

Приложение № 4 к Документации об Аукционе

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

ДОГОВОР № _____

аренды недвижимого имущества, переданного Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление

г. Москва

«__» _____ 202_ г.

Государственная компания «Российские автомобильные дороги» Д.У., зарегистрирована 14.08.2009 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097799013652 Главным управлением Министерства юстиции по Москве, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Департамента земельных отношений и управления имуществом Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Назарьева Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности от 24.09.2021 № Д-277, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь результатами открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды недвижимого имущества, переданного Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление (Протокол _____ от _____.____.202_г. №_____) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает на условиях Договора аренды недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, Аксайский р-н, автомобильная дорога общего пользования федерального значения М-4 «Дон» - от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска, км 1065+437.

1.2. Недвижимым имуществом (далее – Недвижимое имущество) по Договору является:

- караульное помещение км 1065+437 (инвентарный номер 000000392) - общей площадью 12,7 кв.м. Кадастровый номер 61:02:0600014:1799.

Характеристики Недвижимого имущества указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 23.07.2021 № 99/2021/406847824, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение № 1 – выписка их ЕГРН 61-02-0600014-1799).

1.3. Владение и пользование Недвижимым имуществом осуществляется в соответствии с условиями Договора.

1.4. Арендатор до заключения настоящего Договора обязан предоставить Арендодателю информацию в отношении всей цепочки собственников Арендатора включая бенефициаров (в том числе конечных), с подтверждением соответствующими документами.

Условие, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием договора, без согласования которого Договор не будет считаться заключенным.

1.5. Арендатор не вправе сдавать Недвижимое имущество в субаренду (поднаем) без письменного согласия Арендодателя. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Недвижимое имущество 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.

1.6. Подписанием настоящего Договора Арендатор выражает свое согласие на передачу (раскрытие) Арендодателем полученной от Арендатора информации в соответствии с пп. 1.4. и 3.2.16. настоящего Договора в Минтранс России, Росфинмониторинг и Федеральную Налоговую Службу России и отдельного документа или дополнительного соглашения для дачи (подтверждения) такого согласия не требуется.

При получении, обработке и предоставлении информации, в соответствии с пп. 1.4, 1.6., 3.2.16. настоящего Договора Арендодатель обязуется обеспечивать режим конфиденциальности.

1.7. Арендатор не вправе заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение Недвижимого имущества и/или предоставленных Арендатору по Договору прав.

1.8. Недвижимое имущество передается Арендатору для использования по назначению в соответствии с документами, изложенными в пункте 1.2 Договора, а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов и технических норм, и правил, регламентирующих эксплуатацию соответствующих видов имущества.

2. Срок Договора

2.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания. Подписание настоящего Договора является основанием для внесения обеспечительного взноса за Недвижимое имущество в размере ежемесячной арендной платы в двукратном размере.

2.2. Срок действия Договора: 11 (одиннадцать) месяцев с момента его подписания.

2.3. Настоящий Договор прекращает свое действие по истечении указанного в пункте 2.2. срока или в порядке, предусмотренном в соответствии с Разделом 9 Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

3.1.1. Арендодатель обязуется в пятидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендатору Недвижимое имущество по акту приема-передачи в надлежащем состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с разрешенным использованием, который составляется и подписывается Сторонами в 2-х экземплярах.

В случае невозможности предоставить Недвижимое имущество Арендодатель обязуется сообщить об этом Арендатору в течение пяти дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

3.1.2. Арендодатель обязуется не вмешиваться в деятельность Арендатора, связанную с использованием Недвижимого имущества, если она не противоречит действующему законодательству и условиям Договора.

3.1.3. Арендодатель вправе контролировать выполнение Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, в том числе исполнение его обязательств по содержанию Недвижимого имущества. С этой целью Арендодатель вправе беспрепятственно осуществлять осмотр Недвижимого имущества и/или осуществлять доступ (проход) в помещения (из состава Недвижимого имущества) для проверки состояния Недвижимого имущества и/или необходимости проведения его ремонта, а также для осуществления Арендодателем иных прав. В случае возникновения аварийной ситуации, а также в случае требований государственных органов, Арендодатель имеет право осуществлять осмотр и посещать такие помещения вне связи с Договором.

3.1.4. Арендодатель имеет право контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.1.5. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора своевременного и в полном объеме внесения арендной платы, неустойки, компенсации причиненных убытков.

3.1.6. В случае невыполнения Арендатором своих финансовых обязательств перед Арендодателем на момент истечения срока аренды и/или досрочного прекращения настоящего Договора, они могут быть компенсированы Арендодателем через удержание денежных средств из обеспечительного взноса в размере задолженности Арендатора.

3.1.7. В момент расторжения Договора неисполненные финансовые обязательства Арендатора, связанные с внесением арендных платежей, уплатой пени, штрафов за просрочку всех видов согласованных платежей, и исполнением иных обязательств, Арендодатель вправе удержать сумму неисполненных финансовых обязательств из суммы обеспечительного взноса в без акцептного порядке с обязательным уведомлением Арендатора об указанном удержании и его размере.

3.1.8. Арендодатель имеет право не возмещать расходы Арендатора на капитальный ремонт, проведенный им без предварительного согласования с Арендодателем.

3.2. Права и обязанности Арендатора:

3.2.1. Арендатор обязуется в пятидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора принять у Арендодателя Недвижимое имущество по акту приема-передачи, составленному в соответствии с пунктом 3.1.1. настоящего Договора.

3.2.2. Арендатор обязуется вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок.

3.2.3. Арендатор обязуется использовать Недвижимое имущество в соответствии с условиями настоящего Договора и установленными законодательством нормами, и правилами, требованиями безопасности дорожного движения, правилами пожарной безопасности.

3.2.4. Арендатор обязан своевременно и за свой счет производить текущий ремонт (улучшения, в т.ч., но не исключительно перепланировку, реконструкцию помещений, замену сантехники и других некапитальных ремонтных работ, связанных с изменением объектов и/или их частей) Недвижимого имущества после предварительного письменного уведомления Арендодателя, поддерживать Недвижимое имущество в исправном состоянии, и нести расходы на его содержание, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады зданий (если применимо).

Осуществлять текущий ремонт Недвижимого имущества с применением высококачественных, сертифицированных материалов, отвечающих, в том числе правилам противопожарной безопасности, при соблюдении строительных норм и правил.

3.2.5. Арендатор имеет право с письменного согласия Арендодателя производить капитальный ремонт Недвижимого имущества с согласованием времени, объемов и сроков его проведения с Арендодателем. Необходимость проведения капитального ремонта определяется согласно техническому заключению, выданному уполномоченной организацией на проведение обследований и выдачу соответствующих заключений.

Затраты Арендатора на проведение капитального ремонта Недвижимого имущества, подтвержденные надлежащей финансовой и исполнительной документацией, могут быть полностью или частично зачтены в счет арендной платы до окончания срока действия договора при условии предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. Зачет производится по решению Арендодателя на основании заключаемого Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.2.6. Арендатор обязуется получить все необходимые согласования и/или разрешения со стороны государственных органов, требуемые для осуществления своих прав и обязанностей; обязуется соблюдать требования противопожарных и санитарных норм и правил, а также требования государственных органов по вопросам, касающимся содержания и эксплуатации Недвижимого имущества или так или иначе, связанных с предметом Договора.

3.2.7. Арендатор обязуется поддерживать Недвижимое имущество в исправном состоянии, производить за свой счет необходимый ремонт и нести расходы на содержание Недвижимого имущества, а также обязуется производить обслуживание и ремонт инженерных сетей и коммуникаций Недвижимого имущества; содержать в надлежащем состоянии внешние стены, крышу и места общего пользования, производить уборку непосредственно прилегающей к Недвижимому имуществу территории, а в

случае аварий инженерных сетей и коммуникаций Недвижимого имущества обязуется уведомлять об этом Арендодателя и без промедления принимать меры к устранению аварий и их последствий. Арендатор несет ответственность за сохранность Недвижимого имущества.

3.2.8. Арендатор обязуется не сдавать арендуемое Недвижимое имущество в субаренду (поднаем) без письменного согласия Арендодателя.

Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя другие действия, влекущие какое-либо обременение Недвижимого имущества и (или) прав Арендатора по настоящему Договору, в том числе не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), не предоставлять арендуемое Недвижимое имущество в безвозмездное пользование.

3.2.9. Арендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому Недвижимому имуществу представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и законодательства Российской Федерации, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.10. Арендатор обязуется не производить неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования арендуемого Недвижимого имущества без письменного согласия Арендодателя.

Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Недвижимого имущества не будут принадлежать на праве собственности Арендатору и являются собственностью Российской Федерации. По окончании срока действия договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

3.2.11. Арендатор обязан немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования или ином обстоятельстве, нанесшем (наносящем) ущерб Недвижимому имуществу, и своевременно принимать превентивные меры, а также необходимые меры против дальнейшего разрушения или повреждения Недвижимого имущества.

Если арендуемое Недвижимое имущество в результате действия Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю, а также возместить ущерб, нанесенный третьим лицам.

3.2.12. Арендатор обязан оснащать арендуемое Недвижимое имущество средствами пожарной безопасности и за свой счет содержать их в исправном состоянии, осуществлять техническое обслуживание и ремонт и при необходимости заменять, согласно действующим нормам пожарной безопасности.

3.2.13. Арендатор обязуется отвечать за сохранность своего имущества и безопасность своего персонала, равно как и за заключение и содержание договора страхования ответственности перед третьими лицами в отношении своего оборудования и имущества, а также своих действий и действий своих сотрудников.

Арендатор освобождает Арендодателя от ответственности и гарантирует ему возмещение ущерба в связи с возбуждением любых исков, возникновением любой ответственности и несением любых убытков, связанных с осуществлением Арендатором своей деятельности.

3.2.14. Арендатор обязан содержать в надлежащем состоянии территорию, на которой находится Недвижимое имущество, а также территорию, непосредственно к нему примыкающую, а также не допускать скапливания сырья, строительных материалов, металлолома, отходов производства и т.п. на территории, на которой находится Недвижимое имущество.

3.2.15. Арендатор обязан соблюдать требования градостроительных регламентов, экологических, противопожарных, санитарно-гигиенических, строительных и иных норм

и правил, а также требования государственных органов по любым другим вопросам, касающихся содержания и эксплуатации Недвижимого имущества, и так или иначе, связанных с предметом Договора.

3.2.16. В случае изменений в цепочке собственников Арендатора, включая бенефициаров (в том числе конечных) и (или) в исполнительных органах Арендатора, Арендатор обязан не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений предоставить информацию по изменениям Арендодателю с подтверждением соответствующими документами.

3.2.17. Арендатор обязан не позднее даты прекращения арендных отношений по инициативе Арендодателя или Арендатора, вернуть Арендодателю Недвижимое имущество освобожденным от имущества и персонала Арендатора по Акту приема-передачи в состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа, который составляется и подписывается Сторонами в 2-х экземплярах.

Если Недвижимое имущество на момент передачи (возврата) его Арендодателю будет находиться в ненадлежащем состоянии, то порядок возмещения и/или восстановления надлежащего состояния Стороны согласовывают в Соглашении о прекращении Договора. Стоимость работ по восстановлению надлежащего состояния Недвижимого имущества может быть возмещена из обеспечительного взноса.

4. Порядок передачи (возврата) арендуемого Недвижимого имущества Арендодателю

4.1. Если стороны не договорились об ином, передача (возврат) Недвижимого имущества осуществляется не позднее дня прекращения Договора, по Акту приема-передачи, подписываемому сторонами в 2-х экземплярах. Обязанность Арендатора по осуществлению возврата (передачи) Недвижимого имущества Арендодателю считается исполненной с момента фактического возврата (передачи) Недвижимого имущества и подписания Акта приема-передачи обеими сторонами. Недвижимое имущество должно быть возвращено в освобожденном виде, в состоянии, не худшем, чем на момент предоставления его в аренду, со всей исходно-разрешительной и иной документацией, так или иначе имеющей отношение к Недвижимому имуществу, оформленной (полученной) за время его аренды. Передача в аренду Недвижимого имущества не влечет перехода права собственности на него или права на его выкуп вне зависимости от срока действия Договора и срока фактического владения и пользования этим имуществом.

4.2. До подписания Акта приема-передачи, указанного в подпункте 3.2.17. настоящего Договора, Стороны производят сверку платежей по настоящему Договору и по результатам подписывают Акт сверки взаимных расчетов в 2-х экземплярах.

4.3. Один экземпляр подписанного Сторонами Акта приема-передачи, указанного в подпункте 3.2.17. настоящего Договора, вместе с одним экземпляром Акта сверки взаимных расчетов, подписанного Сторонами, остается у Арендодателя, а вторые экземпляры - у Арендатора.

4.4. В случае фактического неиспользования Недвижимого имущества без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от внесения арендной платы до фактического возврата Недвижимого имущества Арендодателю по Акту приема-передачи.

4.5. При прекращении действия Договора в связи с окончанием срока аренды Недвижимого имущества, либо в связи с достигнутым Сторонами соглашением о прекращении арендных обязательств досрочно, Арендодатель в течение 30 (Тридцати) календарных дней возвращает Арендатору сумму обеспечительного взноса или его часть (в случае, если часть обеспечительного взноса была зачтена Арендодателем в счет погашения задолженности Арендатора).

Весь полученный от обеспечительного взноса процентный доход принадлежит Арендодателю. Арендатор не вправе закладывать, уступать или иным образом

обременять обеспечительный взнос или право на получение от Арендодателя обеспечительного взноса или его части.

5. Размер и условия внесения арендной платы

5.1. Арендная плата состоит из фиксированной суммы в размере _____ (_____) руб., кроме того НДС по ставке, установленной законодательством Российской Федерации – за 11 (одиннадцать) месяцев. Сумма ежемесячной арендной платы рассчитывается путем деления общей арендной платы на 11 (одиннадцать).

5.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными частями от указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, в срок до 15 (пятнадцатого) числа текущего месяца, подлежащего оплате, путем перечисления средств на расчетный счет Арендодателя по (банковским) реквизитам, указанным в разделе 11 настоящего Договора.

Обязательства Арендатора по внесению арендной платы будут считаться исполненными с момента поступления соответствующих денежных средств на расчетный счет Арендодателя в соответствии с условиями Договора. Подтверждением исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы является подлинный платежный документ с отметкой банка (платежное поручение, квитанция). По письменному требованию Арендодателя Арендатор обязан предоставлять подлинники платежных документов.

5.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами настоящего Договора и Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

5.4. Арендная плата по настоящему Договору за первый месяц, в котором подписан Договор, рассчитывается исходя из общей арендной платы за 11 месяцев, указанной в п. 5.1. настоящего Договора, и количества дней аренды от даты заключения настоящего Договора до конца месяца, в котором он заключен, и оплачивается в течение десяти дней с даты подписания настоящего Договора.

5.5. В соответствии с п. 2.1. настоящего Договора Арендатор выплачивает Арендодателю в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору обеспечительный взнос в двукратном размере ежемесячной арендной платы за данное Недвижимое имущество. Обеспечительный взнос выплачивается в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания сторонами настоящего Договора.

5.5.1. В случае неоплаты обеспечительного взноса в указанный срок договор считается незаключенным.

5.5.2. В случае прекращения, расторжения настоящего договора неиспользованный обеспечительный взнос возвращается Арендатору в течение 15 (пятнадцати) банковских дней на счет, указанный в разделе 11 Договора.

5.6. Размер арендной платы по настоящему договору может быть изменен в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год.

5.7. Арендодатель вправе в одностороннем (бесспорном) порядке изменить величину арендной платы путем направления Арендатору письменного уведомления об одностороннем изменении размера арендной платы. Ежегодное изменение ставки арендной платы может производиться по решению Арендодателя в размере, не превышающем уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период или на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы.

5.8. Изменение величины арендной платы производится через 1 (один) месяц с даты письменного уведомления Арендодателем Арендатора об одностороннем (бесспорном) изменении размера арендной платы. Датой уведомления, в целях реализации положений настоящего пункта, признается дата вручения Арендатору соответствующего извещения под расписку (при направлении извещения курьером), либо дата вручения Арендатору заказной корреспонденции почтовой службой, или по истечении 10 (десяти) рабочих дней с момента направления уведомления (в зависимости от того, какое из этих событий произойдет раньше), при этом оформления дополнительного соглашения не требуется.

5.9. Затраты на содержание недвижимого имущества Арендатор оплачивает самостоятельно и за свой счет по договорам и фактическим расценкам организаций, предоставляющих Арендатору соответствующие услуги.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 3.2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 3.2.8. настоящего Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку в размере четырехкратной месячной арендной платы за Недвижимое имущество, сданное в субаренду (поднаем) без письменного согласия Арендодателя.

6.4. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 3.2.10. настоящего Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку в размере трехкратной месячной арендной платы за Недвижимое имущество, на котором произведены неотделимые улучшения, перепланировка и (или) переоборудование.

6.5. В случае нарушения условий пунктов 3.2.2, 3.2.8, 3.2.10 настоящего Договора Арендатор обязуется по письменному требованию Арендодателя и в установленный в указанном требовании срок уплатить неустойку в размере, начисленном согласно пунктам 6.2, 6.3, 6.4. настоящего Договора, путем перечисления на счет Арендодателя, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

6.6. При наступлении оснований для уплаты неустойки, предусмотренных пунктами 3.2.2, 3.2.8, 3.2.10 настоящего Договора, Арендодатель вправе зачесть (удержать) неустойку, начисленную в размере, установленном пунктами 6.2, 6.3, 6.4. настоящего Договора, из суммы обеспечительного взноса. В этом случае Арендодатель направляет Арендатору уведомление о зачете, в котором указывается, что зачет требований производится в порядке ст. 410 ГК РФ, а также указывается сумма и период возникновения обязательств, периоды просрочки.

6.7. Выплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения им своих обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.8. С момента подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества в аренду до момента подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества Арендодателю ответственность за его сохранность, равно как и риск случайной его порчи или гибели, несет Арендатор.

6.9. За раскрытие информации предоставленной в соответствии с п. 1.4, 3.2.16 настоящего Договора, и передачу ее третьим лицам, за исключением указанных в п. 1.6 настоящего Договора, убытки Арендатора могут быть истребованы с Арендодателя в размере, не превышающем 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы в зоне обслуживаемых Объектов, изменения законодательства Российской Федерации, регулирующего вопросы строительства и эксплуатации автомобильных дорог, если эти обстоятельства непосредственно или негативно повлияли на исполнение настоящего Договора. Факт наступления и действия обстоятельств непреодолимой силы, а также их продолжительность должны быть подтверждены документально уполномоченным государственным органом.

7.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы Объекту был нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона в установленном законом порядке обязана уведомить об этом другую в двухдневный срок. Далее Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения оказания услуг и принять дополнительное соглашение с

указанием порядка оказания услуг, в том числе изменения сроков завершения отдельных видов услуг без изменения даты окончания услуг, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего Договора, либо инициировать процедуру расторжения настоящего Договора.

7.3. Решение о частичном или полном неисполнении обязательств в силу обстоятельств непреодолимой силы оформляется двусторонним соглашением.

8. Порядок разрешение споров

8.1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров на основе законодательства Российской Федерации и обычаев делового оборота.

Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются путем направления письменной претензии (претензионный порядок). Претензионный порядок разрешения споров, возникающих в связи с исполнением настоящего Договора, является обязательным для Сторон. Срок ответа на претензию – 14 (четырнадцать) рабочих дней с даты получения претензии, если иной срок не указан в претензии, при условии, что срок не может быть менее 5 (пяти) рабочих дней.

8.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, они подлежат рассмотрению в арбитражном суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение по соглашению Сторон не допускается.

Расторжение Договора не является основанием для прекращения неисполненных Арендатором обязательств по выплате Арендодателю неустойки за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

9.2. При расторжении Договора неисполненные финансовые обязательства Арендатора, связанные с внесением арендных платежей, пени, штрафов за просрочку всех видов согласованных платежей и иные финансовые задолженности Арендодатель вправе взыскать из суммы Обеспечительного взноса в без акцептном порядке с обязательным уведомлением Арендатора об указанном взыскании и его размере.

9.3. Арендодатель имеет право в одностороннем и бесспорном порядке отказаться от выполнения условий Договора в следующих случаях:

9.3.1. Арендатор пользуется Недвижимым имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора, в том числе использует Недвижимое имущество не по функциональному назначению, в том числе, если Арендатор осуществляет техническую эксплуатацию арендованного Недвижимого имущества с нарушением требований нормативно-правовых актов и технических норм, регламентирующих эксплуатацию соответствующих видов имущества.

9.3.2. Арендатор два раза в течение срока действия Договора с задержкой более чем на 10 (десять) рабочих дней по истечении установленного настоящим Договором срока платежа допустил возникновение задолженности (в полном объеме либо в части) по внесению арендной платы.

9.3.3. Арендатор заключил без письменного согласия Арендодателя сделку, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущества и имущественных прав, в том числе переход их к другому лицу (договоры залога, субаренды и др.).

9.3.4. Если Арендатор незамедлительно не известил Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендуемому Недвижимому имуществу ущерб, и своевременно не принял все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

9.3.5. Принятие Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилирования, переоборудования, сносе Недвижимого имущества либо застройке земельного участка, на котором расположено Недвижимое имущество.

9.3.6. Недвижимое имущество попадает (отнесено) в зону реконструкции или нового строительства автомобильной дороги Арендатора.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойки.

9.4. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий настоящего Договора является дополнительным основанием для отказа Арендатору в заключение договора аренды на новый срок.

9.5. В случае, если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия настоящего Договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор аренды считается продленным на тех же условиях на неопределенный срок.

9.6. Передача в аренду Недвижимого имущества не влечет перехода права собственности на него вне зависимости от срока действия договора аренды и срока фактического владения и пользования этим имуществом.

9.7. В случаях, указанных в пункте 9.3. настоящего Договора, Договор считается расторгнутым с даты уведомления Арендатора об отказе Арендодателя от исполнения Договора. Датой уведомления в целях настоящего Договора признается дата вручения Арендатору соответствующего извещения под расписку (при направлении извещения курьером), либо дата вручения Арендатору заказной корреспонденции почтовой службой, либо дата отметки почтовой службы на заказной корреспонденции об отсутствии (выбытии) Арендатора по указанному в Договоре или сообщенному в порядке, установленном пунктом 10.4 Договора, почтовому адресу (при направлении извещения заказной почтой).

9.8. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке (расторжение в одностороннем порядке) в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 3.2.16. настоящего Договора.

В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения обязательств по настоящему Договору (расторжения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке) в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, Арендодатель не возмещает Арендатору какие-либо убытки или любые иные расходы, понесенные Арендатором в связи с таким отказом.

10. Прочие условия

10.1. Арендатор гарантирует, что настоящий Договор не является для него сделкой с заинтересованностью, крупной сделкой, а также сделкой, на совершение которой в соответствии с законодательством и учредительными документами Арендатора требуется согласие (одобрение) его органов управления, уполномоченных государственных и иных органов. В случае, если для Арендатора настоящий Договор подпадает под признаки сделки, указанной в настоящем пункте Договора, Арендатор до его подписания обязан предоставить Арендодателю документы, подтверждающие такое согласие (одобрение).

10.1.1. Арендатор подтверждает, что ему известны и понятны требования Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в том числе статей 4, 8, 10, 11, 11.1, 12, 13 и главы 2.1 и 3 указанного закона, положения статей 14.32 и 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, иных федеральных законов, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативно-правовых актов Федеральной антимонопольной службы, образующих систему нормативно-правовых актов, регулирующих отношения, связанные с защитой конкуренции, предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции (далее – Антимонопольное законодательство).

10.1.2. Арендатор гарантирует, что при подписании и исполнении Договора Арендатор, его работники, учитывают требования действующего Антимонопольного законодательства, неукоснительно ими руководствуются и осознают серьезность последствий, к которым может привести их несоблюдение.

10.1.3. При исполнении своих обязательств по Договору, Арендатор, его работники, не осуществляют и намерены впредь воздерживаться от запрещенных Антимонопольным

законодательством действий (бездействия), влекущих ограничение, устранение, недопущение конкуренции на каком-либо рынке товаров, работ или услуг, в том числе при исполнении своих обязательств по настоящему Договору: не заключать и/или не исполнять соглашения, устные договоренности с хозяйствующими субъектами или органами и организациями, исполняющими государственные функции, в случае, если они способны привести к ограничению, устранению или недопущению конкуренции, не осуществлять в отношении конкурентов незаконных или недобросовестных действий, которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, и способны причинить другим хозяйствующим субъектам убытки или вред, а в случае, если Арендатор занимает на каком-либо рынке товаров, работ услуг положение, дающее ему возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем рынке, он также намерен воздерживаться от извлечения от такого положения несправедливой выгоды.

10.2. Арендодатель вправе уступить свои права (требования) (в том числе в рамках договора финансирования под уступку денежного требования) к Арендатору другому лицу только при условии получения предварительного письменного согласия на совершение такой сделки (уступки требования) со стороны Арендатора.

10.3 Арендатор в случае уступки денежного требования к Арендодателю третьему лицу (в том числе в рамках договора финансирования под уступку денежного требования) без предварительного согласования с Арендодателем, выплачивает штраф в размере пятидесяти процентов от суммы уступленного (подлежащего уступке) денежного требования к Арендодателю.

10.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

10.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.6. Договор заключен в электронном виде. Стороны вправе оформить бумажную копию Договора в трех и более экземплярах. При расхождении текста Договора, заключенного в электронном виде, с текстом Договора, оформленного на бумажном носителе, преимущество имеет электронный текст Договора.

10.7. Приложения к Договору:

10.7.1. Приложение № 1 - выписка из ЕГРН 61-02-0600014-1799;

10.7.2 Приложение № 2 - форма Акта приема-передачи;

10.7.3. Приложение № 3 - форма Акта приема-передачи (фозврат).

11. Реквизиты Сторон

<u>Арендодателя:</u> «Российские автомобильные дороги» (Государственная компания «Автодор») ДУ Юридический адрес: 109074, г. Москва, Страстной бульвар, д. 9 тел. 8 (495) 727-11-95 ИНН 7717151380 / КПП 770901001 Банк: Операционный департамент Банка России// Межрегиональное операционное УФК. Получатель: (Государственная компания «Российские автомобильные дороги», л/с 41956555550). Банковский счет: 40102810045370000002 Казначейский счет: 032156430000000019501 БИК 044501002.	<u>Арендатор:</u> Юр.адрес: тел. ИНН КПП Банк: К/с: Р/с: БИК:
---	---

Подписи Сторон:

от Арендодателя:

от Арендатора:

_____ Д.А. Назарьев
 М.П.

_____ / _____ /
 М.П.

Приложение № 1 к договору
от «__» _____ 202__ г. № _____

Выписка из ЕГРН 61-02-0600014-1799

Заполняется в соответствии с Технической частью (приложение № 1 к Аукционной документации)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

«__»_____202__ г.

Государственная компания «Российские автомобильные дороги», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Департамента земельных отношений и управления имуществом Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Назарьева Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности от 24.09.2021 № Д-277, передает, а _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующей на основании _____, принимает недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, Аксайский р-н, автомобильная дорога общего пользования федерального значения М-4 «Дон» - от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска, км 1065+437 (далее – Недвижимое имущество).

1. Недвижимым имуществом является:

- караульное помещение км 1065+437 (инвентарный номер 000000392) - общей площадью 12,7 кв.м. Кадастровый номер 61:02:0600014:1799.

2. В момент передачи, недвижимое имущество находится в состоянии пригодном для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления.

Стороны, в отношении передаваемого по настоящему Акту недвижимого имущества, взаимных претензий не имеют.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, вступает в силу с момента его подписания и становится неотъемлемой частью Договора аренды недвижимого имущества, переданного Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление от «__»_____202__ г. № _____.

Подписи Сторон:

от Арендодателя:

от Арендатора:

Д.А. Назарьев
М.П.

_____/_____
М.П.

(ФОРМА)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (возврата)

г. Москва

«__» _____ 202__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующей на основании _____ передает, а Государственная компания «Российские автомобильные дороги», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Департамента земельных отношений и управления имуществом Государственной компании «Российские автомобильные дороги» Назарьева Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности от 24.09.2021 №Д-277 принимает недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, Аксайский р-н, автомобильная дорога общего пользования федерального значения М-4 «Дон» - от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска, км 1065+437 (далее – Недвижимое имущество).

1. Недвижимым имуществом являются:

- караульное помещение км 1065+437 (инвентарный номер 000000392) - общей площадью 12,7 кв.м. Кадастровый номер 61:02:0600014:1799.

2. В момент передачи, недвижимое имущество находится в состоянии пригодном для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления.

Стороны, в отношении передаваемого по настоящему Акту недвижимого имущества, взаимных претензий не имеют.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, вступает в силу с момента его подписания и становится неотъемлемой частью Договора аренды недвижимого имущества, переданного Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление от «__» _____ 202__ г. № _____.

Подписи Сторон:

от Арендодателя:

Д.А. Назарьев
М.П.

от Арендатора:

_____/_____
М.П.