Основные положения договора:

Площадь

Сроки договора 5 лет

Оплата

Коммун услуги

Сроки оплаты

Расторжение

Бирюза – эти пункты требуют редакции

Удалить или редактировать

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Республика Крым

г. Алчевск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**Гражданин Украины Канцара Валерий Дмитриевич**, паспорт: ЕК №759942, выдан 17.02.1998 года Алчевским ГО УМВД Украины в Луганской области, ИНН UA: 2162501092, вид на жительство иностранного гражданина: 83№0902433, решение: 496/2024/61 от 26.04.2024 года, дата выдачи документа: 26.04.2024 года ГУ МВД России по Ростовской области, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «НАРОДНЫЙ АМБАР»**, в лице генерального директора Якубо Алексея Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

|  |
| --- |
| **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** |

**1.1.** Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, общей площадью 1 266 кв. м. (нужно уточнить площадь. Это минус центральный вход (59 м.кв.) и вопрос о моечной и бытовых для персонала – я не знаю требований законодательства РФ), расположенные на первом этаже в здании по адресу: Луганская Народная Республика, г. Алчевск, ул. Металлургов, д. 48 (далее по тексту – Объект) в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию (??? я не знаю требований законодательства РФ. Предлагаю – «в состоянии как есть», после выполнения Арендодателем предворительно согласованных строительных работ) в целях извлечения прибыли Арендатором.

План Объекта, передаваемого по Договору в аренду, является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1 к настоящему Договору). Откорректировать план.

Здание или помещения, в которых находится Объект, именуется в дальнейшем «Здание» и «Помещения».

Помещения, в которых находится Объект, именуется в дальнейшем «Помещение».

**1.2.** Арендодатель является собственником нежилого помещения на основании решения Алчевского городского суда Луганской области от 01.12.1999 года. По состоянию на дату заключения настоящего договора Арендодатель принимает меры по приведению правоустанавливающих документов в соответствие с законодательством РФ.

На момент заключения настоящего Договора Объект, сдаваемый в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании решения Алчевского городского суда от 01.12.1999 года (Приложение № 2? к Договору) и не состоит на государственном кадастровом учете. Расписка от 18.09.2024г. о получении документов на государственный кадастровый учет (Приложение № 3? к Договору).

**1.3.** Объект будет использоваться в целях организации торговли продовольственными и (или) промышленными товарами, в том числе алкогольной продукцией, с применением погрузочно-разгрузочной техники (электрических, гидравлических и иных тележек на резиновых колесах и т.п.).

**1.4.** Доходы и иные выгоды, полученные Арендатором в результате использования Объекта, являются его собственностью.

**1.5.** Передаваемый в аренду Объект на момент подписания Договора свободен от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в Договоре, право Арендодателя на Объект не оспаривается, отсутствуют основания для оспаривания права Арендодателя.

Арендодатель обязан поставить в известность Арендатора о действующих правах третьих лиц на Объект, об изменении действующих прав третьих лиц на Объект, наступивших по российскому законодательству.

|  |
| --- |
| **2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН** |

**2.1. Арендодатель обязан:**

**2.1.1.** Передать Арендатору Объект во временное владение и пользование в порядке и на условиях Договора по Акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон, в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Выявленные при передаче Объекта недостатки указываются в акте приема-передачи или ином документе, составленном сторонами. Арендодатель обязан устранить выявленные недостатки Объекта не позднее 10 (десяти) календарных дней, если иной срок не определен в акте приема-передачи или ином составленном сторонами документе. В случае, если Арендодатель не устранит недостатки Объекта в указанный срок, выявленные недостатки Объекта могут быть устранены Арендатором самостоятельно. Документально подтвержденные расходы Арендатора на устранение недостатков Объекта подлежат компенсации Арендодателем путем уменьшения (зачета) ежемесячно перечисляемой суммы арендной платы до полного возмещения расходов Арендатора.

Нужно составить перечень строительных работ (п.1.1), после чего вернуться к вопросу необходимости этого пункта.

**2.1.2.** Обеспечить беспрепятственное использование Арендатором Объекта на условиях Договора, не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Объекта в соответствии с целевым назначением, установленным п. 1.3. Договора, и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению.

**2.1.3.** Предоставить Арендатору, в том числе его сотрудникам, поставщикам, клиентам, посетителям, беспрепятственный, круглосуточный, ежедневный доступ на Объект, включая выходные и праздничные дни.

**2.1.4.** Обеспечить Объект в течение срока действия Договора коммунальными услугами:

- максимальной электрической мощности 55 кВт, 3 категория;

- холодным водоснабжением в объеме 2 куб.м./сут.;

- канализация хозбытовая 2 куб. м./сут*.*

Записать

- максимальной электрической мощности 45 кВт, 3 категория (тех условия на 45 квт/час с Канцара В.Д. и на 75 квт час с ЧПФ «Каллиста», Приложение №….);

- Арендатор заключает договор с поставщиком услуги холодного водоснабжения и хозбытовой канализации;

**2.1.5.** Обеспечивать безаварийную эксплуатацию сетей инженерных коммуникаций, находящихся в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя.

Удалить. Основные линии водоснабжения из металлопластика – долговечны и легкоремонтируемые. Между распределительными шкафами электрокабели 35 и более квадрат, подключение объекта кабелем 120 кв.мм. Арендодатору нужно сильно постараться, чтобы выпалить кабеля.

Арендодатель не вправе ограничивать или приостанавливать пользование Арендатором коммунальными услугами.

**2.1.6.** В случае возникновения аварий в Объекте или выхода из строя инженерного оборудования и сетей инженерных коммуникаций не по вине Арендатора, в минимально технически необходимые сроки, устранить за счет собственных сил и средств причину и последствия такой аварии.

Смотреть п.2.1.5. Вы берете Здание на 7-мь лет.

Если Арендодатель не исполняет условия настоящего пункта, Арендатор вправе своими силами, но за счёт Арендодателя устранить причину и последствия аварии. Все документально подтверждённые расходы Арендатора, связанные с производством указанных работ, Арендодатель обязан возместить путём перечисления денежных средств на расчётный счет Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления Арендатором соответствующего требования.

**2.1.7.** Производить за свой счет капитальный ремонт Объекта либо его элементов, коммуникационных и инженерных сетей, предварительно получив письменное согласие Арендатора за два месяца до начала его проведения. При проведении капитального ремонта, иных ремонтных работ на Объекте, принять все зависящие от Арендодателя меры для обеспечения беспрепятственного использования Арендатором Объекта.

Только ремонт, согласованный в п.1.1, то есть перед началом эксплуатации Здания Арендатором. Остальные 7-мб лет сами….

2.1.**8.** Самостоятельно и за свой счет осуществлять согласование реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта в установленном законодательством порядке. о чем это????

**2.1.9.** Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования других площадей Помещения в состав которого входит Объект.

**2.1.10.** В течение всего срока аренды содержать Помещения, в том числе Объект, в надлежащем техническом, санитарно-эпидемиологическом состоянии и в соответствии с требованиями законодательства в области пожарной безопасности. На Объекте две сигнализации – украинская и элэнэровская от «Легион».

В течение всего срока аренды выполнять требования законодательства Российской Федерации в области пожарной безопасности.

Если Арендодатель не исполняет условия настоящего пункта, Арендатор вправе своими силами, но за счёт Арендодателя исполнить данные условия. Все документально подтверждённые расходы Арендатора, связанные с производством указанных работ, Арендодатель обязан возместить путём перечисления денежных средств на расчётный счет Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления Арендатором соответствующего требования. Не знаю опасности Вашего производства, но готов посмотреть смету.

**2.1.11.** В трехдневный срок с момента получения запроса от Арендатора представлять последнему: необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по Договору количество заверенных копий правоустанавливающих и других документов на Объект; согласие на присоединение информационной/рекламной конструкции; необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором коммерческой деятельности документацию.

**2.1.12.** Самостоятельно и за свой счет изготовить в течение 5 (пяти) календарных дней, с момента заключения Договора, технический план Объекта, необходимый для государственной регистрации Договора.

не знаю что это.

**2.1.13.** Уведомить Арендатора в письменной форме за месяц до планируемого совершения любых действий в отношении, принадлежащего ему Объекта в соответствии с ч. 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ.

**2.1.14.** Предоставить Арендатору на прилегающей территории к зданию, в котором расположен Объект, место накопления ТКО (контейнерную площадку), зарегистрированную в реестре контейнерных площадок в установленном порядке, для размещения 1 (одного) контейнера объемом 0,75 м3 или 1,1 м3. Плата за размещение контейнеров входит в состав постоянной части арендной платы.

Один контейнер имеется в Помещении. размещать его на территории возле подъездов жилых домов – не целесообразно. К регистрации вернуться позже.

**2.1.15.** В срок до «04» октября 2024 года обеспечить Арендатору и/или его подрядчикам доступ на Объект для проведения любых, необходимых работ для целевого использования Объекта, оформления необходимой документации и тому подобное по Акту доступа.

**2.1.16.** Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг Арендатора осуществлять работы по предоставлению телефонных линий и каналов связи на территории и крыше Здания/Помещения.

**2.1.17.** Обеспечить в отопительный период температурный режим Объекта не менее +18 и не более +24 градусов по Цельсию. Если Арендодатель не исполняет условия настоящего пункта, Арендатор вправе своими силами, но за счёт Арендодателя устранить последствия нарушения температурного режима.

На объекте имеется центральное отопление, газ, просто «душевное тепло». Всё остальное форс-мажор.

**2.1.18.** Своими силами и за свой счет осуществлять уборку прилегающей к Объекту территории, включая механизированную уборку снега, очистку кровли от снега и наледи, содержание в порядке зеленых насаждений.

НЕТ. Вы там основные. И возможно единственные на длительный период.

**2.1.19.** Обеспечить Объект автопарковкой с асфальтобетонным покрытием соответствующей требованиям для организаций торговли (о чем это????) не менее 20 (двадцати) мест на прилегающей территории для стоянки автотранспорта покупателей Арендатора; исправными (????) с асфальтобетонным покрытием подъездными путями к Объекту, в зоне разгрузки/погрузки, в зоне автопарковки; исправной зоной разгрузки/погрузки.

**2.1.20.** Обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором мест общего пользования, автопарковки, зоны разгрузки/погрузки, не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию, не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению. Плата за пользование местами общего пользования, автопарковки входит в постоянную часть арендной платы.

Перед рампой я своими силами делал площадку. Канцара В.Д. физически не сможет разгонять местное хамье, чтобы транспорт подъехал к рампе. В настоящее время к соседним воротам подъезд наладился.

**2.1.21.** В течение всего срока аренды выполнять требования законодательства Российской Федерации в области доступности маломобильных групп населения на Объект.

**2.2. Арендодатель имеет право:**

**2.2.1.** По предварительному согласованию с Арендатором осуществлять осмотр Объекта с целью проверки соблюдения условий Договора в рабочее время без нарушения нормального режима деятельности Арендатора.

**2.2.2.** Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.)))))))))))) Пунктик умилил, Сергей Владимирович))))

В случае нарушения Арендатором сроков оплаты и не освобождения Арендатором, на основании указанных пунктов Объекта, Арендодатель самостоятельно открывает Нежилое помещение и освобождает его для другого Арендатора.

**2.3. Арендатор обязан:**

**2.3.1.** Использовать Объект по целевому назначению, предусмотренному Договором.

**2.3.2.** Осуществить все необходимые действия по устранению последствий аварий, произошедших по вине Арендатора, своими силами и за свой счет.

**2.3.3.** Производить по мере необходимости и за свой счет текущий ремонт Объекта. Доработать по ремонтам

**2.3.4.** Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату согласно Договору.

**2.3.5.** При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Объект с учетом нормального износа (????? нужно расписать).

**2.3.6.** Соблюдать требования противопожарного режима согласно Приложения № 6 к настоящему Договору.

**2.3.7.** Поддерживать надлежащее санитарное состояние Объекта, обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, расположенных в Объекте.

**2.4. Арендатор имеет право:**

**2.4.1.** Самостоятельно определять режим работы (круглосуточно, ежедневно, включая выходные и праздничные дни) Объекта.

**2.4.2.** Самостоятельно определять виды и формы фасада здания, произвести устройство фасада по всему периметру занимающих площадей, внутренней отделки и интерьера Объекта.

**2.4.3.** С даты подписания настоящего договора использовать места, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору, для размещения вывесок на фасадной части здания, указательных табличек, рекламных и информационных конструкций и т.д.

Оплата за размещение на фасаде здания рекламных и информационных конструкций, вывесок информационного характера Арендатора включена в постоянную часть арендной платы.

**2.4.4.** С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи Арендатор вправе производить согласованные с Арендодателем строительные и отделочные работы на Объекте, необходимые Арендатору для использования по целевому назначению, а также устанавливать в Объекте любое оборудование, которое ему необходимо для использования Объекта в целях, указанных в Договоре.

При прекращении действия настоящего Договора, Арендатор оставляет за собой право выбора о необходимости проведения демонтажных работ согласованные с Арендодателем отделимых улучшений, произведенных силами и за счет Арендатора*.*

**2.4.5**. Самостоятельно (без дополнительного согласия Арендодателя) сдавать в субаренду Объект или его части, в том числе под цели, не предусмотренные п. 1.3. настоящего Договора. Настоящим Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно Объекта или его части в субаренду. Не более 150 м.кв.

**2.4.6.** Заключить от своего имени договоры с энергоснабжающими организациями в целях электроснабжения Объекта, при условии отсутствия дополнительных финансовых затрат со стороны Арендатора и наличии технической возможности, а также договоры на монтаж и обслуживание сигнализации (в том числе пожарной) и иных систем охраны.

**2.4.7.** Устанавливать в Объекте сигнализацию (в том числе пожарную) и иные системы охраны.

**2.4.8.** В случае, если Арендодатель, уведомленный по почте или на электронный адрес, не явится для получения Объекта при прекращении Договора, либо откажется от подписания акта приема-передачи, Арендатор вправе в одностороннем порядке составить акт возврата Объекта.

|  |
| --- |
| **3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ** |

**3.1.** Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из:

**- постоянной части арендной платы**;

**- переменной части арендной платы**, до момента заключения Арендатором прямых договоров на коммунальные услуги.

**3.2. Постоянная часть арендной платы.**

**3.2.1.** Постоянная часть арендной платы составляет:

- с даты подписания акта приема-передачи по 45 (сорок пятый) календарный день - 1 000 рублей в месяц, в том числе НДФЛ.

- с 46 (сорок шестого) календарного дня – из расчета 5 (пять) долларов за квадратный метр. Оплата производится в рублях, по курсу Банка России на дату оплаты, в том числе НДФЛ.

Постоянная часть арендной платы включает плату за электроэнергию, затраченную на обеспечение электрического отопления (при наличии), водоснабжение и канализацию хозбытовую Объекта. Смотреть п. **2.1.17**

Если Арендодатель станет плательщиком НДС, то сумма арендной платы не подлежит увеличению на сумму НДС и считается установленной, включая НДС. Кроме того, Арендодатель обязуется в указанном случае своевременно предоставлять Арендатору счета-фактуры, оформленные в порядке и сроки, установленные законодательством о налогах и сборах.

Размер причитающихся Арендодателю платежей за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней использования Объекта.

Изменение площади Объекта, в том числе в результате перепланировки, реконструкции не влечет изменение размера постоянной части арендной платы.

Скоро начало декабря. Вся эта возня без Обеспечительного платежа теряет смысл.

**3.2.2.** Оплата постоянной и переменной части арендной платы производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

**3.2.3.** Не ранее чем через 12 (двенадцать) 24 месяцев после подписания Акта приема-передачи, постоянная часть арендной платы может быть увеличена по соглашению сторон не более чем на 20 % (четыре процента), не чаще чем один раз в год и не чаще чем через каждые 12 (двенадцать) 24 месяцев аренды.

Арендодатель обязуется направить Арендатору предложение об изменении размера постоянной части арендной платы в письменном виде для рассмотрения за 90 (девяносто) дней до предполагаемой даты изменения. Изменения постоянной части арендной платы оформляется дополнительным соглашением.

**3.3. Переменная часть арендной платы** эквивалентна стоимости потребленных Арендатором электроэнергии и тепла.

**3.3.1.** Переменная часть арендной платы начинает начисляться с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.

Переменная часть арендной платы ежемесячно определяется, на основании показаний приборов учета, установленных на Объекте, а в случае невозможности установки приборов учета - пропорционально площади Объекта к общей площади Помещения, в котором расположен Объект, согласно тарифам на коммунальные услуги, по которым Арендодатель эти услуги получает от снабжающих организаций.

Расчет переменной части арендной платы за электроэнергию и тепло, а также копии документов, подтверждающих стоимость фактически потребленных Арендатором электроэнергии и тепла, предоставляются Арендодателем ежемесячно до 15 5-го числа месяца следующего за отчетным, путем направления данных документов на электронный адрес: [oper17@pobeda-ul.ru](mailto:oper17@pobeda-ul.ru). Другой вариант – заключайте договора или платите по существующим от имени Арендодателя, как это было до нашего договора.

**3.3.2.** Оплата переменной части арендной платы, осуществляется Арендатором ежемесячно, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выставления Арендодателем счета и Акта выполненных работ. Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору ежемесячно следующие документы: копии счетов обеспечивающих и снабжающих Объект организаций и копии платежных поручений, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по оплате счетов обеспечивающих и снабжающих Объект организаций.

**3.3.3.** В случае заключения прямых договоров по коммунальным услугам, переменная часть арендной платы по коммунальным услугам, на которые заключены прямые договоры, исключаются из договора аренды.

**3.4.** Датой платежа считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

**3.5.** Стороны в течении 30 календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта, обязаны заключить агентский договор, согласно которому Арендодатель, выступающий в качестве Агента, имеющий договорные отношения с соответствующими снабжающими организациями, совершает от своего имени, но за счет Арендатора, выступающего в качестве Принципала, все необходимые юридические и фактические действия по обеспечению необходимыми ресурсами (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение) Объекта, а так же по надлежащему проведению расчетов по заключенным договорам за указанные услуги, а Арендатор (Принципал) оплачивает Арендодателю (Агенту) вознаграждение за оказываемые услуги. Не знаю о чем это. Об этом подумаю завтра.

**3.6.** Стороны особо оговорили, что в случае неисполнения Арендодателем обязанностей, указанных в п. 2.1.14 (контейнер) настоящего Договора, Арендодатель обязуется компенсировать затраты Арендатора по оплате счетов регионального оператора. Указанные затраты компенсируются Арендодателем Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выставления Арендатором счета и Акта выполненных работ. В случае неисполнения обязанности по компенсации затрат, Арендатор имеет право удержать указанные денежные средства из любых денежных средств, причитающихся Арендодателю. Стороны подтверждают, что такое удержание не является зачетом по смыслу ст. 410 ГК РФ, а является иным способом расчета, установленным договором.

**3.7.** Арендатор выступает в качестве налогового агента Арендодателя по исчислению, удержанию и перечислению налога на доходы физических лиц в соответствии со [ст. 24](consultantplus://offline/ref=18ADF2AF59CDDEBF6A3A0923105718923C44EB5A8D05D2E4F5B8DEA4615E964BDEA6130369B7FAA7Y4p5J) НК РФ.

Арендатор удерживает налог Арендодателя при фактической оплате стоимости оказанных услуг ([п. 4 ст. 226](consultantplus://offline/ref=18ADF2AF59CDDEBF6A3A0923105718923C44EB5A8C04D2E4F5B8DEA4615E964BDEA6130369B6FCA2Y4p1J) НК РФ). Арендатор уплачивает налог по месту своего учета в налоговом органе не позднее дня, следующего за днем выплаты налогоплательщику дохода ([п. 6 ст. 226](consultantplus://offline/ref=18ADF2AF59CDDEBF6A3A0923105718923C44EB5A8C04D2E4F5B8DEA4615E964BDEA6130369B6FCA2Y4p2J) НК РФ).

**3.8.** Стороны особо оговорили, что Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения Договора уплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в размере **569 000** (**пятьсот шестьдесят девять тысяч**) рублей, в том числе НДФЛ. Дочитался. Спасибо))). Нужно откорректировать согласно площадей.

**3.8.1.** По истечении срока действия Договора или при его расторжении обеспечительный платеж засчитывается в счет суммы арендной платы, оставшейся невыплаченной на момент прекращения договора, а остаток обеспечительного платежа возвращается Арендатору в течение 10 календарных дней с момента возврата Помещения по акту приема-передачи.

**3.8.2.** В случае любого нарушения Арендатором условий настоящего Договора, влекущего за собой материальную ответственность, Арендодатель направляет Арендатору письменную претензию с указанием суммы, подлежащей оплате со стороны Арендатора. Указанная сумма может быть зачтена из суммы обеспечительного платежа с письменного согласия Арендатора.

|  |
| --- |
| **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** |

**4.1.** Срок аренды устанавливается в 10 (десять) 7 семь лет с момента государственной регистрации Договора в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Юристы должны прописать гарантии продления договорных отношений без кадастрового номера.

**4.2.** Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора.

**4.3.** Прекращение Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств, предусмотренных Договором, которые не были исполнены на момент прекращения, а также от ответственности за нарушение обязательств.

|  |
| --- |
| **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН** |

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

**5.2.** За нарушение срока, предусмотренного п. 2.1.1. настоящего договора, Арендодатель уплачивает пеню в размере 0,03 % от месячного размера постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

**5.2.1.** В случае нарушения Арендодателем пунктов 2.1.4, 2.1.17, 2.1.18, 2.1.19 настоящего Договора, Арендатор освобождается от уплаты арендной платы за весь период нарушений.

Кроме того, Арендатор вправе своими силами, но за счёт Арендодателя устранить указанные нарушения – после согласования с Арендодателем стоимости работ. Все документально подтверждённые расходы Арендатора, связанные с производством указанных работ, Арендатор имеет право удержать из любых денежных средств, причитающихся Арендодателю. Стороны подтверждают, что такое удержание не является зачетом по смыслу ст. 410 ГК РФ, а является иным способом расчета, установленным договором.

**5.3.** За нарушение Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе потребовать выплаты Арендатором неустойки в размере, предусмотренном действующим законодательством.

**5.4.** Арендодатель является ответственным, в том числе перед контролирующими органами за соответствие Объекта требованиям законодательства в области пожарной безопасности, в том числе согласно планировочному решению (Приложение № 4), а также, но не ограничиваясь:

- требованиям к системам пожаротушения;

- требованиям к системам дымоудаления;

- требованиям к путям эвакуации и эвакуационным выходам;

- требованиям к внутреннему противопожарному водопроводу;

- требованиям к наружному противопожарному водопроводу в виде гидранта;

- требованиям к конструктивным элементам (перекрытия, стены, несущие элементы и т.п.).

НЕТ. Вы там основные. И возможно единственные на длительный период.

**5.5.** По сетям всех инженерных коммуникаций (электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации) Стороны обязуются оформить на срок аренды акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Приложение № 5.

**5.6.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, которое явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, эпидемия, землетрясение и др.), возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами. Не извещение другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах в течение 30 (тридцати) дней с момента их наступления лишает Сторону, подпавшую под действие таких обстоятельств, права ссылаться на них в качестве основания неисполнения своих обязательств по Договору.

|  |
| --- |
| **6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА** |

**6.1.** Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только тогда, когда они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

**6.2.** Сторона, инициирующая изменения/дополнения самостоятельно своими силами и за свой счет осуществляет подачу на государственную регистрацию всех дополнительных соглашений к настоящему договору в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты их подписания. Откорректировать

**6.3.** Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию соглашений об изменении и/или дополнении Договора несет сторона, инициирующая изменение и/или дополнение Договора. Откорректировать

**6.4.** Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

**6.5.** Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в следующих случаях:

- При использовании Объекта в целом или в части в целях, отличающихся от целей, указанных в пункте 1.3. Договора;

- Если Арендатор просрочил срок, указанный п п.3.2.2, внесения очередного платежа более чем на десять календарных дней три раза подряд в течение календарного года.

В случае нарушения Арендатором п.6.5 и не освобождения Арендатором Объекта, Арендодатель самостоятельно открывает Объект и освобождает его для другого Арендатора.

**6.6.** Арендатор вправе немотивированно отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, с уведомлением Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты отказа от исполнения Договора.

**6.7.** Арендатор уведомляет Арендодателя об отказе от исполнения Договора путем направления письменного уведомления или посредством электронной почты, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.

|  |
| --- |
| **7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ** |

**7.1.** Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга об изменении своих реквизитов заказным письмом. В случае невыполнения указанного требования Стороны не несут ответственности за возможные последствия.

**7.2.** Арендодатель обязуется в срок не позднее **10 (десяти) рабочих дней** с момента подписания Договора направить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, уполномоченного представителя и представить документы, необходимые для проведения государственной регистрации Договора. Откорректировать

**7.3.** Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора несет Арендодатель. Откорректировать

**7.4.** Арендодатель обязуется предоставить в орган регистрации прав технический план Объекта, в случае если это необходимо для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации Договора. Откорректировать

**7.5.** Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Арендатора, один для Арендодателя.

**7.6.** Все споры по настоящему Договору разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения Истца в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7.7.** Под письменной формой для целей настоящего договора стороны принимают как составление единого документа, с использованием средств факсимильной связи, электронной почты. Копии данных документов имеют юридическую силу, до момента обмена сторонами подлинными экземплярами документов. Документы направляются электронной форме - копии документов, с дублированием оригиналов почтовой корреспонденцией.

Далее не читал., но при беглом просмотре не вижу критичных пунктов.

|  |
| --- |
| **8. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ** |

Приложение № 1 – План Объекта, передаваемого в аренду

Приложение № 2 – Акт приема-передачи (форма)

Приложение № 3 – Места для размещения наружных вывесок, рекламных и информационных конструкций

Приложение № 4 – Планировка Объекта с учетом расстановки торгового и иного оборудования Арендатора

Приложение № 5 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором

Приложение № 6 – Перечень требований противопожарного режима, соблюдаемого Арендатором

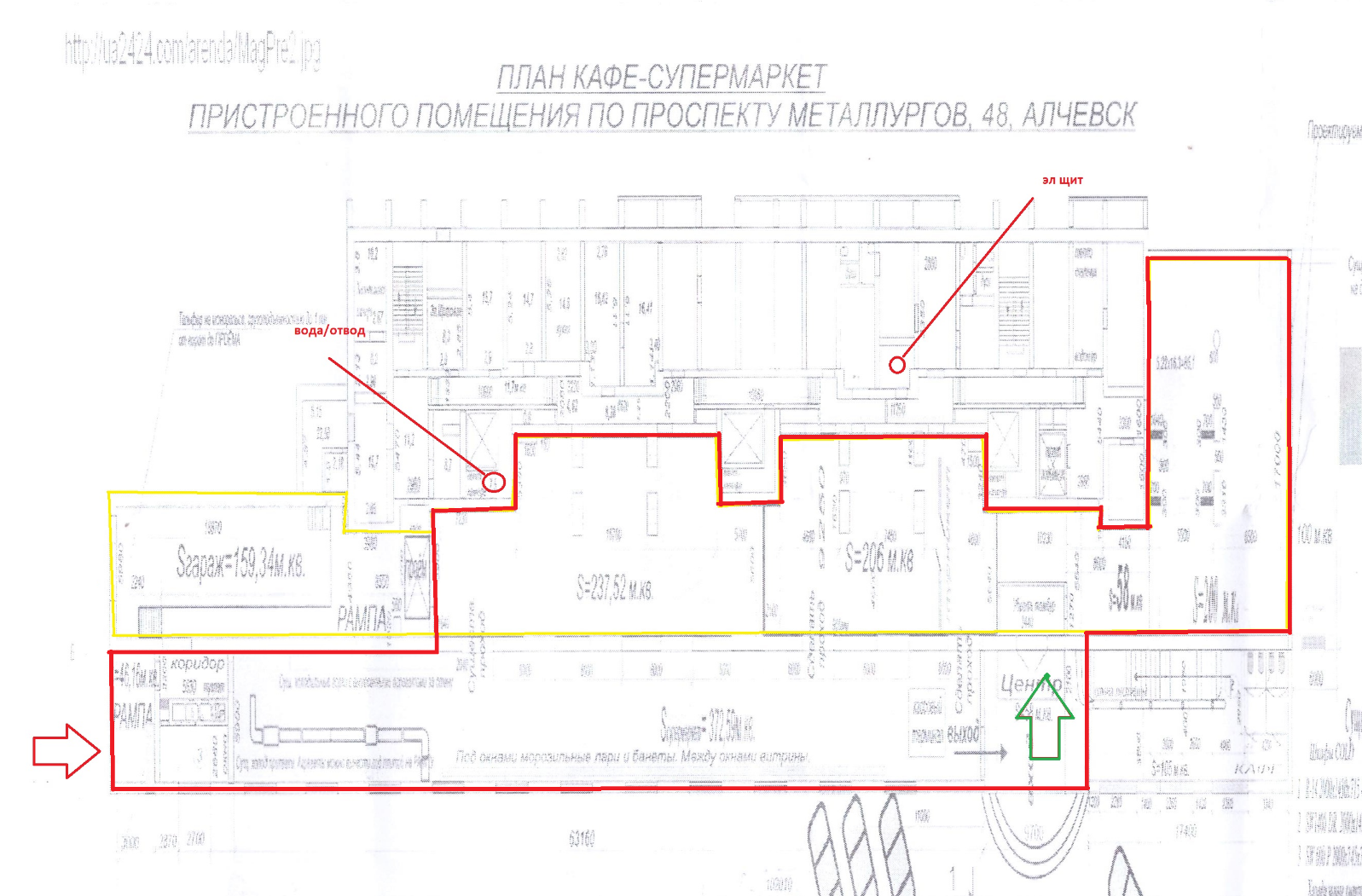
Приложение № 7 - Техническое задание Арендодателю. ознакомился

Приложение № 8 – Соглашение о конфиденциальности

|  |  |
| --- | --- |
| **9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН** | |
| **Арендодатель:**  **Канцара Валерий Дмитриевич**  вид на жительство иностранного гражданина: 83№0902433, Номер, дата принятия решения 496/2024/61 26.04.2024,  Дата выдачи документа 26.04.2024г., ГУ МВД России по Ростовской области  паспорт: ЕК №759942, выдан Алчевским ГО УМВД Украины в Луганской области 17.02.1998 года,  ИНН UA: 2162501092  ИНН РФ: 940602087778  Почтовый адрес: ЛНР, г. Алчевск, ул. Ленина, 82/56  Банковские реквизиты:  Получатель: Канцара Валерий Дмитриевич  Счет получателя: 40817810251035501172  Банк получателя: ПАО "Промсвязьбанк" г. Москва  БИК: 044525555  Корр. счет: 30101810400000000555  ИНН: 7744000912 / КПП: 997950001  Банковская карта: 2200 0305 4821 1441  E-mail: [*kvd7777777kvd@gmail.com*](mailto:kvd7777777kvd@gmail.com)  Тел. +7 (959) 193 46-80  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **В.Д. Канцара** / | **Арендатор:**  **ООО «НАРОДНЫЙ АМБАР»**  Адрес: 298300, Республика Крым, г.о. Керчь,  г. Керчь, ул. Кирова, д. 22, офис 324  ОГРН: 1219100014099  ИНН: 9111028329  КПП: 911101001  Расчетный счет: 40702810342970000343  Банк: РНКБ Банк (ПАО)  БИК 043510607  к/с 30101810335100000607  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Д. Якубо/**  м.п. |

|  |
| --- |
| **Приложение № 1**  к договору аренды недвижимого имущества **от \_\_\_\_\_ г.** |

**ПЛАН ОБЪЕКТА ПЕРЕДАВАЕМОГО В АРЕНДУ**



- границы аренды

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В.Д. Канцара / | **Арендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Д. Якубо/ |
|  | м.п. |

|  |
| --- |
| **Приложение № 2**  к договору аренды недвижимого имущества **от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.** |

**(ФОРМА)**

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

|  |  |
| --- | --- |
| город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «НАРОДНЫЙ АМБАР»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о том, что:

**1.** Арендодатель настоящим передает, а Арендатор принимает в аренду на условиях Договора аренды недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года нежилые помещения общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2, расположенные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – Объект).

**2.Техническое состояние Объекта на момент передачи характеризуется следующим**:

- Кровля: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Входная группа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Конструктивная часть сооружения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Стены: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Потолок: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Окна (витражи): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Зона приемки товара: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Подъездные пути: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3.Инженерные системы объекта**:

- Электроснабжение: максимальная электрическая мощность\_\_\_ кВт, \_\_\_ категория, освещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,техническая документация (имеется/отсутствует), \_\_\_\_\_\_.

- Водоснабжение: объем\_\_\_\_\_\_\_\_ куб.м., пломба (сорвана/не повреждена), состояние \_\_\_\_\_\_\_.

- Канализация хозбытовая: \_\_\_куб. м., состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Отопление: тепловая нагрузка \_\_\_\_\_ кал/час, состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Вентиляция: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Кондиционирование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Охранная сигнализация: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Пожарная сигнализация: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Система видеонаблюдения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Светильники: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Контейнеры для хранения твердо-коммунальных отходов: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4.Показания приборов учета на дату приема-передачиОбъекта**:

Электроэнергия - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Отопление - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Вода - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Канализация хозбытовая - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Газ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**5.** Настоящий Акт составлен и подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Арендатора, один для Арендодателя.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В.Д. Канцара / | **Арендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Д. Якубо/ |
|  | м.п. |

|  |
| --- |
| **Приложение № 3**  к договору аренды недвижимого имущества **от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.** |

**МЕСТА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ АРЕНДАТОРОМ НАРУЖНЫХ ВЫВЕСОК, БАННЕРОВ, РЕКЛАМНЫХ И ИНФОРМАЦИОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ**

**Схема размещения предварительная, перед монтажом требуется дополнительное согласования места и размера и вида рекламных конструкций.**

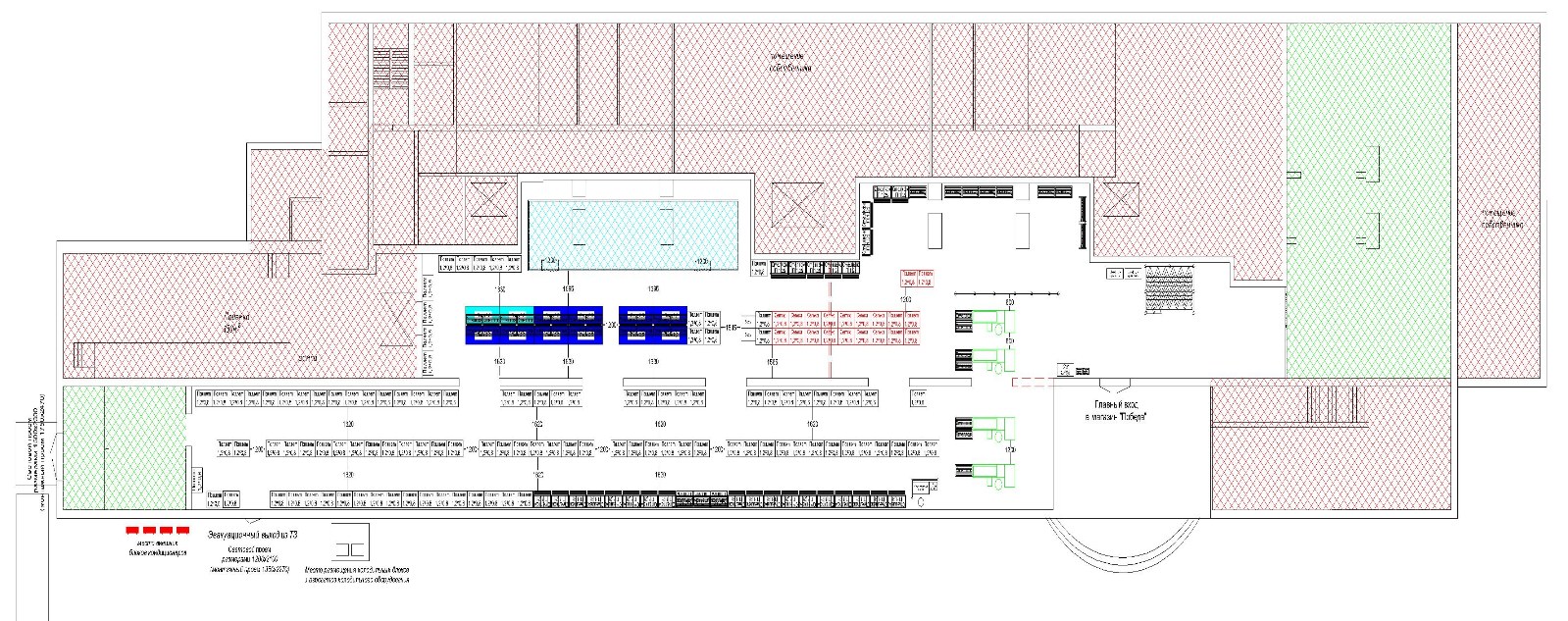


**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В.Д. Канцара / | **Арендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Д. Якубо/ |
| м.п. | м.п. |

|  |
| --- |
| **Приложение № 4**  к договору аренды недвижимого имущества **от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.** |

**ПЛАНИРОВКА ОБЪЕКТА С УЧЕТОМ РАССТАНОВКИ ТОРГОВОГО И ИНОГО ОБОРУДОВАНИЯ АРЕНДАТОРА**



**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В.Д. Канцара / | **Арендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Д. Якубо/ |
|  | м.п. |

|  |
| --- |
| **Приложение № 5**  к договору аренды недвижимого имущества **от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.** |

**АКТ**

**РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**МЕЖДУ АРЕНДОДАТЕЛЕМ И АРЕНДАТОРОМ**

***Система отопления*** - находится в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя и включает в себя полное обслуживание, ремонт, а также взаимодействие с надзорными и контролирующими органами.

***Система освещения*** - находится в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора и включает в себя поддержание уровня освещенности 450 Лк по торговому залу, согласно договора аренды.

***Система водоснабжения:***

Зона ответственности Арендатора- от точки присоединения системы водоснабжения к приборам учета системы ХВС. Точка присоединения системы водоснабжения устанавливается на кранах (вентилях), установленных перед прибором учета Арендатора.

Зона ответственности Арендодателя- до места присоединения к приборам учета Арендатора, в том числе трубы ХВС, включая отсечные краны, установленные перед приборами учета Арендатора.

***Система канализации:***

Зона ответственности Арендатора- от точки присоединения системы канализации к санитарно-техническому оборудованию Арендатора.

Зона ответственности Арендодателя- до места присоединения к санитарно-техническому оборудованию Арендатора.

***Система электроснабжения:***

Зона ответственности Арендатора- отходящая линия электроснабжения от вводного автоматического выключателя, установленного в главном распределительном щите Арендатора до электрических приборов Арендатора.

Зона ответственности Арендодателя- ВРУ 0,4 кВ Объекта, а также линия электроснабжения до верхних зажимов вводного автоматического выключателя установленного в главном распределительном щите Арендатора.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В.Д. Канцара / | **Арендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Д. Якубо/ |
|  | м.п. |

|  |
| --- |
| **Приложение № 6**  к договору аренды недвижимого имущества **от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.** |

**ПЕРЕЧЕНЬ ТРЕБОВАНИЙ ПРОТИВОПОЖАРНОГО РЕЖИМА, СОБЛЮДАЕМОГО АРЕНДАТОРОМ**

1. Арендатор утверждает инструкцию о мерах пожарной безопасности, с учетом специфики взрывопожароопасных и пожароопасных помещений в Объекте.
2. Работники Арендатора допускаются к работе на объекте защиты только после прохождения обучения мерам пожарной безопасности.

Обучение работников Арендатора мерам пожарной безопасности осуществляется по программам противопожарного инструктажа или программам дополнительного профессионального образования.

Порядок и сроки обучения мерам пожарной безопасности определяются Арендатором с учетом требований нормативных правовых актов Российской Федерации.

1. Арендатор вправе назначать лиц, которые по занимаемой должности или по характеру выполняемых работ являются ответственными за обеспечение пожарной безопасности на объекте защиты.
2. Арендатор организует разработку планов эвакуации людей при пожаре, которые размещаются на видных местах.
3. Арендатор обеспечивает проведение не реже 1 раза в полугодие практических тренировок по эвакуации лиц, осуществляющих свою деятельность на объекте защиты с массовым пребыванием людей, а также посетителей, покупателей, других лиц, находящихся в Помещении.
4. Запрещается курение на прилегающей территории и в помещении, за исключением мест, специально отведенных для курения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Арендатор обеспечивает размещение на объектах защиты знаков пожарной безопасности «Курение и пользование открытым огнем запрещено».

Места, специально отведенные для курения, обозначаются знаком «Место курения».

1. После согласования планировочного решения (Приложение №4 Договора), в арендуемом Объекте запрещается:

- проводить уборку помещений и чистку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших коммуникаций, транспортирующих или содержащих в себе горючие вещества и материалы, с применением открытого огня (костры, газовые горелки, паяльные лампы, примусы, факелы, свечи);

1. Ковры, ковровые дорожки, укладываемые на путях эвакуации поверх покрытий полов и в эвакуационных проходах на объектах защиты, должны надежно крепиться к полу.
2. Запрещается прокладка и эксплуатация воздушных линий электропередачи (в том числе временных и проложенных кабелем) над кровлями и навесами из горючих материалов, а также над открытыми складами (штабелями, скирдами и др.) горючих веществ, материалов и изделий.

10. На Объекте запрещается:

а) эксплуатировать электропровода и кабели с видимыми нарушениями изоляции и со следами термического воздействия;

б) пользоваться розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями с повреждениями;

в) эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией, а также обертывать электролампы и светильники (с лампами накаливания) бумагой, тканью и другими горючими материалами;

г) пользоваться электрическими утюгами, электрическими плитками, электрическими чайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты, а также при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных их конструкцией;

д) использовать нестандартные (самодельные) электрические электронагревательные приборы и удлинители для питания электроприборов, а также использовать некалиброванные плавкие вставки или другие самодельные аппараты защиты от перегрузки и короткого замыкания;

е) размещать (складировать) в электрощитовых, а также ближе 1 метра от электрощитов, электродвигателей и пусковой аппаратуры горючие, легковоспламеняющиеся вещества и материалы;

ж) оставлять без присмотра включенными в электрическую сеть электронагревательные приборы.

11. Арендатор обеспечивает наличие знаков пожарной безопасности, обозначающих в том числе пути эвакуации и эвакуационные выходы, места размещения аварийно-спасательных устройств и снаряжения, стоянки мобильных средств пожаротушения.

12. Запрещается закрывать и ухудшать видимость световых оповещателей, обозначающих эвакуационные выходы, и эвакуационных знаков пожарной безопасности.

Эвакуационное освещение должно находиться в круглосуточном режиме работы или включаться автоматически при прекращении электропитания рабочего освещения.

13. Линзовые прожекторы, прожекторы и софиты размещаются на безопасном от горючих конструкций и материалов расстоянии, указанном в технической документации на эксплуатацию изделия.

14. Арендатор обеспечивает Объект первичными средствами пожаротушения, а именно: огнетушителями, по нормам согласно действующему законодательству, а также обеспечивает соблюдение сроков их перезарядки, освидетельствования и своевременной замены, указанных в паспорте огнетушителя.

Учет наличия, периодичности осмотра и сроков перезарядки огнетушителей ведется в журнале эксплуатации систем противопожарной защиты.

15. На Объекте запрещается:

а) проводить огневые работы во время нахождения покупателей в торговом зале;

б) устанавливать в торговом зале баллоны с горючими газами для наполнения воздушных шаров и для других целей.

16. Запрещается хранение горючих материалов, отходов, упаковок и контейнеров на путях эвакуации.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.Д. Канцара/ | **Арендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Д. Якубо/ |
|  | м.п. |

|  |
| --- |
| **Приложение № 7**  к договору аренды недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г. |

**Техническое задание Арендодателю.**

**Список работ выполняемых Арендодателем:**

**Противопожарные мероприятия**

Организовать без пороговый доступ в магазин.

Исключить перепады по поверхности пола по всей площади здания.

**Строительно-монтажные работы.**

Предоставить согласованное с органами местного самоуправления, место под размещение контейнерной площадки сбора ТБО. При отсутствии твердого основания провести работы по устройству бетонной площадки под габаритные размеры конструкции.

Согласовать место размещения наружных выносных блоков от холодильной камеры и системы кондиционирования в соответствии планировочного решения. **Габаритные размеры основания (Д\*Ш)- 4100мм\*2000мм.**

Выполнить монтаж ступеней входной группы с организацией пандуса для мало-мобильных групп населения.

Предоставить точку доступа к сетям водоотведения (канализация) d 110 мм в помещении «Санузел» и d 50 мм, в соответствии с планировочными решениями. (Максимально исключать возможность использования канализационных установок)

Предоставить точку к ХВС d 25мм с установленным прибором учета, в помещении «Санузел», в соответствии с планировочными решениями. Прибор учета ХВС – счетчик СХВ-20 с импульсным выходом.

**Электромонтажные работы.**

Выполнить питание ГРЩ ТК «Лето» кабелем ППГнгHF 5х35 или АППГнг(А)-HF 5х50. Установить аппарат защиты в электрощитовой собственника – автоматический выключатель трехполюсный «Контактор» ВА-0435Про 125А или аналоги. Подключение ВРУ Арендодателя к ВРУ Арендатора. Место расположения ГРЩ ТК «Лето» согласно планировке.

Предусмотреть освещение главного входа (обеспечить режим работы в рабочее время магазина ТК «Лето» в темное время суток) со стороны улицы и освещение над эвакуационными выходами.

Обеспечить освещение парковки и подъездных путей с уровнем освещенности не менее 30Лк.

Обеспечить мощность электроэнергии всей «Арендуемой» площади не менее 55 кВт.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.Д. Канцара/ | **Арендатор:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Д. Якубо/ |
| м.п. | м.п. |

|  |
| --- |
| **Приложение № 8**  к договору аренды недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. |

**СОГЛАШЕНИЕ О КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ**

|  |  |
| --- | --- |
| Республика Крым | «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «НАРОДНЫЙ АМБАР»**, именуемое в дальнейшем «**Раскрывающая сторона**», в лице генерального директора Якубо Алексея Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Украины Канцара Валерий Дмитриевич**, паспорт: ЕК №759942, выдан 17.02.1998 года Алчевским ГО УМВД Украины в Луганской области, ИНН UA: 2162501092, вид на жительство иностранного гражданина: 83№0902433, решение: 496/2024/61 от 26.04.2024 года, дата выдачи документа: 26.04.2024 года ГУ МВД России по Ростовской области, именуемый в дальнейшем «**Получающая сторона**», совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее Соглашение о конфиденциальности (далее – Соглашение) о нижеследующем:

**1. Термины и определения, употребляемые в настоящем Соглашении**

**Конфиденциальная информация** - информация, составляющая коммерческую тайну (секрет производства, способа выполнения работ), - сведения любого характера (производственные, технические, экономические, организационные и другие), в том числе о результатах интеллектуальной деятельности в научно-технической сфере, а также сведения о способах осуществления профессиональной деятельности, которые имеют действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности их третьим лицам, к которым у третьих лиц нет свободного доступа на законном основании и в отношении которых обладателем таких сведений введен режим коммерческой тайны.

**К конфиденциальной информации** могут относиться, в частности, идеи, концепции, бизнес-планы, изобретения, открытия, формулы, процессы, конструкции, спецификации, чертежи, модели, образцы, оригинал-макеты, усовершенствования, разработки, заявления, инженерно-технические и производственные данные, данные маркетинга, имена клиентов, коммерческие секреты, вне зависимости от того, являются ли такими секретами или могут ими быть патенты, зарегистрированные или защищенные иным образом, любые коммерческие, финансовые, технические или стратегические данные, факт сотрудничества Сторон, заключения каких-либо договоров, соглашений юридических документов, любые сведения или данные, имеющие действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу их неизвестности третьим лицам, к которым нет свободного доступа на законном основании, и к охране конфиденциальности которых Раскрывающая сторона принимает меры, а также иное.

**Под раскрытием или передачей Конфиденциальной информации** **третьим лицам** понимается любое умышленное или непредумышленное ознакомление Получающей стороной (ее должностным лицам, работникам, партнерам) третьих лиц, будь то юридические или физические лица, со сведениями, представляющими Конфиденциальную информацию Раскрывающей стороны, в любой форме, включая письменную и устную, ознакомление с оригиналами представленных документов или их копиями, или выписками из них, включая обобщения.

**Третья сторона** – юридическое или физическое лицо, не состоящее со стороной в отношениях аффилированности, не являющееся государственной структурой, наделенной правом получения от стороны соответствующей Конфиденциальной информации по закону, а также не являющееся аудитором стороны.

**2. Предмет Соглашения**

2.1. Предметом настоящего Соглашения являются взаимные обязательства Сторон по обеспечению конфиденциальности Конфиденциальной информации на условиях, указанных в настоящем Соглашении.

2.2. Целью настоящего Соглашения является защита Конфиденциальной информации, которой стороны будут обмениваться в ходе переговоров, заключения договоров и исполнения обязательств.

2.3. Сторона, располагающая Конфиденциальной информацией (далее – «Раскрывающая сторона»), будет раскрывать часть своей информации другой стороне (далее – «Получающая сторона») в соответствии со сроками и условиями данного Соглашения.

2.4. Информация, которая раскрывается в устной форме или передается на электронном носителе, будет рассматриваться как Конфиденциальная информация, если она определяется как таковая в момент раскрытия.

2.5. Сведения, раскрытые Раскрывающей стороной Получающей стороне в рамках настоящего Соглашения, не считаются Конфиденциальной информацией в следующих случаях:

2.5.1. Если они были широко известны уже в момент их раскрытия в рамках настоящего Соглашения или стали широко известны впоследствии, но не по причине небрежности Получающей стороны;

2.5.2. Если они были должным образом получены Получающей стороной от третьей стороны без ограничений в отношении раскрытия или использования.

2.5.3. Если они раскрыты Получающей стороной по требованию государственных органов и сторона, получающая данную информацию, прилагает максимальные усилия, чтобы добиться обращения с этой информацией как с конфиденциальной. В случае передачи Конфиденциальной информации Получающей стороной в органы государственной власти Получающая сторона обязуется незамедлительно уведомить Раскрывающую сторону о передачи.

2.6. К Конфиденциальной информации относятся следующие сведения:

- сведения о методах расчета, структуре, уровне, размере арендной платы и иных платежей;

- формы, методы и средства коммерческой деятельности;

- бизнес-планы, бизнес-процессы и коммерческие операции;

- информация по маркетингу;

- объёмы продаж продукции;

- банковские счета;

- сведения по рекламе продукции;

- состав и анкетные данные сотрудников, занимаемые ими должности;

- служебные, финансовые и товарно-транспортные документы и их копии на любых носителях;

- организация безопасности объекта, пропускном режиме, в том числе наличие систем безопасности, сигнализации, видеокамер и прочее;

- сведения о целях, задачах, тактике переговоров с деловыми партнерами;

- сведения о подготовке и результатах проведения переговоров с деловыми партнерами;

- сведения о заказчиках, подрядчиках, поставщиках, клиентах, потребителях, покупателях, компаньонах, спонсорах, посредниках и других партнеров, участвующих в деловых отношениях с раскрывающей стороной;

- сведения о конкурентах не содержащиеся в открытых источниках.

**3. Обязанности Сторон**

3.1. Получающая сторона обязана не раскрывать какой-либо третьей стороне никакой Конфиденциальной информации Раскрывающей стороны, не использовать ее в целях, противоречащих целям настоящего Соглашения, и распространять ее среди своих служащих только в той степени, в которой это будет необходимо для проведения переговоров между сторонами, заключения договоров и исполнения взаимных обязательств сторон.

3.2. Получающая сторона ни при каких обстоятельствах не может передавать Конфиденциальную информацию третьим лицам без письменного разрешения Раскрывающей стороны, когда это необходимо для выполнения Получающей стороной своих обязательств перед

Раскрывающей стороной. Ответственность за соблюдение конфиденциальности несет Получающая сторона.

3.3. Получающая сторона обязана не копировать материалы, предоставляемые Раскрывающей стороной по настоящему Соглашению, в том числе не производить выписок и письменных обобщений на их основе, если только не имеется четкого письменного разрешения Раскрывающей стороны для каждого такого случая.

3.4. Получающая сторона обязана по обнаружении фактов или подозрения на раскрытие Конфиденциальной информации максимально быстро, но не позднее пятидневного срока, уведомить Раскрывающую сторону об этом и немедленно принять все возможные меры по предотвращению любого дальнейшего раскрытия.

3.5. Получающая сторона обязана по обнаружении фактов, свидетельствующих об информированности третьих лиц о Конфиденциальной информации, даже в том случае, если такая информированность не является следствием нарушения настоящего Соглашения Получающей стороной, уведомить о таких фактах Раскрывающую сторону в кратчайшие сроки, но не позднее 5 (пяти) дней с момента обнаружения.

**4. Отзыв материалов**

4.1. Любые оригинальные документы, подпадающие под действие настоящего Соглашения, остаются собственностью Раскрывающей стороны и по окончании работ (выполненных услуг) должны быть возвращены Получающей стороной по соответствующему запросу Раскрывающей стороны.

**5. Ответственность сторон**

5.1. В случае нарушения Получающей стороной условий настоящего Соглашения, Получающая сторона обязуется выплатить Раскрывающей стороне штраф в размере 1 000 000 (одного миллиона) рублей, а также возместить понесенные убытки.

5.2. Все споры, которые могут возникнуть между сторонами в ходе исполнения настоящего Соглашения, стороны обязуются разрешить путем переговоров.

5.3. В случае если сторонам не удастся разрешить путем переговоров, споры передаются рассмотрение в суд по месту нахождения раскрывающей стороны.

**6. Срок действия соглашения**

6.1. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 5 (пять) лет с момента прекращения отношений между Сторонами.

**7. Прочие условия**

7.1. Ни одна из сторон по настоящему Соглашению не вправе информировать любую третью сторону о содержании и условиях настоящего Соглашения без письменного разрешения другой стороны.

7.2. Все дополнения и изменения к настоящему Соглашению имеют юридическую силу только в том случае, если они закреплены сторонами в письменном виде и подписаны официально уполномоченными представителями сторон.

7.3. Все уведомления, включая уведомление об изменении фактического и/или юридического адреса, должны быть в трехдневный срок направлены в письменном виде заказным письмом с уведомлением по адресу другой стороны, указанному в настоящем Соглашении.

7.4. Настоящее Соглашение подписано в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному оригинальному экземпляру для каждой из сторон.

**8. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Получающая сторона:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**В.Д. Канцара**/ | **Раскрывающая сторона:**  **ООО «НАРОДНЫЙ АМБАР»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.Д.Якубо./** |