатору, не начисляются.
- 1.13. **Общая зона** – часть Здания и/или прилегающая к нему территория, доступ на которую не ограничен и не контролируется службой авиационной безопасности.
- 1.14. **Отделочные работы** означает работы по обустройству и организации эксплуатации Объекта на территории Помещений в соответствии с Разрешенным использованием, проводимые Арендатором в соответствии с порядком и требованиями, которые размещены на Официальном сайте. Подписывая Договор, Арендатор подтверждает, что ознакомился с порядком и требованиями к выполнению Отделочных работ, которые размещены на Официальном сайте и согласен с ними.
- 1.15. **Отчетный период (месяц)** – календарный месяц аренды.
- 1.16. **Официальный сайт** – сайт в сети Интернет, указанный в пункте 1.33 Договора.

- 1.17. **Повторный акт о нарушении** – документ, составляемый Арендодателем в случаях, установленных Договором, когда Арендатор не устранил нарушения, о которых перед этим был составлен Акт о нарушении. Повторный акт о нарушении содержит фиксацию факта нарушения и просроченного срока устранения. К акту могут (но не в обязательном порядке) прилагаться фото- и видео-документы, подтверждающие нарушение. Акт подписывается Уполномоченными лицами сторон. В случае отказа Арендатора от подписания акта, акт подписывается Арендодателем в одностороннем порядке и является обязательным для Сторон.
- 1.18. **Правила распорядка и нахождения на территории Терминала (Здания)** – документ, содержащий требования к порядку осуществления Арендатором своей деятельности, правила нахождения на территории Терминала, размещенный на Официальном сайте. Подписывая Договор, Арендатор подтверждает, что ознакомился с Правилами распорядка и нахождения на территории Терминала (Здания) и согласен с ними.
- Договор имеет преимущественную силу перед Правилами распорядка и нахождения на территории Терминала (Здания), локальными актами Арендодателя их изменениями и дополнениями. В случае расхождения между текстом Правил распорядка и нахождения на территории Терминала (Здания) и текстом настоящего Договора преимущественную силу имеет текст настоящего Договора. В Правила распорядка и нахождения на территории Терминала (Здания) не могут включаться положения, изменяющие размер Арендной платы, порядок и сроки ее уплаты, а также не могут возлагаться на Арендатора дополнительные финансовые обязательства, ответственность и основания расторжения Договора, а также любые штрафные санкции, а в случае их наличия, нормы, предусматривающие такие условия, признаются недействующими в отношении между Сторонами настоящего Договора.
- 1.19. **Помещение (Имущество, Объект аренды)** – означает помещение или часть помещения в Здании, являющееся объектом аренды. Место нахождения и площадь Помещения указаны в пунктах 1.6-1.12 Договора и Приложении А к Договору.
- 1.20. **Разрешенное использование** (целевое назначение) – организация и эксплуатация Объекта, указанного в пункте 1.2 Договора. При этом ведение торговой деятельности с использованием Помещения не допускается. В офисе авиакомпании допускается продажа авиабилетов на рейсы этой авиакомпании.
- 1.21. **Согласование** означает всегда письменное согласование Сторон путем обмена письмами, подписанными уполномоченными представителями Сторон, или подписания двухстороннего соглашения.
- 1.22. **Стерильная зона** – часть Терминала и/или прилегающая к нему территория, доступ на которую ограничен и контролируется службой авиационной безопасности.
- 1.23. **Текущий ремонт** – это ремонт, выполняемый для поддержания технических, эксплуатационных и экономических характеристик Помещений, для обеспечения или восстановления работоспособности Помещений (его конструкций и систем инженерного оборудования) и состоящий в замене и (или) восстановлении отдельных частей. К текущему ремонту относятся, в частности, работы: замена вышедших из строя деталей и узлов с разборкой оборудования и арматуры для внутреннего осмотра, замена отдельного оборудования; замена участков трубопроводов имеющих локальные (отдельные) повреждения; устранение всех дефектов по результатам проведения периодических осмотров, испытаний, диагностики и ежегодных испытаний на прочность и плотность; замена сальниковых уплотнений; промывка трубопроводов и оборудования, в необходимых случаях дезинфекция, а также техническое обслуживание: операции контрольного характера (осмотр, контроль за соблюдением эксплуатационных нормативных документов, проверка и оценка технического состояния); операции восстановительного характера (регулирование и наладка, очистка, смазка, замена элементов оборудования, отслуживших свой ресурс, быстроизнашивающихся деталей и вышедших из строя деталей без значительной разборки, устранение мелких дефектов).
- 1.24. **Терминал (Здание)** – объект, указанный в пункте 1.9-1.11 Договора.
- 1.25. **Объект** – офис (то есть контора), банкомат, платежный терминал (то есть автономное аппаратно-программное устройство, которое позволяет физическому лицу самостоятельно производить платежи) или стойка (то есть стол/прилавок, отделяющий лицо, оказывающее услугу, от клиента), которые размещаются Арендатором в Помещении. Вид Объекта указывается в пункте 1.2 Договора.
- 1.26. **Уполномоченное лицо** – представитель Стороны, действующий на основании доверенности, наделенный полномочиями для исполнения Договора.
- 1.27. **Электронная почта** – указывается в разделе «Адреса и реквизиты» Договора каждой стороной и используется для направления электронных документов, в предусмотренных Договором и (или) приложениями случаях.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное возмездное пользование Помещение в Здании, в аренду на условиях Договора.
- 2.2. Границы, площадь и местонахождение Помещения выделены на плане, который является Приложением А к Договору.
- 2.3. Если Договором предусматривается выполнение Отделочных работ, которые влекут изменение площади Помещения или возведение новых стен (перегородок), Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к Договору, в котором будет закреплено описание Помещения по результатам технической инвентаризации (или постановки на кадастровый учет Помещения) и новый акт приема-передачи Помещения, если он необходим для государственной регистрации Договора, в течение 30 дней со дня завершения Отделочных работ или Даты начала коммерческой эксплуатации, в зависимости от того, что наступит раньше.
- 2.4. Место исполнения Договора: место нахождения Помещения.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Арендная плата за пользование Помещением состоит из:
- 3.1.1. ГМС, размер которого указан в пункте 1.17 Договора.
- Арендатор обязан осуществить первый платеж ГМС за первый месяц аренды в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты передачи Арендодателем Арендатору Помещения по акту приема-передачи Помещения в аренду.
- Арендатор обязан уплачивать ГМС ежемесячно не позднее 10-го числа Отчетного месяца. При этом оплата ГМС за январь и за май должна быть произведена в течение первых 5-ти рабочих дней указанных месяцев аренды.
- 3.1.2. Платы за услуги, связанные с использованием Помещениями (по тексту Договора – Плата за услуги), если она установлена пунктами 1.27-1.28 Договора, которая рассчитывается как сумма:
- 3.1.2.1. Платы за эксплуатационные услуги, которая устанавливается и взимается на основании распоряжения Арендодателя, действующего на момент оказания услуги. На момент подписания Договора плата за эксплуатационные услуги установлена в размере, указанном в пункте 1.27 Договора;
- 3.1.2.2. Платы за уборку Помещения, которая устанавливается и взимается на основании распоряжения Арендодателя действующего на момент оказания услуги. На момент подписания Договора плата за эксплуатационные услуги установлена в размере, указанном в пункте 1.28 Договора.
- 3.1.3. Арендная плата начинает начисляться и уплачиваться Арендатором с даты передачи Арендодателем Арендатору Помещения по акту приема-передачи Помещения в аренду, если иное не установлено Договором.
- 3.1.4. Арендатор обязан уплачивать Плату за услуги одновременно с ГМС. При этом оплата за декабрь и за апрель должна быть произведена в течение первых 5-ти рабочих дней следующих месяцев.
- 3.2. Вид расчетов: безналичный. Форма расчетов: платежное поручение.
- 3.3. Арендатор обязуется получать счета-фактуры по адресу, указанному в пункте 1.23 Договора с 10 до 15 числа месяца, следующего за Отчетным периодом. В случае неявки Арендатора в указанные, сроки счета-фактуры считаются полученными Арендатором и могут быть направлены Арендодателем Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.
- 3.4. Арендодатель вправе по своему усмотрению в одностороннем внесудебном порядке не чаще одного раза в год, в том числе, ранее истечения одного года с момента заключения договора аренды, увеличивать размер Арендной платы без подписания дополнительного соглашения к договору. Об изменении Арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора за 10 дней до изменения путем направления соответствующего уведомления Арендатору электронной почтой, указанной в Договоре, или размещения на Официальном сайте. При этом плата за эксплуатационные услуги определяется ежегодно следующим образом:  $P_i = P_{i-1} * (ИПЦ_i + A)$ , где  $P_i$  – плата за эксплуатационные услуги в следующем году,  $P_{i-1}$  – плата за эксплуатационные услуги в текущем году, ИПЦ<sub>i</sub> - индекс потребительских цен (рост) базовый, определенный на основании параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на i-й год/следующий год, опубликованного на сайте Минэкономразвития по состоянию на 15 ноября i-1 года/текущего года (прогноз, в среднем за год, % г/г), A = ИПЦ<sub>i</sub>-обновленный - ИПЦ<sub>i-1</sub>, где ИПЦ<sub>i</sub>-обновленный - индекс потребительских цен (рост) базовый, определенный на основании параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на i-1 год, опубликованного на сайте Минэкономразвития по состоянию на 15 ноября i-1 года (прогноз обновленный, в среднем за i-1 год, % г/г), ИПЦ<sub>i-1</sub> - индекс потребительских цен (рост) базовый, определенный на основании параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на i-1 год, опубликованного на сайте Минэкономразвития по состоянию на 15 ноября i-2 года (прогноз, в среднем за i-1 год, % г/г). При этом, если разница между ИПЦ<sub>i</sub>-обновленный и ИПЦ<sub>i-1</sub> отрицательная, то A=0.
- 3.5. Обеспечение надлежащего исполнения обязательств Арендатора по Договору:
- 3.5.1. Стороны установили следующий способ обеспечения исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему договору: Арендатор перечисляет на счет Арендодателя Обеспечительный платеж в размере, указанном в пункте 1.18 Договора.
- 3.5.2. Обеспечительный платеж должен быть уплачен Арендатором в течение 10 дней после подписания Договора Сторонами.
- 3.5.3. Арендодатель вправе по своему усмотрению без получения согласия Арендатора использовать Обеспечительный платеж для зачисления в счет исполнения обязательств Арендатора по внесению Арендной платы, иных платежей, компенсации своих убытков, уплате неустойки, установленной Договором, процентов, установленных законом или Договором.
- 3.5.4. Если сумма Обеспечительного платежа использована полностью или на 10 или более процентов, Арендатор обязан восполнить Обеспечительный платеж до ранее установленного Договором размера в течение 10 дней после наступления указанного события.
- 3.5.5. Обеспечительный платеж по письменному согласованию с Арендодателем может быть заменен Арендатором на предоставление банковской гарантии, поручительства и (или) залог имущества Точки и реализуемых товаров в обороте. В том случае, если это применимо, то ссылка в Договоре на термин Обеспечительный платеж означает также ссылку на банковскую гарантию, поручительство и(или) залог:
- Банк-гарант, текст банковской гарантии, срок ее действия и иные условия подлежат предварительному письменному согласованию с Арендодателем. В любом случае срок действия банковской гарантии должен превышать срок аренды Помещения не менее, чем на 1 месяц. Если по согласованию Сторон банковская гарантия выдана на срок менее срока аренды, увеличенного на 1 месяц, то Арендатор обязуется представить новую банковскую гарантию (продлить) не позднее, чем за 1 месяц до окончания срока действия предыдущей банковской гарантии.
  - Поручитель подлежит предварительному письменному согласованию с Арендодателем.
  - Перечень закладываемого имущества подлежит предварительному письменному согласованию с Арендодателем.
- 3.5.6. В случае досрочного расторжения (прекращения) Договора в связи с нарушением или ненадлежащим выполнением Арендатором своих обязательств, предусмотренных Договором, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты

штрафной неустойки нарушение Договора в размере равном Обеспечительному платежу, сумме банковской гарантии и (или) залоговой стоимости имущества. Указанная неустойка по усмотрению Арендодателя может быть оплачена по усмотрению Арендодателя за счет Обеспечительного платежа, банковской гарантии или заложенного имущества.

#### **4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ ИЗ АРЕНДЫ**

- 4.1. Арендодатель передает Арендатору подписанный со своей стороны Акт приема-передачи Помещений в аренду, составленный по форме Приложения №Б-4 к Договору или Акт доступа к помещениям, составленный по форме Приложения №Б-6 к Договору, если Договором предусмотрено выполнение Отделочных работ.
- 4.2. Арендатор обязан осмотреть, принять Помещение и в течение 3 дней со дня получения подписанного Уполномоченным лицом Арендодателя Акта приема-передачи Помещений в аренду / Акта доступа к помещениям, подписать и передать его Арендодателю с приложением заверенной копии документа, подтверждающего полномочия на подписание Акта приема-передачи / Акта доступа к помещениям.
- 4.3. Если Стороны подписали Акт доступа к помещениям для выполнения Отделочных работ, то подписание Акта приема-передачи Помещений в аренду не является обязательным. Начиная с Даты начала коммерческой эксплуатации Помещения находятся у Арендатора в аренде на основании Акта доступа.
- 4.4. До начала коммерческой эксплуатации Помещения:
  - 4.4.1. Стороны подписывают Акт разграничения эксплуатационной ответственности по форме Приложения №Б-8 к Договору, если в Помещении выполнялись Отделочные работы или в аренду сдается будущая вещь и изменения в Помещении повлекли необходимость изменения эксплуатационной ответственности Сторон;
  - 4.4.2. Арендатор предоставляет Уполномоченному лицу Арендодателя в письменном виде за подписью руководителя документ о назначении ответственного лица за соблюдение требований пожарной безопасности и охраны труда на Объекте, обеспечивает прохождение этим ответственным лицом противопожарного инструктажа в группе противопожарной профилактики Арендодателя. Не начинает деятельность Объекта в случае отсутствия прохождения противопожарного инструктажа.
  - 4.4.3. Стороны устанавливают и подтверждают, что с момента подписания Арендатором Акта доступа к Помещению или Акта приема-передачи Помещения в аренду к Арендатору переходят все имущественные риски относительно Помещения, в том числе риски порчи или гибели Помещения в результате действий/бездействий Арендатора и (или) его контрагента, в том числе Арендатор является ответственной Стороной по возмещению убытков третьим лицам в результате своей деятельности и/или деятельности контрагента Арендатора на территории Помещения и (или) Здания.
- 4.5. Арендатор вправе начать эксплуатацию Объекта в Помещении в соответствии с Разрешенным использованием с Даты начала коммерческой эксплуатации.
- 4.6. Арендатор возвращает Арендодателю Помещение в день окончания действия Договора по Акту приема-передачи Помещений из аренды по форме Приложения Б-5 к Договору, в том состоянии, в котором Арендатор его получил с учетом нормального износа; или в случае, если были осуществлены изменения с соблюдением требований Договора – с учетом произведенных изменений.
- 4.7. Стоимость Отделочных работ и неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.
- 4.8. В случае, если Арендатор в срок, указанный в пункте 4.6 Приложения Б к Договору, не освободит от принадлежащего ему имущества и/или имущества третьих лиц Помещение, Арендодатель имеет право утилизировать такое имущество и требовать от Арендатора возмещения понесенных в связи с этим затрат, а также уплаты неустойки, предусмотренной Приложением Б-1 к Договору.
- 4.9. После прекращения Договора аренды Арендодатель обязан вернуть Арендатору не зачтенный Обеспечительный платеж в течение 30 дней с момента прекращения Договора и получения от Арендатора письма с указанием банковских реквизитов Арендатора, на которые необходимо возвратить Обеспечительный платеж.

#### **5. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ**

- 5.1. Арендатор обязуется добросовестно вести деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ и не предпринимать действий, способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя. Иметь и обеспечивать действительность всей необходимой разрешительной документации для осуществления в Помещении деятельности в соответствии с Разрешенным использованием (в т.ч. лицензии, разрешения, сертификаты, должностные инструкции, положения и т.д.).
- 5.2. Арендатор обязуется в течение 10 дней с Даты начала коммерческой эксплуатации предоставить Арендодателю в письменном виде за подписью уполномоченного лица информацию о своем Объекте для публикации на сайте Арендодателя.
- 5.3. Арендатор обязуется обеспечивать режим работы Объекта, установленный пунктом 1.29 Договора, в соответствии с Разрешенным использованием. Изменять режим работы, в том числе приостанавливать или прекращать работу Объекта, только по письменному согласованию с Арендодателем.
- 5.4. Арендатор обязуется обеспечить наличие кассовых аппаратов или чекопечатающих машин, если это необходимо в силу Законодательства для осуществления деятельности в соответствии с Разрешенным использованием. Принимать к оплате кредитные и дебетовые пластиковые карты VISA, MasterCard, Maestro, МИР, China UnionPay и разместить информацию о возможности оплаты кредитными и дебетовыми пластиковыми картами в удобном для ознакомления месте.
- 5.5. Арендатор обязуется не предоставлять третьим лицам право, а также самостоятельно не размещать рекламу, рекламные конструкции на поверхностях наружных и внутренних стен, пола, потолка, крыши, столов, стеллажей, прилавков, витрин и



т.п. При этом Арендатор вправе размещать внутри Помещения рекламу собственного товарного знака (знака обслуживания), под которым работает Объект.

- 5.6. Арендатор обязуется обеспечивать доступ уполномоченного лица Арендодателя для ознакомления и копирования книги жалоб.
- 5.7. Арендатор обязуется соблюдать требования ГОСТ 54-1-283.02-94 «Услуги, предоставляемые пассажирам в аэропортах» в части, касающейся непосредственно деятельности Арендатора.
- 5.8. Арендатор обязуется для качественного обслуживания клиентов обеспечивать наличие и функционирование оборудования и мебели, а также поддерживать чистый, исправный, без повреждений внешний вид такого оборудования и мебели в исправности и чистоте.
- 5.9. Арендатор обязуется поддерживать текущее технически исправное и санитарное состояние всех ламп освещения, содержит вывески, стены, пол и прочее, без физических повреждений имущества Арендодателя.
- 5.10. Арендатор обязуется производить за свой счет Текущий ремонт Помещения по предварительному письменному согласованию с Арендодателем.
- 5.11. Арендатор обязуется осуществлять ремонт с соблюдением требований законодательства РФ, готовить проектную документацию, применять высококачественные сертифицированные материалы, отвечающие требованиям противопожарной безопасности, разрешенные для использования в аэровокзальных комплексах аэропортов РФ. Соблюдать нормы проведения строительно-монтажных работ и отделки, а также соблюдать Акт разграничения ответственности по коммунальным сетям, установленным Арендодателем в Помещении и Здании. Не осуществлять капитальные (затрагивающие несущие конструкции) перепланировки, перестройки и переоборудование Помещения без предварительного согласования с Арендодателем (за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором).
- 5.12. Арендатор обязуется своевременно исполнять предписания надзорных органов и организаций (Роспотребнадзор и др.). Уведомлять Арендодателя о предписаниях надзорных органов и организаций и направлять копии таких документов уполномоченному лицу Арендодателя в течение 3 дней с момента их получения от органов.
- 5.13. Арендатор обязан не допускать к работе на Объекте работников/персонал/иных лиц, не имеющих гражданства РФ и при этом не имеющих разрешения на работу на территории РФ, оформленного в соответствии с действующим законодательством. Арендатор гарантирует соблюдение миграционного законодательства РФ.
- 5.14. В случае наложения штрафа компетентными органами надзора на Арендодателя за нарушения, совершенные Арендатором, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора возмещения понесенных убытков в полном объеме в безусловном порядке на основании выставленного счета.
- 5.15. Арендатор обязуется обеспечивать доступ персонала Арендодателя (предъявивших действующий пропуск установленного Арендодателем образца) / иных лиц в Помещение с целью выполнения последними своих обязанностей, предусмотренных Договором, а также для устранения неисправностей (инженерных коммуникаций, в том числе системы пожаротушения, вентиляции, отопления, кондиционирования и т.д.) во исполнение своих обязанностей. В случае если Арендатору необходимо проведение дератизации и дезинсекции сверх установленных указанным договором норм, он обеспечивает их проведение за свой счет. В случае если Помещение расположено не в здании действующего аэровокзального комплекса, Арендатор обеспечивает дератизацию и дезинсекцию за свой счет.
- 5.16. Арендодатель не несет ответственность за неказание или ненадлежащее оказание Арендатору коммунальных услуг, допущенных по вине энергоснабжающих организаций и других служб.
- 5.17. Арендатор обязуется обеспечивать отсутствие в Помещении различных поддонов, ящиков, клеток, тележек, иных приспособлений, используемых для доставки товаров, мебели и иного имущества.
- 5.18. Арендатор обязуется производить по мере необходимости смену ламп освещения в Помещении и передавать их для утилизации Арендодателю. Обеспечивать сбор бытовых отходов в специально отведенные места в Помещении.
- 5.19. В случае, если Разрешенное использование предусматривает наличие производственных отходов, Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет обеспечить сбор, вывоз и утилизацию указанных отходов. Под производственными отходами Стороны договорились понимать разновидности отходов, непосредственно связанные с коммерческой деятельностью Арендатора, но не являющиеся коммунальными отходами, в частности, но не исключительно (ГСМ; лакокрасочные материалы и химикаты и т.д.).
- 5.20. Арендатор обязуется самостоятельно разрабатывать проект нормативов образования отходов и лимитов на размещение отходов (ПНООЛР), проект допустимых выбросов (ПДВ), представлять указанные проекты на утверждение в орган Росприроднадзора в отношении отходов, указанных в пункте 5.19 Приложения Б к Договору и строительного мусора. Самостоятельно осуществлять плату за его размещение в соответствии с законодательством РФ, а также осуществлять плату за выбросы в атмосферу загрязняющих веществ от стационарных и передвижных источников.
- 5.21. Арендатор обязуется выполнять своими силами и за свой счет мероприятия по соблюдению норм, правил и требований, в том числе установленных Арендодателем и размещенных на Официальном сайте, санитарной, гигиенической, экологической, технической, промышленной и пожарной безопасности, о природных и минеральных ресурсах, общественного порядка.
- 5.22. Арендатор не вправе передавать третьим лицам, в части или в целом свои права и обязанности по настоящему Договору (перенаем), в том числе Арендатору запрещается сдавать Арендуемое помещение в субаренду (поднаем), предоставлять Арендуемое помещение в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также иными способами осуществлять действия по отчуждению прав и обязанностей Арендатора по настоящему Договору.
- 5.23. Арендатор использует Зоны общего пользования Терминала, привокзальной и иной прилегающей площади в соответствии с их прямым назначением с соблюдением прав Арендодателя и третьих лиц.

- 5.24. Арендатор, согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности, обеспечивает и устраняет за свой счет и в разумные сроки неисправности, аварии в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, вентиляции и иных инженерных системах, расположенных на территории Помещения и предназначенных для использования при эксплуатации Помещения, в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 5.25. Арендатор при использовании Помещения несет ответственность за сохранность инженерных систем Терминала и систем информирования пассажиров, которые находятся на территории Помещения. Не осуществляет прокладку новых кабельных линий внутри и вне территории Помещения. Изменение имеющейся кабельной разводки внутри Помещения возможно только по предварительному согласованию с Арендодателем.
- 5.26. Арендатор в течение всего срока действия Договора обязуется не превышать проектные нагрузки на перекрытия Здания и предельно допустимые значения нагрузок на инженерные сети.
- 5.27. Настоящим Стороны договариваются о том, что Арендатор, как в целом, так и посредством своих сотрудников (каждого из них) на территории Помещения обязан лично и самостоятельно соблюдать законодательство РФ и субъектов РФ о чрезвычайных ситуациях. Арендатор обязан разрабатывать и согласовывать со всеми государственными, муниципальными и иными контролирующими органами планы действий и инструкции по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций. Арендатор обязан доводить до сведения своих сотрудников, указанные планы действий и инструкции, и проводить соответствующие инструктажи, с обеспечением своих сотрудников и посетителей средствами индивидуальной защиты при чрезвычайных ситуациях. Настоящим Стороны договариваются о том, что Арендатор обязан выполнять и иные требования законодательства РФ и субъекта РФ о чрезвычайных ситуациях, с назначением ответственных лиц, неся самостоятельную и личную ответственность за такое выполнение. Настоящим Стороны договариваются, о том, что Арендатор является ответственным лицом и несет самостоятельную и личную ответственность за достаточность мер по предупреждению, соблюдению и ликвидации при чрезвычайных ситуациях.
- 5.28. Арендодатель вправе использовать торговое наименование, логотипы, товарные знаки, знаки обслуживания Арендатора в рекламно-информационных брошюрах, маркетинговых материалах, размещать на Официальном сайте без выплаты вознаграждения.
- 5.29. Арендодатель вправе вносить в одностороннем порядке поправки в локальные документы, на которые ссылается Договор. При этом Арендодатель обязуется уведомить Арендатора посредством размещения информации на Официальном сайте или направить в письменном виде.
- 5.30. Обеспечивать, чтобы цены на товары, работы (услуги), реализуемые в Точке, не отличались более чем на 20 % от аналогичных товаров, работы (услуг), реализуемых в подобных предприятиях (или в других филиалах данной сети, расположенных в городе по месту нахождения Терминала). В течение 10 дней после получения запроса Арендодателя, представлять документальное подтверждение выполнения настоящего пункта Договора.

## **6. ДЕЙСТВИЕ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 6.1. Стороны договариваются, что настоящий Договор будет регулировать отношения Сторон с даты, указанной в 1.15 Договора. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств. В части ответственности Арендатора Договор действует до момента фактического устранения нарушения и возмещения убытков, уплаты неустойки.
- 6.2. Если Договор подлежит государственной регистрации, то Арендодатель после осмотра результатов Отделочных работ, если их выполнение предусмотрено Договором) и заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору (и подписания акта приема-передачи Помещения, если это необходимо для государственной регистрации Договора) выполняет все действия, необходимые для регистрации настоящего Договора в уполномоченном государственном органе в возможно кратчайшие сроки. Арендодатель несет расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора (при этом половина государственной пошлины, подлежащей уплате в соответствии с действующим Налоговым кодексом Российской Федерации, возмещается Арендодателю Арендатором на основании счета). Арендатор передает Арендодателю все документы, относящиеся к Арендатору и необходимые для регистрации Договора, а также своевременно выдает доверенность на осуществление всех действий, необходимых для регистрации Договора.
- 6.3. Если одна из Сторон уклоняется от подписания дополнительного соглашения и/или регистрации настоящего Договора или выполнения действий в связи с регистрацией Договора (изменений к нему), другая Сторона вправе в судебном порядке принудить такую первую Сторону заключить дополнительное соглашение и/или зарегистрировать Договор. Сторона, уклоняющаяся от регистрации настоящего Договора, также обязана возместить другой Стороне все убытки, вызванные таким уклонением (включая расходы, связанные с оплатой услуг юристов, и судебные издержки).
- 6.4. В соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса РФ Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства, по истечении срока пользования Помещением не имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок после даты, указанной пункте 1.14 Договора.
- 6.5. Если такая возможность предусмотрена пунктом 1.21 Договора, Арендодатель имеет право по своему усмотрению в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с уведомлением Арендатора не менее, чем за срок, указанный в пункте 1.22 Договора.
- 6.6. В случае нарушения Договора Арендатором, Арендодатель имеет право по своему усмотрению в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с уведомлением Арендатора не менее чем за 10 дней до даты расторжения, в том числе применить санкции, предусмотренные Договором и (или) законом.
- 6.7. В случае нарушения Арендатором ассортиментной политики, то есть продажи товаров, не предусмотренных Ассортиментным перечнем, и (или) наличии таких товаров в Помещении с возможностью приобретения, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора с уведомлением за 5 рабочих дней с удержанием

Обеспечительного платежа по основаниям, указанным в пункте 3.5.6 Приложения Б в связи с нарушением Арендатором Договора, и потребовать возмещения реального ущерба Арендодателя.

- 6.8. Если такая возможность предусмотрена пунктом 1.19 Договора, Арендатор имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке при условии уведомления Арендодателя за срок, указанный в пункте 1.20 Договора.
- 6.9. Арендатор вправе уведомить Арендодателя о досрочном прекращении договора менее чем за срок, указанный в пункте 1.20 Договора, при этом право Арендатора на расторжение обусловлено по соглашению Сторон уплатой Арендатором Арендодателю суммы, рассчитанной по формуле  $1 \text{ ГМС}/30 * \text{количество дней}$ , указанное в пункте 1.20 Договора – S), где S – количество дней, за которое Арендодатель получил уведомление о расторжении Договора.
- 6.10. Стороны не вправе ссылаться на существенное изменение обстоятельств, в том числе изменение курса рубля, девальвацию рубля, изменение прочих макроэкономических показателей, для изменения или расторжения Договора, если иное прямо не указано в Договоре.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 7.1. Договор составлен в подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, в количестве, указанном в пункте 1.35 Договора, по одному экземпляру – для каждой из Сторон, а в случае трех экземпляров, третий – для государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.
- 7.2. Арендодатель рассматривает Договор и приложения, равно как и любые иные сведения, передаваемые им Арендатору, как свою коммерческую тайну. Арендатор обязуется не разглашать такую информацию третьим лицам, за исключением должностных лиц и уполномоченных представителей каждой из Сторон, государственных органов, проверяющих лиц, без предварительного письменного согласия другой Стороны. При этом положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда какая-либо информация:
  - 7.2.1. должна предоставляться в соответствии с действующим законодательством РФ,
  - 7.2.2. становится достоянием гласности через другие источники, кроме Сторон и (или) их должностных лиц или уполномоченных представителей,
  - 7.2.3. требуется кредитным организациям, финансирующим Арендодателя и (или) его аффилированных лиц,
  - 7.2.4. требуется органам власти,
  - 7.2.5. раскрывается перед органами управления, акционерами, лицами, входящими в группу Арендодателя, в том числе в составе ежеквартального или годового отчета Арендодателя.
- 7.3. **Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемыми частями:**
  - 1) Приложение №Б-1: Ответственность Арендатора за нарушение Договора;
  - 2) Приложение №Б-2: Пропускной режим;
  - 3) Приложение №Б-3: Форма Акта о нарушении (повторном нарушении);
  - 4) Приложение №Б-4: Форма Акта приема-передачи Помещения в аренду;
  - 5) Приложение №Б-5: Форма Акта приема-передачи Помещения из аренды;
  - 6) Приложение №Б-6: Форма Акта доступа к помещениям (подписывается, если Договором предусмотрено выполнение Отделочных работ);
  - 7) Приложение №Б-7: Акт разграничения эксплуатационной ответственности;
  - 8) Приложение №Б-8: Форма Акта разграничения эксплуатационной ответственности после выполнения Отделочных работ;
  - 9) Приложение №Б-9: Антикоррупционная оговорка;
  - 10) Приложение №Б-10: Гарантии и заверения Арендатора;
  - 11) Приложение №Б-11: Коммерческая тайна.

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.

## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА ЗА НАРУШЕНИЕ ДОГОВОРА

Стороны устанавливают, что фиксация факта нарушения договорных обязательств Арендатором, осуществляется Арендодателем путем составления акта о нарушении по форме приложения Б-3. При этом в случае отказа или уклонения Арендатора от подписания такого акта, данный акт составляется и подписывается Арендодателем в одностороннем порядке.

Если иное не предусмотрено Договором, в случае неустранения нарушений в указанный в акте срок или выявления новых нарушений из одной группы (выделено в таблице) нарушений в течение 1 года: Арендодатель направляет Арендатору повторный акт о нарушении, в котором указывается сумма штрафной неустойки и срок ее оплаты.

Настоящий пункт о составлении акта о нарушении и (или) повторного акта о нарушении применяется к положениям Договора, в тексте которых предусмотрено составление указанных актов.

Уплата штрафной неустойки не освобождает сторону от надлежащего выполнения обязанностей по Договору и его приложениям, в том числе от права Арендодателя расторгнуть Договор.

Обязательство по уплате штрафных неустоек, предусмотренных настоящим приложением к Договору, возникает только в случае заявления Арендодателем соответствующего письменного требования, в том числе путем выставления счета, Акта о нарушении или Акта о повторном нарушении.

Если иное не предусмотрено ниже, в целях применения ответственности применяется ГМС, которая действует на день предъявления требования Арендодателем Арендатору или на день составления Акта о повторном нарушении в зависимости от того, что наступило раньше.

| №п/п      | Случай неисполнения (нарушения) договора  | Размер штрафной неустойки  |
|-----------|---|--|
| <b>1.</b> | <b>ОБЩИЕ НАРУШЕНИЯ</b>  |  |
| 1.1.      | Нарушение пунктов 1.24-1.26 Договора, 5.11 Приложения Б к Договору о сроках и объеме выполнении Отделочных работ, в том числе несоответствие фактически выполненным Отделочным работам Проектной документации или Дизайн-проекту до начала фактической коммерческой эксплуатации Объекта. | Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 20% от суммы Отделочных работ, указанной в пункте 1.26 Договора за каждый случай нарушения.<br><br>Неустойка начисляется при составлении повторного акта о нарушении.   |
| 1.2.      | Нарушение пункта 1.16 Договора к Договору (если обязанность начать коммерческую эксплуатацию Объекта в Дату начала коммерческой эксплуатации установлена Договором).  | 1/60 ГМС за каждый день нарушения.<br><br>Составление Акта о нарушении или повторного Акта о нарушении не требуется.   |
| 1.3.      | Нарушение пунктов 4.6, 4.8 Приложения Б к Договору (Освобождение Помещения из аренды)   | 2/30 ГМС за каждый день просрочки.<br><br>Составление Акта о нарушении или повторного Акта о нарушении не требуется.   |
| 1.4.      | Нарушение сроков уплаты арендной платы (пункт 3.1, включая подпункты, Приложения Б к Договору).   | Арендатор оплачивает Арендодателю пени в размере 0,2% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом составление акта о нарушении или повторном нарушении не требуется.<br><br>Кроме того, Арендодатель вправе, в соответствии со ст. 329 ГК РФ, произвести изъятие и удержание товара и иного имущества Арендатора, находящегося на территории Помещений. Удержание производится с составлением описи товара и иного имущества Арендатора в присутствии работников Арендодателя. Удержание товара и иного имущества Арендатора производится до момента оплаты Арендатором задолженности по Договору. При этом Арендатор обязан возместить расходы, понесенные Арендодателем в связи с охраной товара и иного имущества Арендатора (Арендодатель не несет ответственность за сохранность удерживаемого имущества). При этом риски того, что изымаемое имущество не принадлежит Арендатору на законном основании, и третьими лицами может быть предъявлен виндикационный иск, несет Арендатор.<br><br>Стороны договорились, что обращение взыскания на удерживаемое имущество может произведено Арендодателем в любое время во внесудебном порядке любыми способами, предусмотренными статьей 350.1 ГК, в том числе способами, указанными в части 2 статьи 350.1 ГК. При реализации имущества стоимость имущества (начальная продажная цена) определяется на основании информационной справки о рыночной стоимости имущества, подготовленной Арендодателем или оценщиком, выбранным Арендодателем. Если Арендодатель в качестве способа реализации имущества выбрал торги и, если первые торги объявлены не состоявшимися, повторные торги по решению Арендодателя могут проводиться путем последовательного снижения цены до 0,1% от начальной продажной цены на первых торгах. |



| №п/п      | Случаи неисполнения (нарушения) договора  | Размер штрафной неустойки   |
|-----------|---|---|
| 1.5.      | <p>При просрочке любых платежей или их части по настоящему Договору более чем на 15-ть календарных дней и (или) при Систематических задержках платежей Арендатором по настоящему Договору, а также при нарушении пункта 3.5.5 Приложения Б, Арендодатель вправе по своему усмотрению, в том числе одновременно, дополнительно к иным правам, предусмотренным договором или законом.</p> <p>В настоящем Договоре термин Систематические задержки означает 3-и и более просрочек по уплате причитающихся Арендодателю сумм, в том числе авансов, более чем на 5-ть рабочих дней.</p>  | <p>1. Приостановить исполнение Договора.</p> <p>2. Пресечь доступ Арендатора в Арендуемое помещение, в том числе путем блокирования пропусков;</p> <p>3. Прекратить подачу электроэнергии и/или иных коммунальных услуг в Помещение до полной оплаты всех задолженностей, включая неустойки (пени, штрафы), убытки по Договору.</p> <p>4. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с уведомлением Арендатора не менее, чем за 3 дня.</p> <p>5. Реализовать пункт 1.4 Приложения Б-1.</p> <p>Составление Акта о нарушении или повторного Акта о нарушении не требуется.</p> |
| 1.6.      | <p>Арендатор не производит или производит с нарушением сроков (установленных Договором и (или) законодательством и (или) при возникновении такой необходимости в связи с износом, техническим состоянием), своими силами и за свой счет техническое обслуживание, Текущий ремонт, устранение неисправностей и неполадок коммунальных сетей (электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, за исключением транзитных трубопроводов) в границах Помещения, а также принадлежащего Арендатору имущества и оборудования.</p> <p>Арендатор не поддерживает инженерные коммуникации (в том числе системы пожаротушения, пожарной сигнализации, вентиляции, отопления, кондиционирования и т.д.) в работоспособном состоянии, допустил их переустройство, демонтаж, или иным образом препятствует их функционированию, в том числе путем монтажа подвесного потолка (Нарушение пункта 5.9, 5.10, 5.11 Приложения Б к Договору).</p> | <p>5 000 руб. за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток после срока, указанного в Акте о нарушении.</p>  |
| 1.7.      | Нарушение пункта 5.15 Приложения Б к Договору (доступ обслуживающего персонала Арендодателя)  | Возместить Арендодателю любые расходы, понесенные последним в связи с нарушением настоящего пункта. Нарушения фиксируются в Акте о нарушении. При аварии в инженерных сетях или иных обстоятельствах, требующих принятия срочных мер – составление акта о повторном нарушении не требуется.   |
| 1.8.      | Нарушение пункта 5.22 Приложения Б к Договору (уступка прав, обязанностей, субподряд)   | 1/1 ГМС, но не менее 20 000 рублей за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток после срока.  |
| 1.9.      | Нарушение Арендатором Разрешенного использования Помещения  | 50% ГМС за месяц, в котором выявлено нарушение или последний месяц действия Договора (если Договор окончился) за первый случай, 100% – за последующие случаи нарушения.   |
| 1.10.     | Арендатор использует отдельные помещения и (или) площади в Помещении не в соответствии с Дизайн-проектом и (или) назначением, указанным в Дизайн-проекте  | 15 000 руб. за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток после срока, указанного в Акте о нарушении.  |
| <b>2.</b> | <b>ПРАВИЛА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ</b>  |   |
| 2.1.      | Арендатор допускает загромождения путей эвакуации и складирования на путях эвакуации.   | 15 000 руб. за каждый случай нарушения  |
| 2.2.      | Арендатор допускает складирование горючих материалов на территории Имущества.   | 10 000 руб. за каждый случай нарушения  |
| 2.3.      | Арендатор не выполняет или выполняет с нарушением сроков, или ненадлежаще предписания надзорных органов и организаций, а также Арендодателя в установленные сроки.  | <p>10 000 руб. за каждый случай нарушения.</p> <p>А также возместить расходы Арендодателя, понесенные последним в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором указанных предписаний, в том числе расходы по уплате административных штрафов, устранении недостатков, указанных в предписаниях.</p>   |
| 2.4.      | Арендатор или его работники, подрядчики, контрагенты, иные привлеченные им лица допустили задымление в Помещение и (или) Здание и иным образом допустили срабатывание системы пожарной сигнализации и (или) автоматического пожаротушения.  | <p>10 000 руб. за каждый случай нарушения.</p> <p>А также возместить причиненные убытки.</p> <p>Составление Акта о нарушении или повторного Акта о нарушении не требуется.</p>  |
| <b>3.</b> | <b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ</b>  |   |

| №п/п      | Случаи неисполнения (нарушения) договора  | Размер штрафной неустойки   |
|-----------|---|---|
| 3.1.      | Арендатор допускает неисправности, неполадки, протечки, засоры систем водоснабжения и водоотведения, отнесенных к ответственности Арендатора  | 5000 руб. за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток.<br>15000 руб. за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток, если при этом причинен ущерб имуществу Арендодателя или иных лиц.<br>Составление Акта о нарушении или повторного Акта о нарушении не требуется. |
| 3.2.      | Арендатор не выполняет или выполняет с нарушением сроков, или ненадлежаще документально оформленные (предписания, акты) в отношении приведения в надлежащее состояние систем водоснабжения, вентиляции и водоотведения Арендатора, отнесенных к ответственности Арендатора  | 5000 руб. за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток.<br>15000 руб. в случае повторного нарушения в течение года.   |
| 3.3.      | Арендатор осуществил, допустил или осуществляет врезку в инженерные системы и коммуникации, которые не предусмотрены Дизайн-проектом и (или) предварительно письменно не согласованные с Арендодателем  | 50 000 руб. за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток.<br>Составление Акта о нарушении или повторного Акта о нарушении не требуется.   |
| 3.4.      | Арендатор допускает перегруз коммунальных или иных инженерных сетей Здания  | 5000 руб. за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток.<br>15000 руб. в случае повторного нарушения в течение года.   |
| 3.5.      | Арендатор допускает запах пищи, отходов или иные резкие запахи, исходящие из Помещения и (или) в Помещении  | 5000 руб. за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток.   |
| <b>4.</b> | <b>ВНЕШНИЙ ВИД ОБЪЕКТА (ПОМЕЩЕНИЯ)</b>  |   |
| 4.1.      | Арендатор не обеспечивает соответствие оформления Объекта согласованному Дизайн-проекту после фактического начала коммерческой эксплуатации Объекта.  | 1 000 руб. за каждый день до устранения нарушения   |
| 4.2.      | Арендатор допускает загромождение Помещения (рабочая площадь, зона приема посетителей, крыша и прочее), посторонними предметами (коробками, мусором, тележками и прочее).   | 1 000 руб. за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток   |
| 4.3.      | Арендатор допускает загрязнение элементов ограждающих конструкций Помещения, оборудования и прочего, загрязнение внутри Помещения.  | 1 000 руб. за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток   |
| 4.4.      | Арендатору запрещено: крепить любым способом на входных группах/стеклянных витражах/витринах информационные материалы; завешивать стеклянные поверхности баннером, декором и проч.; размещать коробки/мусор/личные вещи, в том числе, сумки, верхнюю одежду, складировать пустые бутылки около входных групп/витрин/стеклянных витражей, а также в местах просматриваемых для пассажиров аэропорта. | 3 000 руб. за каждый случай нарушения<br>При выявлении повторного нарушения в течение 1 года – 5 000 руб.   |
| <b>5.</b> | <b>ЧАСЫ (РЕЖИМ) РАБОТЫ ОБЪЕКТА</b>  |   |
| 5.1.      | Нарушение пункта 5.3 Приложения Б. Допускается перерыв работе 1 раз в сутки в ночное время не более 15 минут для проведения профилактических мероприятий или по мере необходимости для загрузки банкнот, чековых лент и т.п.<br>Арендатор допускает неработоспособность банкомата и (или) платежного терминала более 8 часов подряд.  | 1 000 руб. за каждый случай нарушения и (или) день, если нарушение длится более одних суток   |
| <b>6.</b> | <b>ОСВЕЩЕНИЕ</b>  |   |
| 6.1.      | Арендатор обязан поддерживать текущее технически исправное и санитарное состояние всех ламп освещения, расположенных на территории Помещения.   | 1 000 руб. за каждый случай нарушения   |
| <b>7.</b> | <b>ПРАВИЛА РАСПОРЯДКА</b>   |   |
| 7.1.      | Арендатору запрещается устанавливать без предварительного согласования с Арендодателем любых радиоизлучающих средств связи и управления.  | 5 000 руб. за каждый случай нарушения   |

| №п/п  | Случаи неисполнения (нарушения) договора   | Размер штрафной неустойки  |
|-------|--|--|
| 7.2.  | Персонал Арендатора обязан соблюдать правила вежливости и корректного обращения с представителями Арендодателя и (или) иными посетителями Здания.  | 1 000 руб. за каждый случай нарушения  |
| 7.3.  | Персоналу Арендатора запрещается курение и разведение огня в местах, не предусмотренных для этой цели.   | 15 000 руб. за каждый случай нарушения   |
| 7.4.  | Арендатору запрещается осуществлять загромождение Зон общего пользования Терминала, строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют движение людей, транспорта и (или) могут вызвать скрытую закладку взрывного устройства.  | 15 000 руб. за каждый случай нарушения   |
| 7.5.  | Персоналу Арендатора запрещается находиться на территории Терминала в состоянии опьянения.   | 5 000 руб. за каждый случай нарушения  |
| 7.6.  | Арендатору запрещается использовать в Помещениях электрочайники, электроплитки, электрокипятильники, электросветильники, не предусмотренные Дизайн-проектом и (или) не согласование с Арендодателем.   | 5 000 руб. за каждый случай нарушения  |
| 7.7.  | Арендатору и его поставщикам запрещается превышать предельные величины грузоподъемности любых лифтов Арендодателя.   | 15 000 руб. за каждый случай нарушения   |
| 7.8.  | Арендатору запрещается готовить пищу в Помещении, если Арендатор не является предприятием общественного питания.   | 5 000 руб. за каждый случай нарушения  |
| 7.9.  | Арендатору запрещается использовать музыкальные инструменты, акустические системы, магнитофоны, проигрыватели или подобную технику, так чтобы ее было слышно за пределами Помещений.   | Неустойка 100 руб. за каждый случай нарушения  |
| 7.10. | Нарушение правил обращения с отходами, установленных Договором, если иные последствия не установлены в настоящем приложении Б-1 выше по тексту.  | 5 000 рублей, за каждый случай нарушения<br>Составление Акта о нарушении или повторного Акта о нарушении не требуется. |
| 7.11. | Не допускается нахождение животных на территории Терминала.  | 2000 руб. за каждый случай нарушения   |
| 7.12. | Запрещается употребление алкогольных напитков в рабочее время и в местах кроме специально отведенных для этого мест (места общественного питания с разрешением на реализацию алкогольных напитков).  | 5 000 руб. за каждый случай нарушения  |
| 7.13. | Запрещается использовать места общего пользования, для упаковки товара, размещения товара, размещения тары/упаковки из-под товара, размещения имущества, оборудования и пр., если иные последствия не установлены в настоящем приложении Б-1 выше по тексту.   | 5 000 руб. за каждый случай нарушения  |
| 7.14. | Обязательно соблюдение порядка движения автотранспортных средств на привокзальной площади Аэропорта и размещения автотранспортных средств на парковке, установленных Арендодателем, требований правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390, а также требований, указанных на информационных щитах, расположенных на привокзальной площади, если иные последствия не установлены в настоящем приложении Б-1 выше по тексту | 5 000 руб. за каждый случай нарушения  |

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.

## ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

1. Термины и определения:
  - 1.1. **Аэропорт** – Арендодатель;
  - 1.2. **Организация** – Арендатор;
  - 1.3. **КЗА** – контролируемая зона аэропорта, рабочая площадь территории Аэропорта, прилегающая к ней территория и расположенные вблизи здания или часть их, доступ в которые контролируется соответствующим персоналом (САБ) Аэропорта;
  - 1.4. **САБ** – служба авиационной и транспортной безопасности Аэропорта.
  - 1.5. **Инфраструктура** – объекты инфраструктуры (подъездные пути, примыкающие к аэродрому, аэродром, здания, сооружения, оборудование, производственно-технологические комплексы, инженерные системы и другие объекты), находящиеся на территории Аэропорта, находящиеся во владении Аэропорта.
2. Аэропорт обязуется на основании письменной заявки Организации оказывать услуги по выдаче транспортных/личных пропусков для проезда/прохода в КЗА Аэропорта транспортных средств Организации и работников Организации, а Организация обязуется оплачивать эти услуги в соответствии с прейскурантом, действующем у Аэропорта в момент оказания услуги (далее – Прейскурант). Организация подает не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты выдачи, письменную заявку о выдаче транспортных пропусков (разовых, временных, постоянных) и пропусков для сотрудников (разовых, временных, постоянных) в Общий отдел (через САБ) Аэропорта.
3. Заявка на оформление пропусков направляется на бланках установленного образца, заполняется на русском языке с использованием технических средств (компьютера) без сокращения слов, аббревиатур, исправлений или помарок за подписью руководителя Организации. В заявке указываются следующие данные: наименование Организации; цель оформления пропуска; Ф.И.О., паспортные данные с приложением копии паспорта водителя (транспортный пропуск) или лица, на которое выписывается пропуск (личный пропуск); вид пропуска (разовый, временный, постоянный); марка и государственный номер ТС (транспортный пропуск).
4. Обязанности Организации:
  - 4.1. Ознакомиться с Инструкцией по пропускному и внутриобъектовому режиму Аэропорта и соблюдать порядок обращения пропусков, выдаваемых Организацией, в соответствии с указанной Инструкцией. Соблюдать требования указанной Инструкции.
  - 4.2. В течение 15 календарных дней после подписания Договора и далее, не реже одного раза в год, письменно направлять в адрес Аэропорта действующую номенклатуру (перечень) должностей работников Организации, осуществляющих деятельность в КЗА в соответствии с формой, размещенной на Официальном сайте или предоставленной Аэропортом.
  - 4.3. В течение 1 календарного дня после кадрового перемещения (увольнения, перевода работника и т.д.) или изменения штатного расписания в отношении работников, осуществляющих деятельность в КЗА, письменно информировать об изменениях Аэропорт.
  - 4.4. В течение 5 календарных дней после кадрового перемещения (увольнения, перевода работника и т.д.) или изменения штатного расписания в отношении работников, осуществляющих деятельность в КЗА или наличия иных обстоятельств, обуславливающих отсутствие необходимости в допуске персонала Организации в КЗА, сдать соответствующие постоянные пропуска в бюро пропусков Аэропорта.
  - 4.5. В случае потери пропуска, оформленного на работника и (или) на автотранспортные средства, ТС, в течение 1 календарного дня после выявления, письменно проинформировать о данном факте Аэропорт.
  - 4.6. Доводить до работников Организации и работников своих подрядных организаций, осуществляющих деятельность в КЗА «Инструкцию о пропускном и внутриобъектовом режиме в Аэропорту», размещенную на Официальном сайте или предоставленную Аэропортом, обеспечить соблюдение.
  - 4.7. В случае привлечения сторонних организаций для исполнения работ в интересах Организации на территории Аэропорта в соответствии с заключенными с Аэропортом договорами, обязать стороннюю организацию выполнять положения Инструкции по пропускному и внутриобъектовому режиму Аэропорта, действующего законодательства.
  - 4.8. Предъявлять транспортные пропуска и путевой лист с отметкой о прохождении медицинского осмотра и исправности транспортного средства при въезде/выезде в/из КЗА.
  - 4.9. Предоставлять транспортное средство для досмотра при въезде/выезде в/из КЗА.
  - 4.10. Обеспечивать прохождение водителями транспортных средств медицинского осмотра (отметка в путевом листе о прохождении медицинского осмотра) перед въездом в КЗА.
  - 4.11. Обеспечить прохождение водителями подготовки по правилам передвижения по КЗА.
  - 4.12. Следовать по установленному маршруту передвижения по КЗА и не допускать отклонений от него. Соблюдать правила движения по КЗА, действующие в Аэропорту.
  - 4.13. Предъявлять транспортный пропуск на въезд в КЗА работникам службы авиационной безопасности для проверки.
  - 4.14. Предъявлять документы, удостоверяющие личности водителя и пассажиров, находящихся в транспортном средстве, а также пропуска, дающие право нахождения в КЗА при въезде в контролируемую зону Аэропорта. При въезде (выезде) в (из) КЗА осуществляется высадка пассажиров, находящихся в транспортном средстве, для прохождения досмотра.
  - 4.15. До момента обращения в Аэропорт с заявкой на выдачу пропуска своим работникам и контрагентам в целях обеспечения авиационной безопасности и исключения угрозы незаконного вмешательства в деятельность авиации обратиться в уполномоченные государственные органы для проведения проверки своих работников, получить и иметь документы, подтверждающие (1) отсутствие у своих работников непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления; (2) факт того, что они не состоят на учете в учреждениях органов здравоохранения по поводу психического заболевания, алкоголизма или наркомании; (3) факт того, что в отношении данных лиц по результатам проверки, проведенной в соответствии с действующим законодательством, не имеется заключения органов внутренних дел о невозможности допуска этих лиц к осуществлению деятельности, связанной с объектами, представляющими повышенную опасность для жизни или здоровья человека, а также для окружающей среды, (4) отсутствие других обстоятельств, могущих создать угрозу незаконного вмешательства в деятельность авиации. Ответственность за нарушение обязанности Организации, предусмотренной настоящим пунктом, лежит на Организации.
  - 4.16. Организация обязуется предоставлять Аэропорту персональные данные, необходимые для оформления пропусков, только с

согласия субъектов персональных данных. Такие персональные данные предоставляются Обслуживающей компании на основании требований федерального закона от 19.03.1997г. № 60-ФЗ «Воздушный кодекс Российской Федерации» и федерального закона от 09.02.2007 №16-ФЗ «О транспортной безопасности», для исполнения задач по обеспечению авиационной и транспортной безопасности.

- 4.17. Выполнять все требования действующих на момент исполнения договора локальных нормативных документов Аэропорта: Руководства по организации движения спецтранспорта и средств механизации на аэродроме, Инструкции по пропускному и внутриобъектовому режиму Аэропорта, Инструкции о порядке согласования заявок на оформление пропусков, оформления, выдачи учета, хранения, использования и уничтожения пропусков в Аэропорту, а также действующее законодательство в области авиационной, транспортной, пожарной и промышленной безопасности.
- 4.18. В обязательном порядке возратить любые пропуска по окончании срока его действия.
- 4.19. Допускать на Территорию Аэропорта только технически исправный и прошедший своевременный технический осмотр транспорт, сертифицированный, поставленный на учет в государственных органах (ГИБДД и/или Ростехнадзоре) в случаях, установленных Законодательством, и соответствующий Законодательству и локальным нормативным документам Аэропорта. По требованию Аэропорта незамедлительно убрать транспорт с Территории Аэропорта, в случаях допуска транспорта с нарушением условий, указанных в настоящем пункте Договора.
- 4.20. Допускать к самостоятельному выполнению служебных обязанностей только квалифицированный персонал, имеющий, необходимую для качественного исполнения производственных операций, теоретическую и практическую подготовку, ознакомленный с правилами, технологиями и документацией; имеющий полисы обязательного страхования гражданской ответственности водителей транспорта;
- 4.21. Использовать объекты Инфраструктуры исключительно по их прямому назначению и в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.22. В случае приведения объектов Инфраструктуры в ненадлежащее состояние в результате осуществления Организацией действий, нарушающих законодательство и (или) локальные нормативные документы Аэропорта, возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Аэропорту в результате повреждения объектов Инфраструктуры.
- 4.23. При обнаружении признаков неисправности, аварийного состояния объектов Инфраструктуры немедленно сообщать об этом Аэропорту и принимать необходимые меры для предотвращения негативных последствий, которые могут повлиять на обеспечение бесперебойной деятельности Перевозчиков на территории Аэропорта.
- 4.24. Обеспечивать возможность контроля Аэропортом показаний средств измерений на транспорте Организации, эксплуатируемых Организацией на Территории Аэропорта.
5. Оплата услуг:
  - 5.1. Услуги, оказываемые по настоящему Приложению, оплачиваются Организацией в соответствии с ценой, действующей в Аэропорту на дату оказания услуг в соответствии с Прейскурантом, размещенном на Официальном сайте.
  - 5.2. Аэропорт вправе по своему усмотрению изменять стоимость услуг без подписания соглашения об изменении стоимости услуг.
  - 5.3. Оплата за транспортные пропуска производится Организацией в порядке 100%-ной предоплаты в течение 5 (пяти) дней после выставления счета на основании поданной письменной заявки.
  - 5.4. Счета вручаются Организации в службе сервиса (касса парковки) Аэропорта с отметкой о вручении.
  - 5.5. Окончательный расчет за фактически оказанные услуги, в том числе по дополнительным заявкам в текущем месяце, производится ежемесячно до 10 числа текущего месяца, следующего за прошедшим, на основании счета-фактуры, который вручается представителю Организации в отделе взаиморасчетов Аэропорта с отметкой о вручении или направляется Организации заказным письмом. Вместе со счетом-фактурой Аэропорт направляет Организации акт приемки-сдачи выполненных работ. Если Организация в течение 5-ти дней с момента получения акта не направит претензию, то услуги считаются оказанными надлежаще и принятыми Организацией.
6. Ответственность:
  - 6.1. За неисполнение обязанностей, установленных настоящим Приложением, Организация несет ответственность, предусмотренную настоящим Договором, действующим законодательством.
  - 6.2. За неисполнение Организацией обязательств по оплате услуг по настоящему Приложению, Организация обязуется уплатить в пользу Аэропорта пени в размере 5/365 ключевой ставки Банка России от неоплаченной в срок денежной суммы (окончательный платеж) за каждый день просрочки.
  - 6.3. В случае выявления отсутствия или ненадлежащего оформления документов, ненадлежащего технического состояния транспортного средства, нахождения персонала Организации в состоянии опьянения, нарушения нормативных документов при нахождении в КЗА Аэропорт вправе потребовать отстранения данного транспортного средства и персонала, которые допустили подобное нарушение от работ на территории Аэропорта. Организация обязуется немедленно отстранить данное транспортное средство и персонал, которые допустили подобное нарушение, от выполнения работ на территории Аэропорта. В случае не выполнения Организацией или его персоналом указанных требований, Аэропорт вправе изъять пропуск (личный и (или) транспортный).

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.



**АКТ О НАРУШЕНИИ (Форма)**

Дата составления акта:

Время:

Первичный акт ☐

Повторный акт ☐

Арендатор:

Название Объекта:

Местонахождение Помещения:

Договор аренды:

№

от

Описание нарушения:

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Мероприятия по устранению нарушения:

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Устранить в срок до<sup>1</sup>:

**Представитель Арендодателя**

ФИО \_\_\_\_\_

Должность \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

**Представитель Арендатора** (если Договором предусмотрено обязательное составление двустороннего акта) или другого лица, в случае отказа, отсутствия и (или) уклонения представителя Арендатора)

ФИО \_\_\_\_\_

Должность \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.

<sup>1</sup> Заполняется, если для применения ответственности необходимо составление повторного акта о нарушении.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ (Форма)**

Место составления акта: \_\_\_\_\_ Дата: \_\_\_\_\_

Договор аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (далее – Договор)

АРЕНДОДАТЕЛЬ: \_\_\_\_\_,  
в лице: \_\_\_\_\_,  
действующий на основании: \_\_\_\_\_, с одной стороны и

АРЕНДАТОР: \_\_\_\_\_,  
в лице: \_\_\_\_\_,  
действующий на основании: \_\_\_\_\_, с другой стороны,

составили настоящий акт в том, что, в соответствии с Договором Арендодатель передал, а Арендатор принял:

Объект аренды (помещение или часть  
помещения)  
№ помещения или помещений, этаж  
Общая площадь каждого Помещения (Объекта  
аренды) и общая площадь всех Помещений  
(Объектов аренды)  
Здание:  
Кадастровый номер здания (при отсутствии –  
условный):  
Адрес:  
Зона:

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Стороны подтверждают, что:

1. Помещение на дату передачи Арендатором осмотрено, проверено и признано соответствующим условиям Договора, претензий по техническому состоянию Арендатор не имеет.
2. Помещение пригодно для использования в соответствии с Разрешенным использованием.
3. На территории Помещений располагается следующее оборудование Арендодателя (указываются названия, модели, инвентарные номера светильников, ламп, кондиционеров, инженерных сетей и т.п.):

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Настоящий Акт составлен на одном листе, в 2-х, имеющих равную юридическую силу, экземплярах.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ ИЗ АРЕНДЫ (Форма)**

Место составления акта:

Дата:

Договор аренды №

от

(далее – Договор)

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

в лице:

действующий на основании:

АРЕНДАТОР:

в лице:

действующий на основании:

составили настоящий акт в том, что, в соответствии с Договором Арендатор передал по окончании пользования, а Арендодатель принял:

Объект аренды (помещение или часть помещения)

№ помещения или помещений, этаж

Общая площадь каждого Помещения (Объекта аренды) и общая площадь всех Помещений (Объектов аренды)

Здание:

Кадастровый номер здания (при отсутствии – условный):

Адрес:

Зона:

Стороны подтверждают, что:

1. На территории Помещений располагается следующее оборудование Арендодателя (указываются названия, модели, инвентарные номера светильников, ламп, кондиционеров, инженерных сетей и т.п.) в следующем техническом состоянии:

2. На территории Помещений располагается следующее отдельное оборудование Арендатора, которое выкупается Арендодателем согласно условиям Договора (указываются светильники, лампы, кондиционеры, инженерные сети и т.п.) в следующем техническом состоянии:

Настоящий Акт составлен на одном листе, в 2-х, имеющих равную юридическую силу, экземплярах.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.

АКТ ДОСТУПА К ПОМЕЩЕНИЯМ (Форма)

Место составления акта:

Дата:

Договор аренды №

от

(далее – Договор)

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

в лице:

действующий на основании:

АРЕНДАТОР:

в лице:

действующий на основании:

составили настоящий акт в том, что, в соответствии с Договором Арендодатель передал, а Арендатор принял **в пользование для выполнения Отделочных работ** Помещения:

Объект аренды (помещение или часть помещения)

№ помещения или помещений, этаж

Общая площадь каждого Помещения (Объекта аренды) и общая площадь всех Помещений (Объектов аренды)

Здание:

Кадастровый номер здания (при отсутствии – условный):

Адрес:

Зона:

1. Настоящим актом подтверждается, что доступ к Помещениям предоставляется работникам, подрядчикам и иным контрагентам Арендатора, с правом размещения имущества и оборудования, проведения Отделочных работ на постоянной основе: ежедневно, с даты подписания настоящего акта.
2. Состояние Помещения на дату предоставления доступа Арендатором осмотрено, проверено и признано соответствующим условиям Договора, претензий по техническому состоянию Арендатор не имеет.
3. Помещение пригодно для производства Арендатором Отделочных работ.
4. На территории Помещений располагается следующее оборудование Арендодателя (указываются названия, модели, инвентарные номера светильников, ламп, кондиционеров, инженерных сетей и т.п.):

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

5. Настоящий Акт составлен на одном листе, в 2-х, имеющих равную юридическую силу, экземплярах.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.

### АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Арендодатель и Арендатор, составили настоящее Приложение №Б-7 к Договору о нижеследующем:

| №   | Наименование области ответственности                   | Эксплуатационная ответственность Арендодателя   | Эксплуатационная ответственность Арендатора  |
|-----|--|---|--|
| 1.  | Система пожарной сигнализации.                         | Система в целом до точки присоединения к пожарному шлейфу пожарных извещателей, находящихся в границах Помещения.   | Монтаж, сохранность, обслуживание и ремонт пожарных извещателей внутри периметра Арендваемого помещения. Сохранность пожарных шлейфов.   |
| 2.  | Системы пожаротушения, и противопожарного водопровода. | Система в целом до точки присоединения к магистральным трубопроводам противопожарного водопровода и спринклерного пожаротушения трубопроводов, обслуживающих Помещение. | Сохранность, обслуживание и ремонт трубопроводов от точки врезки в магистральные трубопроводы. Техническое обслуживание спринклерных оросителей, шкафов пожарных кранов (пожарный кран, пожарный рукав, огнетушитель в соответствии с п.57, п.70, ППР в РФ от 25.04.2012), установленных внутри периметра Помещения.   |
| 3.  | Система подпора воздуха при пожаре.                    | Система в целом.  | Сохранность элементов системы, смонтированных в Арендуемом помещении.  |
| 4.  | Система оповещения и управления эвакуацией             | Система в целом до точки присоединения к кабелю звуковых оповещателей, динамиков, стробоскопов и прочего оборудования, обслуживающего Помещение.                        | Монтаж, сохранность, обслуживание и ремонт звуковых оповещателей, динамиков, стробоскопов и прочего оборудования указанной системы, находящихся внутри периметра Помещения.  |
| 5.  | Система дымоудаления.                                  | Система в целом.  | Сохранность элементов системы, смонтированных внутри периметра Арендваемого помещения.   |
| 6.  | Система общеобменной вентиляции.                       | Обслуживание и ремонт системы вентиляции здания в целом до мест врезок в магистральные воздуховоды воздуховодов Арендатора.   | Обслуживание и ремонт всех воздуховодов и вентиляционного оборудования (задвижки, шиберы, огнезадерживающие клапаны и др.) системы вентиляции внутри периметра Помещения, в том числе магистральные и транзитные, а также воздуховоды и вентиляционное оборудование вне Помещения, обслуживающие оконечные устройства Арендатора, до места врезки в магистральный воздуховод.<br><br>Оконечные устройства системы вентиляции (диффузоры, воздухораспределительные решётки и др.) внутри периметра Помещения. |
| 7.  | Система технологической вытяжной вентиляции.           | Сохранность элементов системы Арендатора, смонтированной в помещении Арендодателя.  | Обслуживание и ремонт системы, обслуживающей Помещение.  |
| 8.  | Узлы коммерческого учета потребляемых ресурсов.        | Все узлы коммерческого учета.   | Монтаж, сохранность узлов, смонтированных в Помещении.   |
| 9.  | Система электроснабжения.                              | Обслуживание и ремонт системы в целом до вводных контактов вводных автоматических выключателей этажных силовых, осветительных щитов Арендатора.                         | В полном объеме электрохозяйство Арендваемого помещения от вводных контактов вводных автоматических выключателей этажных силовых, осветительных щитов, а также кабельная продукция и оконечные устройства (электророзетки, выключатели, осветительные приборы и др.) внутри периметра Арендваемого помещения.  |
| 10. | Внутренние системы отопления                           | Обслуживание и ремонт системы в целом.  | Обслуживание и ремонт элементов системы внутри периметра Помещения, за исключением магистральных и транзитных трубопроводов.   |



| №   | Наименование области ответственности                              | Эксплуатационная ответственность<br>Арендодателя  | Эксплуатационная ответственность<br>Арендатора   |
|-----|---|---|--|
|     |   |   | Все окончные устройства (отопительные приборы, фанкойлы, завесы и др.) внутри периметра Арендуемого помещения.   |
| 11. | Системы ХВС, и ГВС.   | Обслуживание и ремонт системы в целом.  | Обслуживание и ремонт элементов системы внутри периметра Помещения, за исключением магистральных и транзитных трубопроводов.<br>Все окончные устройства (краны, смесители, инсталляции и др.) внутри периметра Помещения.  |
| 12. | Внутренние системы канализации.                                   | Обслуживание и ремонт системы в целом, а также магистральных и транзитные трубопроводов в границах помещения Арендаторов.   | Обслуживание и ремонт элементов системы внутри периметра Помещения, за исключением магистральных и транзитных трубопроводов.   |
| 14. | Системы кондиционирования.  | Обслуживание и ремонт холодильных машин, а также магистральных и транзитных трубопроводов в границах Помещения, обслуживающих исключительно помещения Арендодателя. | Обслуживание и ремонт элементов системы в границах эксплуатационной ответственности (фанкойлы и трубопроводы) до запорной арматуры на отходящих от магистрали подающих и обратных трубопроводах снабжающих холодоносителем фанкойлы, работающие на Помещение.<br>Сохранность магистральных и транзитных воздуховодов внутри периметра Помещения. |
| 15. | Двери в том числе автоматические.                                 | Обслуживание и ремонт дверей в Зонах общего пользования.  | Обслуживание и ремонт дверей Помещения.  |
| 16. | Окна.   | Обслуживание и ремонт окон в Зонах общего пользования.  | Обслуживание и ремонт окон в Помещении.  |
| 17. | Грузоподъемные механизмы и лифты.                                 | Обслуживание и ремонт оборудования в Зонах общего пользования.  | Обслуживание и ремонт оборудования в Помещении, сохранность при эксплуатации.  |
| 18. | Слаботочные системы, приборы КИПиА, смонтированные Арендодателем. | Системы в целом.  | Сохранность элементов системы, смонтированных в Помещении.   |

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Место составления акта:

Дата:

Договор аренды №

от

(далее – Договор)

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

в лице:

действующий на основании:

АРЕНДАТОР:

в лице:

действующий на основании:

совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящее Приложение № Б-8 к Договору о нижеследующем:

| №   | Наименование области ответственности                              | Эксплуатационная ответственность<br>Арендодателя | Эксплуатационная ответственность<br>Арендатора |
|-----|---|--|--|
| 1.  | Система пожарной сигнализации.                                    |  |  |
| 2.  | Системы пожаротушения, и противопожарного водопровода.            |  |  |
| 3.  | Система подпора воздуха при пожаре.                               |  |  |
| 4.  | Система оповещения и управления эвакуацией                        |  |  |
| 5.  | Система дымоудаления.   |  |  |
| 6.  | Система общеобменной вентиляции.                                  |  |  |
| 7.  | Система технологической вытяжной вентиляции.                      |  |  |
| 8.  | Узлы коммерческого учета потребляемых ресурсов.                   |  |  |
| 9.  | Система электроснабжения.   |  |  |
| 10. | Внутренние системы отопления                                      |  |  |
| 11. | Системы ХВС, и ГВС.   |  |  |
| 12. | Внутренние системы канализации.                                   |  |  |
| 14. | Системы кондиционирования.  |  |  |
| 15. | Двери в том числе автоматические.                                 |  |  |
| 16. | Окна.   |  |  |
| 17. | Грузоподъемные механизмы и лифты.                                 |  |  |
| 18. | Слаботочные системы, приборы КИПиА, смонтированные Арендодателем. |  |  |

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.

**АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц для получения каких-либо неправомерных преимуществ или достижения иных неправомерных целей.
2. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством, как дача / получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.
3. Каждая из Сторон настоящего Договора отказывается от стимулирования каким-либо образом работников другой Стороны, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными в настоящем пункте способами, ставящего работника в определенную зависимость и направленного на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его Стороны.
4. Каждая из Сторон гарантирует, что она, ее аффилированные лица, работники или посредники не совершили действия, указанные в пунктах 1, 2, 3 настоящей оговорки, на всех стадиях до заключения Договора, включая участие в закупке (тендере) и ведение переговоров.
5. Под действиями работника, осуществляемыми в пользу стимулирующей его Стороны, понимаются:
  - предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими контрагентами;
  - предоставление каких-либо гарантий;
  - ускорение существующих процедур;
  - иные действия, выполняемые работником в рамках своих должностных обязанностей, но идущие вразрез с принципами прозрачности и открытости взаимоотношений между Сторонами.
6. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо антикоррупционных условий, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления письменного уведомления.
7. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящих условий контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.
8. Стороны настоящего Договора признают проведение процедур по предотвращению коррупции и контролируют их соблюдение. При этом Стороны прилагают разумные усилия, чтобы минимизировать риск деловых отношений с контрагентами, которые могут быть вовлечены в коррупционную деятельность, а также оказывают взаимное содействие друг другу в целях предотвращения коррупции. При этом Стороны обеспечивают реализацию процедур по проведению проверок в целях предотвращения рисков вовлечения Сторон в коррупционную деятельность.
9. Указанное в настоящем разделе условие является существенным условием настоящего Договора в соответствии с ч. 1 ст. 432 ГК РФ.
10. Стороны признают, что их возможные неправомерные действия и нарушение антикоррупционных условий настоящего Договора могут повлечь за собой неблагоприятные последствия – от понижения рейтинга надежности контрагента до существенных ограничений по взаимодействию с контрагентом, вплоть до расторжения настоящего Договора.
11. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по представленным в рамках исполнения настоящего Договора фактам с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по устранению практических затруднений и предотвращению возможных конфликтных ситуаций.
12. Стороны гарантируют полную конфиденциальность по вопросам исполнения антикоррупционных условий настоящего Договора, а также отсутствие негативных последствий как для обращающейся Стороны в целом, так и для конкретных работников обращающейся Стороны, сообщивших о факте нарушений.

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.

**ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ АРЕНДАТОРА****1. Арендатор заявляет и заверяет, что:**

- 1.1. Является юридическим лицом, созданным в установленном порядке и осуществляющим свою деятельность по Законодательству, имеет права и полномочия на владение своим имуществом, активами и доходами для осуществления своей деятельности в ее нынешнем виде.
- 1.2. Имеет право заключить Договор, эксплуатировать Объект в соответствии с Разрешенным использованием, а также исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.
- 1.3. Арендатором были приняты все необходимые корпоративные решения, были получены или совершены и являются действительными все необходимые разрешения, одобрения, согласования, лицензии, освобождения, регистрации, нотариальные удостоверения, необходимые для заключения Договора, эксплуатации Объекта в соответствии с Разрешенным использованием и исполнения обязательств по Договору.
- 1.4. Договор является законным, действительным и обязательным для исполнения Арендатором, а также может быть принудительно исполнен в отношении Арендатора в соответствии с условиями Договора и положениями Законодательства.
- 1.5. Принятие и исполнение Арендатором обязательств по Договору не влекут за собой: нарушения какого-либо из положений учредительных документов и внутренних актов Арендатора; нарушения обязательств перед третьими лицами по договорам, стороной которых является Арендатор, или нарушения какого-либо судебного решения или административного акта; нарушения положений Законодательства.
- 1.6. Не наступил и не имеет места какой-либо факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по любому иному соглашению (договору), стороной которого является Арендатор, способный оказать отрицательное воздействие на способность Арендатора исполнять свои обязательства по Договору.
- 1.7. Документы, которые были или будут представлены Арендатором Арендодателю по Договору, содержат достоверные и точные сведения и подготовлены или будут подготовлены в соответствии с нормами Законодательства.
- 1.8. Не принято каких-либо судебных, арбитражных или административных решений о взыскании с Арендатора денежных средств или иного имущества, которые могли бы повлечь негативные последствия для исполнения Арендатором своих обязательств по Договору.
- 1.9. Арендатор не имеет просроченной задолженности по уплате налогов, сумма которой превышает 5% от балансовой стоимости активов Арендатора по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, и просрочка уплаты которой длится не менее трех месяцев и которая не была им добросовестно опротестована.
- 1.10. Арендатору не известно о фактах получения каким-либо судом заявления третьего лица о признании Арендатора несостоятельным (банкротом) и/или о возбуждении в отношении Арендатора процедуры банкротства, и (или) об опубликовании иной кредитной организацией уведомления о намерении обратиться с заявлением о признании Арендатора банкротом путем включения его в Единый государственный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц, Арендатором не принято решение о своей добровольной ликвидации (банкротстве), соответствующим судом не принято решение о ликвидации (банкротстве) Арендатора, в отношении Арендатора не введена процедура наблюдения, либо внешнего управления, либо финансового оздоровления, либо иные аналогичные действия и меры.
- 1.11. Вся информация, представленная Арендатором Арендодателю в связи с Договором, является верной, полной и точной, и он не скрывает обстоятельств, которые могли бы, в случае их выяснения, негативно повлиять на решение Арендодателя о заключении и исполнении Договора.
- 1.12. Никаких иных документов, помимо представленных Арендатором Арендодателю до заключения Договора, содержащих информацию об Арендаторе и (или) его органах управления и (или) иные сведения, способные повлиять на выводы о правоспособности Арендатора и полномочиях его органов управления, у Арендатора не имеется. Сведения, содержащиеся в представленных в документах, являются актуальными, полными и достоверными. Все представленные Арендодателю учредительные и иные необходимые для правового анализа документы действительны и представлены Арендодателю в полном объеме с учетом всех внесенных в них и зарегистрированных в установленном порядке изменений.
- 1.13. Подписи должностных лиц Арендатора, уполномоченных на подписание от имени Арендатора документов, представленных Арендатором Арендодателю в связи с заключением и исполнением Договора, а также отпечатки печатей на соответствующих документах, подлинны.
- 1.14. Арендатором в полном объеме соблюдаются нормы (требования) Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – «Закон № 223-ФЗ»), а также Арендатором соблюдены все процедуры, предусмотренные Законом № 223-ФЗ, необходимые для заключения с Арендодателем Договора, и соответствующие процедуры будут соблюдены при необходимости их соблюдения в будущем (после заключения Договора).
- 1.15. Все копии документов, представленные Арендатором Арендодателю, являются полными, достоверными и точными копиями оригиналов соответствующих документов.

**2. На протяжении всего периода действия Договора Арендатор обязуется:**

- 2.1. Незамедлительно, но не позднее 5 рабочих дней с даты, когда Арендатору стало об этом известно, поставить Арендодателя в известность относительно любого факта, способного негативно повлиять на способность Арендатора исполнить свои

обязательства перед Арендодателем по Договору.

- 2.2. Вести надлежащий бухгалтерский учет и отчетность, отражающие все его финансовые и хозяйственные операции.
3. Арендатор признает, что Арендодатель заключает Договор, полностью полагаясь на заявления и заверения, изложенные в настоящем приложении, и ответственность за несоответствие действительности каких бы то ни было положений настоящего приложения (в том числе влекущее за собой признание Договора полностью либо частично недействительным) целиком несет на себе Арендатор независимо от того, было ли ему известно о недостоверности соответствующих заявлений и (или) заверений.
4. Арендатор заявляет и заверяет, что содержащиеся в настоящем приложении заявления и заверения соответствуют действительности на дату подписания Договоров и будут действительными и полностью соответствовать действительности в течение всего срока действия Договора, если не произойдут изменения в части отдельных заявлений и заверений, содержащихся в настоящем приложении, о каждом из которых Арендатор будет информировать Арендодателя незамедлительно после того, как Арендатору стало известно о соответствующем изменении.

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.



### КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА

1. Для целей настоящего Договора термин «Коммерческая тайна» означает любую информацию по настоящему Договору, имеющую действительную или потенциальную ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, не предназначенную для широкого распространения и/или использования неограниченным кругом лиц, удовлетворяющую требованиям законодательства Российской Федерации.
2. Стороны обязуются сохранять Коммерческую тайну и принимать все необходимые меры для ее защиты, в том числе в случае реорганизации или ликвидации Сторон. Стороны настоящим соглашаются, что не разгласят и не допустят Разглашения Коммерческой тайны никаким третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, кроме случаев непреднамеренного и/или вынужденного раскрытия Коммерческой тайны по причине обстоятельств непреодолимой силы или в силу требований действующего законодательства Российской Федерации, вступивших в силу решений суда соответствующей юрисдикции либо законных требований компетентных органов государственной власти и управления, при условии, что в случае любого такого раскрытия (а) Сторона предварительно уведомит другую Сторону о наступлении соответствующего события, с которым связана необходимость раскрытия Коммерческой тайны, а также об условиях и сроках такого раскрытия; и (б) Сторона раскроет только ту часть Коммерческой тайны, раскрытие которой необходимо в силу применения положений действующего законодательства Российской Федерации, вступивших в законную силу решений судов соответствующей юрисдикции либо законных требований компетентных органов государственной власти и управления.
3. Соответствующая Сторона настоящего Договора несет ответственность за действия (бездействие) своих работников и иных лиц, получивших доступ к Коммерческой тайне.
4. Для целей настоящего Договора «Разглашение Коммерческой тайны» означает несанкционированные соответствующей Стороной действия другой Стороны, в результате которых какие-либо третьи лица получают доступ и возможность ознакомления с Конфиденциальной информацией. Разглашением Коммерческой тайны признается также бездействие соответствующей Стороны, выразившееся в необеспечении надлежащего уровня защиты Коммерческой тайны и повлекшее получение доступа к такой информации со стороны каких-либо третьих лиц.
5. Соответствующая Сторона несет ответственность за убытки, которые могут быть причинены другой Стороне в результате разглашения Коммерческой тайны или несанкционированного использования Коммерческой тайны в нарушение условий настоящей статьи, за исключением случаев раскрытия Коммерческой тайны, предусмотренных в настоящей статье.
6. Передача Коммерческой тайны оформляется Актом, который подписывается уполномоченными лицами Сторон. Если сведения, составляющие коммерческую тайну Стороны, уже находятся в распоряжении другой Стороны, то заинтересованная Сторона должна направить письменное уведомление о том, какие сведения являются ее Коммерческой тайной.
7. Передача Коммерческой тайны по открытым каналам телефонной и факсимильной связи, а также с использованием сети Интернет без принятия соответствующих мер защиты, удовлетворяющих обе Стороны, запрещена.

Представитель Арендодателя по доверенности

Запорожский А.И.