

ДОГОВОР

Передачи в субаренду недвижимого имущества на км 313, лево, М-11

№ [●]

г. Москва

«[●]» [●] 20__ г.

Государственная компания «Российские автомобильные дороги», запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 14 августа 2009 г. за основным государственным регистрационным номером 1097799013652 Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве, именуемая в дальнейшем «*Арендатор*», в лице заместителя председателя правления по операторской деятельности и развитию пользовательских сервисов Макиева Константина Теймуразовича, действующего на основании машиночитаемой доверенности (внутренний номер Д-441 от 04 декабря 2023 г.), с одной стороны, и [●], именуемое в дальнейшем «*Субарендатор*», в лице [●], с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «*Стороны*», руководствуясь результатами открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, (протокол от [●] № [●]) заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее – Договор):

Глава I. Предмет Договора

1.1. *Арендатор* предоставляет, а *Субарендатор* принимает на условиях, определенных Договором, во временное владение и пользование (субаренду) недвижимое имущество, указанное в пункте 1.2 Договора, являющееся федеральной собственностью.

1.2. Недвижимым имуществом по Договору являются:

– земельный участок с кадастровым номером **69:06:0000021:639**, площадью **2 379 кв. м**, расположенный по адресу: Тверская область, городской округ Вышневолоцкий, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 лево, (Приложение № 1 – Выписки из ЕГРН) Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: Автомобильный транспорт, объекты дорожного сервиса;

– земельный участок с кадастровым номером **69:06:0000021:640**, площадью **16 кв. м**, расположенный по адресу: Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 лево, (Приложение № 1 – Выписки из ЕГРН) Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: Автомобильный транспорт, объекты дорожного сервиса;

– земельный участок с кадастровым номером **69:06:0000021:634**, площадью **201 кв. м**, расположенный по адресу: Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 лево, (Приложение № 1 – Выписки из ЕГРН) Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: Автомобильный транспорт, объекты дорожного сервиса;

Общей площадью **2 596 кв. м** (далее – Участки или Недвижимое имущество).

1.3. Участки передается *Субарендатору* в целях:

1.3.1. Проектирования, строительства, размещения *Субарендатором* на Недвижимом имуществе проездов и элементов обустройства территории МФЗ, которые должны располагаться на Недвижимом имуществе согласно Схеме размещения земельных участков на территории МФЗ

(далее по тексту Договора – территория МФЗ, Схема застройки МФЗ, МФЗ) (Приложение № 2 к Договору). Объекты, подлежащие размещению *Субарендатором* (далее – Объекты).

При размещении Объектов предусмотреть разметку для обеспечения соблюдения принятой схемы организации дорожного движения, обеспечения безопасности пешеходов и обеспечения соблюдения принятой схемы организации дорожного движения

Для легкового и грузового транспорта ширину проездов предусмотреть 7,5 метров, для спецтранспорта - согласно действующим нормативам.

Характеристики Объектов согласовать с Арендатором в порядке предусмотренным настоящим Договором.

Субарендатор не вправе размещать на Недвижимом имуществе объекты дорожного сервиса и (или) иные объекты, строения сооружения, не указанные в пункте 1.3.1. Договора и не соответствующие целям передачи Недвижимого имущества.

1.3.2. Эксплуатация и содержание *Субарендатором* Объектов, указанных в пункте 1.3.1. Договора, должны осуществляться за свой счет в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также Договором. В целях установления границ эксплуатационной ответственности между *Арендатором*, Эксплуатирующей организацией и *Субарендатором*, а при необходимости – иными субарендаторами смежных частей земельных участков/земельных участков в составе МФЗ подписывается акт разграничения эксплуатационной ответственности с приложением схемы границ эксплуатационной ответственности, на которой различными цветами, линиями и т.п. отображаются зоны (элементы) относящиеся к Объектам, указанным в пункте 1.3.1. В данном пункте и далее по тексту Договора под «Эксплуатирующей организацией» понимается организация, выполняющая работы по содержанию участков автомобильных дорог *Арендатора*, искусственных сооружений на них и элементов обустройства автомобильных дорог на основании заключенных *Арендатором* с такими организациями договоров, концессионных, операторских или долгосрочных инвестиционных соглашений, а также других видов работ, выполняемых на основании договоров (соглашений) с *Арендатором*.

1.4. Недвижимое имущество принадлежит *Арендатору* на праве аренды, предоставленном *Арендатору* сроком на 49 (сорок девять) лет на основании договора аренды от 21.10.2013 № 68-ГК, в редакции дополнительного соглашения от 25.01.2025 № 1-ГК.

1.5. Существующие зарегистрированные ограничения (обременения) Недвижимого имущества отсутствуют, за исключением тех, которые указаны в документах государственного кадастрового учета.

Глава II. Срок действия Договора

2.1. Договор считается заключенным с момента его подписания *Сторонами*. Подписание Договора является основанием для внесения *Субарендатором* обеспечительного платежа за Недвижимое имущество в размере **3** (три) % (с учётом НДС) от Единовременной части Постоянной арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктом 5.2.1.1.1, в порядке, установленном пунктом 5.4. Договора. Обеспечительный платеж гарантирует исполнение денежных обязательств *Субарендатора* перед *Арендатором*, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения Договора.

2.2. Срок действия Договора: 17 (семнадцать) лет или 204 (двести четыре) месяца с даты подписания Договора.

2.3. Договор подлежит государственной регистрации.

2.4. Если за 90 (девяносто) календарных дней до истечения срока, установленного пунктом 2.2. Договора, *Субарендатор* или *Арендатор* письменно не заявят о своем намерении прекратить субаренду Недвижимого имущества, либо заключить новый договор субаренды, действие настоящего Договора автоматически продлевается (продлонгируется) на условиях, предусмотренных настоящим Договором, с обязательным заключением дополнительного соглашения о перерасчете арендной платы на новый период, которая определяется на основании отчета об оценке, подготовленного в соответствии с пунктом 6.2.2.3 Договора.

2.5. Срок пролонгации Договора в соответствии с пунктом 2.4 Договора не может превышать срока договора аренды, указанного в пункте 1.4 Договора.

Глава III. Передача Недвижимого имущества

3.1. Передача Недвижимого имущества от *Арендатора Субарендатору* осуществляется в день подписания Договора по Акту приема-передачи недвижимого имущества земельного участка (Приложение № 3 к Договору), (далее – Акт приема-передачи) подписываемому *Сторонами*.

3.2. Если *Стороны* не договорились об ином, возврат (передача) Недвижимого имущества *Субарендатором Арендатору* осуществляется не позднее дня прекращения Договора по Акту приема-передачи (возврата), составленному по форме Приложения № 4 к Договору, (далее – Акт приема-передачи (возврата)) и подписываемому *Сторонами*.

Обязанность *Субарендатора* по осуществлению возврата (передачи) Недвижимого имущества *Арендатору* считается исполненной с даты фактического возврата (передачи) Недвижимого имущества и подписания обеими *Сторонами* Акта приема-передачи (возврата).

Глава IV. Пользование Недвижимым имуществом

4.1. Пользование Недвижимым имуществом осуществляется в соответствии с Законодательством Российской Федерации (далее – Законодательство) и условиями Договора.

4.2. *Субарендатор* не имеет права создавать любые обременения Недвижимому имуществу, в том числе передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем Договоре, предоставлять Недвижимое имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать права по Договору в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

4.3. *Субарендатор* не имеет права возводить (размещать) на Недвижимом имуществе объекты капитального и некапитального строительства, не указанные в пункте 1.3.1. Договора.

4.4. В целях осуществления своих прав и обязанностей по Договору и в связи с использованием Недвижимого имущества *Субарендатор* обязан получить все необходимые согласования и/или разрешения, допуски, лицензии со стороны государственных и муниципальных органов, а также *Арендатора* в соответствии с Законодательством и условиями Договора.

4.5. *Субарендатор* обязан обеспечить беспрепятственный доступ транспортных средств и любых лиц к Недвижимому имуществу со стороны Автомобильной дороги М-11, а также со стороны частей земельных участков и земельных участков с кадастровыми номерами **69:06:0000021:470, 69:06:0000021:471, 69:06:0000021:595, 69:06:0000021:594, 69:06:0000021:593, 69:06:0000021:592, 69:06:0000021:591,** входящих в зону МФЗ, частью которой является Недвижимое имущество, а также обеспечить беспрепятственный доступ через Недвижимое имущество к частям земельных участков и (или) земельным участкам с кадастровыми номерами **69:06:0000021:470, 69:06:0000021:471, 69:06:0000021:595, 69:06:0000021:594 69:06:0000021:593, 69:06:0000021:592, 69:06:0000021:591** входящих в зону МФЗ, и не вправе каким-либо образом ограничивать такой доступ либо предоставлять его с каким-либо условием, если иное не предусмотрено Законодательством и/или не установлено *Арендатором* в соответствии с Законодательством.

4.6. *Субарендатор* обязан предпринять все разумные меры по ограничению доступа транспортных средств и любых лиц к Недвижимому имуществу и (или) Объектам, через Недвижимое имущество и на Автомобильной дороге М-11 со стороны смежных с Недвижимым имуществом земельных участков, не входящих в полосу отвода Автомобильной дороги М-11 и не являющихся частью МФЗ.

4.7. Настоящим *Стороны* признают и подтверждают, что условия настоящей главы IV являются существенными условиями Договора и нарушение любого из указанных условий предоставляет *Арендатору* право воспользоваться безусловным основанием к отказу от исполнения Договора и его расторжению в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с пунктами 9.8 – 9.10 Договора, которым *Арендатор* имеет право воспользоваться по своему собственному усмотрению в течение всего срока действия Договора. При этом *Стороны* подтверждают, что *Субарендатор* не вправе требовать возмещения убытков в любой форме, возникших в результате расторжения Договора.

Глава V. Арендная Плата

5.1. Расчетный период аренды равен одному календарному месяцу.

5.1. *Субарендатор* обязан уплачивать *Арендатору* арендную плату, состоящую из 2 (двух) частей:

5.2.1. Постоянная арендная плата – часть платы за пользование Недвижимым имуществом, устанавливаемая на весь срок действия Договора (на период проектирования, строительства и эксплуатации Объектов), значение которой определено по итогам открытых конкурентных процедур от [●] г. № [●], в сумме равной [●] ([●]) рублей [●] копеек, с учетом НДС по ставке, установленной Законодательством, за весь срок действия договора, указанный в пункте 2.2. Договора.

5.2.1.1. Выплаты по Постоянной арендной плате состоят из 2 (двух) видов платежей:

5.2.1.1.1 **Единовременная часть Постоянной арендной платы** – часть Постоянной арендной платы, рассчитываемая по формуле:

$$\text{ЕдПАП} = \text{ПАП} \times 5 \%,$$

где ЕдПАП – Единовременная часть Постоянной арендной платы (с учётом НДС);

ПАП – Постоянная арендная плата, установленная пунктом 5.2.1 Договора.

5.2.1.1.2 Единовременная часть Постоянной арендной платы перечисляется *Субарендатором* в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора путем перечисления на расчетный счет *Арендатора*, указанный в пункте 16.1. Договора, с указанием назначения платежа «ДРСВД-202__-____.ЕдПАП. Единовременная часть Постоянной арендной платы по Договору от «__» _____ 202_ г. № _____»¹. При этом *Арендатору* не требуется выставления счетов на оплату.

5.2.1.1.3 **Ежемесячная часть Постоянной арендной платы** – часть Постоянной арендной платы, рассчитываемая по формуле:

$$\text{ЕжПАП} = (\text{ПАП} - \text{ЕдПАП}) / \text{КМА},$$

где ЕжПАП – Ежемесячная часть Постоянной арендной платы (с учётом НДС);

ЕдПАП – Единовременная часть Постоянной арендной платы;

ПАП – Постоянная арендная плата, установленная пунктом 5.2.1 Договора;

КМА – Количество месяцев аренды в соответствии с пунктом 2.2 Договора.

5.2.1.1.4 Ежемесячная часть Постоянной арендной платы (в случае, если её сумма, рассчитанная в соответствии с пунктом 5.2.1.1.3 Договора, не равна 0 (нулю)) перечисляется *Субарендатором* не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, предшествующего месяцу аренды, на расчетный счет *Арендатора*, указанный в пункте 16.1 Договора, с указанием назначения платежа «ДРСВД-202__-____.ЕжПАП. Ежемесячная часть Постоянной арендной платы за период с «__» _____ 202_ г. по «__» _____ 202_ г. по Договору от «__» _____ 202_ г. № _____». При этом *Арендатору* не требуется выставления счетов на оплату.

5.2.1.1.5 Ежемесячная часть Постоянной арендной платы за неполный месяц, в котором подписан Договор, (в случае, если её сумма, рассчитанная в соответствии с пунктом 5.2.1.1.3 Договора, не равна 0 (нулю)) рассчитывается исходя из суммы Ежемесячной части Постоянной арендной платы и количества календарных дней аренды от подписания Акта приема-передачи до последнего дня (включительно) календарного месяца, в котором подписан Акт приема-передачи, и оплачивается в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи путем перечисления на расчетный счет *Арендатора*, указанный в пункте 16.1 Договора, с указанием назначения платежа «ДРСВД-202__-____.ЕжПАП. Ежемесячная часть Постоянной арендной платы за период с «__» _____ 202_ г. по «__» _____ 202_ г. по Договору от «__» _____ 202_ г. № _____». При этом *Арендатору* не требуется выставления счетов на оплату.

5.2.1.2. Постоянная арендная плата начисляется с момента подписания Акта приема-передачи.

5.2. *Субарендатор* выплачивает *Арендатору* обеспечительный платеж в соответствии с пунктом 2.1. Договора.

5.3. Обеспечительный платеж выплачивается в течение 5 (пяти) банковских дней с момента

¹ До 2-ой точки пробелы отсутствуют.

подписания *Сторонами* Договора по реквизитам, указанным в пункте 16.1 Договора, с указанием назначения платежа «ДРСВД-202__-____.ОП. Обеспечительный платеж по Договору от «__» _____ 202__ г. № _____»².

5.4. В случае неоплаты обеспечительного платежа в указанный в пункте 5.3 Договора срок, *Арендатор* имеет право воспользоваться безусловным основанием к отказу от исполнения Договора и его расторжения в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с пунктами 9.8 – 9.10 Договора, которым *Арендатор* имеет право воспользоваться по своему собственному усмотрению в течение всего срока действия Договора. При этом *Стороны* подтверждают, что *Субарендатор* не вправе требовать возмещения убытков в любой форме, возникших в результате расторжения Договора.

Глава VI. Права и обязанности Сторон

6.1. *Арендатор* имеет право:

На этапе Проектирования и строительства Объектов согласно пункту 1.3.1 Договора и на этапе Эксплуатации Объектов согласно пункту 1.3.2 Договора:

6.1.1. Беспрепятственного доступа на Недвижимое имущество в любой день (включая выходные и праздничные дни), в любое время с целью проверки исполнения условий Договора и выполнения *Субарендатором* своих обязательств, в том числе по содержанию Недвижимого имущества, а также для осуществления *Арендатором* иных прав, предоставленных ему в соответствии с Законодательством и Договором.

В случае возникновения аварийной ситуации, а также в случае требований уполномоченных представителей государственных органов, *Арендатор* имеет право посещать Недвижимое имущество вне связи с Договором.

6.1.2. Требовать от *Субарендатора* устранения допущенных нарушений условий Договора и/или их последствий.

6.1.3. Отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, предусмотренном Законодательством и Договором.

6.1.4. В одностороннем (беспорном) порядке изменять размер Ежемесячной части Постоянной арендной платы, установленной пунктом 5.2.1.1.3 Договора (в случае, если её сумма, рассчитанная в соответствии с пунктом 5.2.1.1.3 Договора, не равна 0 (нулю)), но не чаще одного раза в год, путем направления *Субарендатору* письменного уведомления об одностороннем изменении размера Ежемесячной части Постоянной арендной платы. Ежегодное изменение величины Постоянной арендной платы может производиться по решению *Арендатора* 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.

6.1.5. Изменение величины Ежемесячной части Постоянной арендной платы в случае, предусмотренном пунктом 6.1.4. Договора, производится через 1 (один) месяц с даты письменного уведомления *Арендатором* *Субарендатора* об одностороннем (беспорном) изменении размера Ежемесячной части Постоянной арендной платы. Датой уведомления, в целях реализации положений настоящего пункта, признается дата вручения *Субарендатору* 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, оформление дополнительного соглашения не требуется.

6.1.6. Выдавать обязательные для исполнения *Субарендатором* требования при выявлении несоответствия эксплуатируемого примыкания к МФЗ в границах полосы отвода Автомобильной дороги М-11 в части содержания и безопасности дорожного движения, а также направлять замечания в случае выявления таких недостатков на территории МФЗ и обязательные требования к *Субарендатору* по их устранению.

6.1.7. Размещать на территории МФЗ, включая Недвижимое имущество, любое оборудование (датчики, опоры, камеры и т.д.).

² До 2-ой точки пробелы отсутствуют.

6.1.8. В целях стыковки проездов на различных частях земельных участков или земельных участках, входящих в территорию МФЗ, для обеспечения беспрепятственного передвижения пользователей по территории МФЗ, требовать от *Субарендатора* переустройства обочин и откосов проездов, обустроенных на Недвижимом имуществе, или согласования такого переустройства третьими лицами – субарендаторами частей земельных участков и(или) земельных участков, входящих в МФЗ.

6.1.9. *Арендатор* имеет право объединять, осуществлять раздел Недвижимого имущества, а также в случае необходимости корректировать вид разрешенного использования, в случае его несоответствия требованиям Законодательства, а также формировать части земельных участков с последующим внесением сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости или без такового.

6.1.10. *Арендатор* осуществляет иные права, предусмотренные Договором и Законодательством.

6.2. *Арендатор* обязан:

6.2.1. На этапе Проектирования и строительства Объектов (согласно пункту 1.3.1 Договора):

6.2.1.1. Предупредить *Субарендатора* обо всех правах третьих лиц на Недвижимое имущество.

6.2.1.2. В составе проекта рассмотреть, а в случае удовлетворения – согласовать (или направить замечания), предоставленные *Субарендатором* генеральные планы, разработанные на основании Приложения № 2 к Договору, с указанием параметров и характеристик создаваемых Объектов.

6.2.1.3. Рассмотреть, а в случае удовлетворения – согласовать (или направить замечания), предоставленную *Субарендатором* проектную и иную предусмотренную Договором документацию в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты направления.

6.2.1.4. *Арендатор* обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомить *Субарендатора* об изменении своих реквизитов для перечисления арендной платы. Датой уведомления, в целях реализации положений настоящего пункта, признается дата вручения *Субарендатору* 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 оформление дополнительного соглашения к Договору не требуется.

6.2.2. На этапе Эксплуатации Недвижимого имущества и Объектов (согласно пункту 1.3.2 Договора):

6.2.2.1. Не вмешиваться в деятельность *Субарендатора*, связанную с использованием Недвижимого имущества, если она не противоречит Законодательству и условиям Договора.

6.2.2.2. В случае необходимости и в пределах имеющихся полномочий, содействовать *Субарендатору* во взаимодействии с иными субарендаторами смежных частей земельных участков / земельных участков в составе МФЗ

6.2.2.3. В целях заключения дополнительного соглашения о перерасчете арендной платы в случае автоматического продления (продлонгации) Договора в соответствии с пунктом 2.4 Договора *Арендатор* обязан подготовить отчет об оценке рыночной стоимости арендной платы на новый период действия Договора за 6 (шесть) месяцев до даты окончания срока Договора, а также в соответствии с пунктом 2.4 Договора *Арендатор* обязан подготовить проект дополнительного соглашения о перерасчете арендной платы в случае автоматического продления (продлонгации) Договора в соответствии с пунктом 2.4 Договора и направить его *Субарендатору* не позднее 3 (трех) месяцев до даты окончания срока Договора.

6.2.2.4. *Арендатор* осуществляет другие права и несет другие обязанности, предусмотренные Договором и Законодательством.

6.3. *Субарендатор* имеет право:

6.3.1. Получать от *Арендатора* информацию о планах ремонта и реконструкции участка Автомобильной дороги М-11 в месте расположения Недвижимого имущества. При этом *Субарендатор* не вправе требовать возмещения убытков в любой форме, возникших в результате ремонта и реконструкции участка Автомобильной дороги М-11 в месте расположения Недвижимого имущества.

6.3.2. В случае образования (объединения, раздела) земельного(ых) участка(ов) в соответствии с п. 6.1.16, предоставленного(ых) *Арендатору* на основании договора(ов) аренды земельного(ых) участка(ов), указанного(ых) в пункте 1.4 Договора, *Субарендатор* сохраняет право временного владения и пользования (субаренды) Недвижимым Имуществом, указанным в пункте 1.2. Договора, являющимся федеральной собственностью, а именно право субаренды части(ей) измененного(ых) земельного(ых) участка(ов) и/или имеет право на заключение нового Договора субаренды части(ей) образуемого(ых) земельных участков на прежних условиях, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

6.4. *Субарендатор* обязан:

6.4.1. Использовать Недвижимое имущество в соответствии с Законодательством и Договором, обеспечивая возможность непрерывного проезда пользователей Автомобильной дороги М-11.

6.4.2. На этапе проектирования и строительства Объектов (пункт 1.3.1 Договора):

6.4.2.1. Осуществить сбор исходно-разрешительной документации, в том числе согласно пункту 8 статьи 26 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», и обратиться за согласием *Арендатора* (учитывающем предложения *Концессионера*), содержащим технические требования и условия на проектирование, строительство и эксплуатацию Объектов, в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания Договора.

6.4.2.2. До осуществления проектирования на основании Приложения № 2 к Договору «Схема размещения земельных участков на территории МФЗ», сформировать проработки с указанием параметров создаваемых Объектов. Согласовать представленные материалы с *Арендатором* в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, а при необходимости скорректировать их в соответствии с замечаниями *Арендатора* в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня получения таких замечаний. Согласование от *Арендатора* получить в письменной форме.

6.4.2.3. Осуществить проектирование Объектов и направить *Арендатору* на согласование проектную документацию на строительство Объектов в срок, не позднее 120 (ста двадцати) календарных дней с даты заключения Договора.

6.4.2.4. Согласовать с *Арендатором* (в письменной форме) проектную документацию в полном объеме на Объекты в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента ее разработки и предоставления *Арендатору*.

6.4.2.5. Обеспечить прохождение экспертизы проектной документации на строительство Объектов и получить разрешение на строительство Объектов в срок не позднее 40 (сорока) дней со дня согласования *Арендатором* проектной документации на строительство Объектов.

6.4.2.6. Осуществить строительство Объектов с характеристиками, предусмотренными Договором, а также в соответствии с согласованной *Арендатором* и имеющей положительное заключение экспертизы проектной документацией на строительство Объектов, в срок не позднее, чем через 60 (шестидесяти) календарных дней с даты заключения Договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6.4.2.99 Договора.

6.4.2.7. В случае необходимости, заключить с третьими лицами, являющимися субарендаторами земельных участков и/или частей земельных участков в составе МФЗ, договоры о регулировании взаимодействия в рамках территории МФЗ в части эксплуатации, совместного использования инженерных сетей и коммуникаций, обеспечения работы МФЗ на период строительства зданий, сооружений, сетевого хозяйства и инженерных сооружений и иных вопросов, направленных на обеспечение бесперебойного и качественного функционирования МФЗ.

6.4.2.8. В срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения запроса от третьих лиц, осуществляющих деятельность на территории МФЗ, в случае письменного согласия *Арендатора*, согласовать размещение информационной стелы и (или) информационного указателя такого третьего лица (или направить обоснованные замечания), а также заключить соглашение об установлении сервитута в целях размещения информационной стелы и (или) информационного указателя. Схемы размещения информационных указателей, стел и иных информационных носителей на территории МФЗ должны быть согласованы с *Арендатором*.

6.4.2.9. В случае обнаружения взрывоопасных предметов, захоронений (останков), культурного слоя объектов археологического наследия, препятствующих *Субарендатору* в исполнении условий Договора, течение сроков, предусмотренных Договором в части обязательств *Субарендатора* по пункту 6.4 Договора, приостанавливается на срок, не превышающий 4 (четырёх) календарных месяцев с момента обнаружения указанных в данном пункте Договора предметов и/или объектов, при этом в указанный период штрафные санкции к *Субарендатору* не применяются.

6.4.2.10. Обеспечить подписание с *Арендатором* акта разграничения имущественных прав и эксплуатационной ответственности к дате начала коммерческого использования (эксплуатации) Объектов, определенной в соответствии с пунктом **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора.

6.4.3. На этапе эксплуатации Объектов и Недвижимого имущества (пункт 1.3.2 Договора):

6.4.3.1. Наряду с другими владельцами объектов дорожного сервиса в составе МФЗ осуществлять своими силами и за свой счет ремонт, содержание подъездов, съездов, примыканий, ПСП в соответствии с требованиями части 10 статьи 22 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» без компенсации понесенных расходов со стороны *Арендатора*.

6.4.3.2. Соблюдать требования 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.

6.4.3.3. Обеспечить соблюдение требований к содержанию и использованию Недвижимого имущества и Объектов, в соответствии с Законодательством и Договором.

6.4.3.4. Своевременно и в полном объеме выплачивать *Арендатору* арендную плату по Договору в размере и порядке, установленном Договором.

6.4.3.5. Своевременно и в полном объеме возмещать *Арендатору* убытки, понесенные им в результате действий (бездействия) *Субарендатора*.

6.4.3.6. Соблюдать ограничения прав на Недвижимое имущество – особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных зонах и другие ограничения прав в случае, если такие ограничения установлены в отношении Недвижимого имущества.

6.4.3.7. Соблюдать правила и режим использования полос отвода и придорожных полос Автомобильной дороги М-11 в соответствии с Законодательством.

6.4.3.8. В границах 50 (пятидесяти) метров от границ Недвижимого имущества не допускать захламления прилегающей к Недвижимому имуществу территории, не допускать нанесения вреда объектам транспортной инфраструктуры Автомобильной дороги М-11, соблюдать условия эксплуатации и правила безопасности дорожного движения. При этом действие настоящего пункта распространяется до даты заключения договоров субаренды земельных участков на смежные земельные участки, содержащие соответствующие обязательства.

6.4.3.9. Не препятствовать *Арендатору*, пользователям Автомобильной дороги М-11, владельцам объектов дорожного сервиса, входящих в состав МФЗ, а также эксплуатирующим службам в доступе на Недвижимое имущество, а также в доступе к иному имуществу, входящему в состав МФЗ, через Недвижимое имущество. Обеспечивать органам государственного надзора свободный доступ на Недвижимое имущество для осуществления контроля за использованием и охраной земель, за осуществлением градостроительной деятельности.

6.4.3.10. Не препятствовать размещению *Арендатором* и иными лицами на Недвижимом имуществе межевых, геодезических и других специальных знаков. Сохранять имеющиеся на Недвижимом имуществе межевые, геодезические и другие специальные знаки.

6.4.3.11. Не препятствовать проектированию, строительству, ремонту, обслуживанию коммуникаций, проходящих по Недвижимому имуществу, в том числе принадлежащим третьим лицам, а также оборудованию и информационных носителей.

6.4.3.12. Не допускать действий (бездействие) и не использовать Недвижимое имущество способом, в результате которых создавались бы какие-либо препятствия (ограничения) третьим лицам в осуществлении их прав и законных интересов.

6.4.3.13. В случае прекращения Договора или расторжения Договора по основаниям, установленным пунктом 9.7 Договора, не заявлять каких-либо требований в связи с компенсацией и/или возмещением расходов и/или издержек по содержанию и улучшению Недвижимого имущества. Стороны договорились, что *Субарендатор* не имеет права на возмещение стоимости улучшений Недвижимого имущества, как отдельных, так и неотделимых без вреда для Недвижимого имущества и объектов капитального строительства, в совокупности формирующих Объекты.

6.4.3.14. Не осуществлять и не допускать на Недвижимом имуществе размещение любых иных объектов, не поименованных в пункте 1.3.1 Договора.

6.4.3.15. Нести бремя содержания и сохранности Недвижимого имущества и Объектов. Содержать Недвижимое имущество в порядке и надлежащем состоянии, не допуская его порчи, а в случае необходимости производить ремонт транспортной и инженерной инфраструктуры Недвижимого имущества.

6.4.3.16. Немедленно извещать *Арендатора* и соответствующие государственные органы о событиях, нанесшем (или способном нанести) Недвижимому имуществу и находящимся на нем объектам (при наличии таковых), а также близлежащим земельным участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы разрушения и/или повреждения Недвижимого имущества и расположенных на нем Объектов.

6.4.3.17. Предпринять разумные меры, направленные на недопущение неправомерного использования Недвижимого имущества третьими лицами. Обо всех фактах неправомерного использования Недвижимого имущества третьими лицами немедленно ставить в известность *Арендатора* и контролирующие органы.

6.4.3.18. Не позднее последнего дня действия Договора своими силами и/или за свой счет освободить Недвижимое имущество от возведенных на нем зданий объектов, а также находящегося на Недвижимом имуществе иного имущества и передать Недвижимое имущество *Арендатору* по Акту приема-передачи в состоянии и качестве не хуже первоначального. Освобождение Недвижимого имущества не требуется, если к дате окончания срока действия Договора между *Арендатором* и *Субарендатором* заключен в надлежащей форме Договор субаренды на новый срок.

6.4.3.19. Письменно сообщить *Арендатору* не позднее, чем за 90 (девяносто) календарных дней о предстоящем освобождении Недвижимого имущества в связи с окончанием срока действия Договора.

6.4.3.20. В течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомить *Арендатора* об изменении своих реквизитов. При этом оформление дополнительного соглашения к Договору не требуется.

6.4.3.21. В случае если в соответствии с Законодательством требуется государственная регистрация Договора, изменений и дополнений к нему, а также соглашения о его расторжении или прекращении Договора по иному основанию, в срок не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней после их подписания, обратиться с заявлением в регистрирующий орган за соответствующей регистрацией, и нести в связи с этим расходы по государственной регистрации. При этом в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после подачи (приема) заявления о государственной регистрации Договора и/или изменений и дополнений к нему, и/или соглашения о его расторжении предоставить *Арендатору* заверенную надлежащим образом копию расписки о приеме соответствующего заявления для проведения государственной регистрации, и в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации предоставить *Арендатору* зарегистрированный экземпляр Договора и/или изменений и дополнений к нему, и/или соглашения о расторжении Договора, а также выписки из Единого Государственного реестра недвижимости, подтверждающей осуществление соответствующих регистрационных действий.

6.4.3.22. Обеспечивать неукоснительное исполнение требований частей 3 и 4, а также Приложения 4 приказа *Арендатора* 22.03.2022 № 70 «Об утверждении Правил уборки мусора и посторонних предметов с автомобильных дорог Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и искусственных дорожных сооружений на них» размещенного на сайте *Арендатора* в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://www.russianhighways.ru/>).

6.4.3.23. Согласовать проект дополнительного соглашения, направленного в соответствии с пунктом 6.2.2.33 Договора, в срок не позднее 1 (одного) месяца до даты окончания Договора.

6.4.3.24. Не препятствовать размещению *Арендатором* и его подрядными организациями, любого оборудования (датчиков, опор, камер, оборудования и т.д.).

6.4.3.25. По запросу *Арендатора* согласовать размещение на Недвижимом имуществе (в том числе на Объектах или в Объектах) информационно-рекламных материалов и носителей, направленных на информирование пользователей Автомобильной дороги М-11. При этом размещение указанных материалов и носителей не должно препятствовать эксплуатации Объектов.

6.4.3.26. В целях стыковки проездов на земельных участках, входящих в территорию МФЗ, для обеспечения беспрепятственного передвижения пользователей по территории МФЗ, по требованию *Арендатора* переустраивать обочины и откосы проездов, обустроенных на Недвижимом имуществе, или согласовывать такое переустройство третьим лицам – субарендаторами земельных участков и(или) земельных участков, входящих в МФЗ.

6.4.3.27. Предоставлять по требованию *Арендатора* возможность размещения (пребывания) в помещениях Объектов и на территории Недвижимого имущества персонала *Арендатора* (не более трех человек одновременно), работающего с пользователями Автомобильной дороги М-11 по вопросам оплаты проезда, в том числе предоставлять доступ к пользованию служебными помещениями для отдыха и приема пищи.

6.4.3.28. Предоставить *Арендатору* полный комплект исполнительной документации в отношении Объектов, включая акты скрытых работ.

Глава VII. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора *Стороны* несут ответственность, предусмотренную Законодательством и/или Договором. Меры ответственности *Сторон*, не предусмотренные в Договоре, применяются в соответствии с Законодательством.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения *Субарендатором* обязательства по внесению арендной платы по Договору *Арендатор* вправе взыскать с *Субарендатора* неустойку в размере 0,5 (пять десятых) % от просроченной суммы по Договору за каждый календарный день просрочки. Во избежание сомнений, данный пункт Договора распространяется на все установленные Договором части арендной платы.

7.3. В случае невозвращения Недвижимого имущества *Арендатору* при прекращении Договора, в установленный Договором срок *Субарендатор* уплачивает *Арендатору* арендную плату за фактическое пользование Недвижимым имуществом, а также неустойку в размере 0,5 (пять десятых) % от суммы арендной платы за каждый календарный день просрочки возврата Недвижимого имущества.

7.4. В случае нарушения *Субарендатором* каждого из сроков, установленных пунктом 6.4 Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней, *Арендатор* вправе взыскать с *Субарендатора* штраф в размере 2 (двух) % от Единовременной части Постоянной арендной платы, установленной пунктом 5.2.1.1.1 Договора, за каждый факт нарушения.

7.5. При прекращении обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-11 на Объектах *Субарендатора* на срок свыше 3 (трёх) месяцев подряд, или на срок свыше 7 (семи) месяцев в течении всего периода действия Договора, *Арендатор* вправе потребовать уплаты *Субарендатором* штрафа в размере 7 (семи) % от Единовременной части Постоянной арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктом 5.2.1.1.1 Договора. При этом *Стороны* подтверждают, что периоды прекращения обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-11, обусловленные реконструкцией и капитальным ремонтом участка Автомобильной дороги М-11 в месте присоединения объектов дорожного сервиса, созданных на Недвижимом имуществе, не учитываются.

7.6. В случае ненадлежащего содержания и/или эксплуатации Недвижимого имущества и Объектов (не соответствующего требованиям, установленным нормативными правовыми и техническими актами Российской Федерации, локальными актами *Арендатора* (включая приказы, положения, порядки, регламенты т.п. *Арендатора*), выявленного *Арендатором* или органами государственной власти, осуществляющими контрольно-надзорные функции, *Субарендатор* уплачивает штраф в размере 50 000 (пятидесяти тысяч) рублей за каждый факт нарушения, зафиксированный *Арендатором* и/или уполномоченным лицом *Арендатора* и/или контрольно-

надзорным органом государственной власти в соответствии с требованиями (предписаниями, актами осмотра), направляемыми в адрес *Субарендатора*.

7.7. В случае досрочного расторжения Договора (при отсутствии вины *Арендатора*) *Субарендатор* обязан уплатить *Арендатору* штраф в размере равном:

$$\text{Штр} = (\text{ЕжПАП} \times (\text{КМА} - \text{КМА}_p)),$$

где Штр – размер штрафа;

ЕжПАП – Ежемесячная часть Постоянной арендной платы;

КМА – количество месяцев аренды, установленной пунктом 2.1 Договора;

КМА_р – количество месяцев аренды до даты досрочного расторжения Договора;

При наступлении оснований для уплаты неустойки, предусмотренных пунктами 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7,. Договора, *Арендатор* вправе зачесть (удержать) неустойку, начисленную в размере, установленном пунктами 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7,. Договора, а также Ежемесячную часть Постоянной арендной платы по Договору из суммы обеспечительного платежа. В этом случае *Арендатор* направляет *Субарендатору* уведомление о зачете, в котором указывается, что зачет требований производится в порядке статьи 410 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ, а также указывается сумма и период возникновения обязательств, периоды просрочки. При этом *Субарендатор* восполняет сумму обеспечительного платежа до трехкратного размера Ежемесячной части Постоянной арендной платы в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления о зачете. При отсутствии у *Субарендатора* неисполненных обязательств перед *Арендатором* на дату окончания срока действия Договора, *Арендатор* возвращает сумму обеспечительного платежа *Субарендатору* не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты окончания Договора по реквизитам, указанным в пункте 16.2 Договора.

7.8. Уплата неустойки не освобождает *Стороны* от исполнения обязательств по Договору. Просрочка исполнения обязательства не освобождает добросовестную *Сторону* от принятия исполнения обязательства в натуре.

7.9. Неустойка, предусмотренная настоящей главой VII Договора, начисляется и выплачивается только по письменному требованию *Арендатора*.

7.10. *Субарендатор* подтверждает, что ему известны и понятны требования Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в том числе статьями 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).

7.11. *Субарендатор* гарантирует, что при подписании и исполнении Договора *Субарендатор*, его работники, учитывают требования антимонопольного законодательства Российской Федерации, неукоснительно ими руководствуются и осознают серьезность последствий, к которым может привести их несоблюдение.

7.12. При исполнении своих обязательств по Договору *Субарендатор*, 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 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 *Субарендатор* 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.

Глава VIII. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Ни одна из *Сторон* не несет ответственности перед другой *Стороной* за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими погодными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

8.2. Свидетельство, выданное компетентным органом, является необходимым и достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. *Сторона*, которая не исполняет или ненадлежащим образом исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 3 (трех) рабочих дней известить другую *Сторону* о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 4 (четырёх) последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению *Сторон*.

Глава IX. Изменение и расторжение, прекращение Договора

9.1. Никакие устные договоренности и/или письменная корреспонденция не могут изменить условия Договора, если только Договором не предусмотрено иное. Изменения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, путем составления единого документа, выражающего их содержание, и подписаны обеими *Сторонами*, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 6.1.56.1.5, 6.2.1.4, 6.4.3.20 Договора. Изменения к Договору оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой его частью.

9.2. Действие Договора прекращается в случае прекращения действия Договора аренды, указанного в пункте 1.4 Договора.

9.3. Договор может быть прекращен до истечения срока в случаях и порядке, предусмотренных Законодательством и/или Договором.

9.4. Договор прекращает свое действие в случае досрочного расторжения по соглашению *Сторон* или по инициативе *Арендатора* по основаниям, предусмотренным Договором.

9.5. Расторжение (прекращение) Договора не прекращает обязательств *Субарендатора*, возникших в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением его условий до истечения срока его действия либо до его досрочного расторжения (прекращения) и не освобождает *Субарендатора* от необходимости погашения задолженности по Договору, в том числе выплаты неустойки и возмещения всех и любых убытков в полном объеме, в этой части Договор будет действовать до полного исполнения *Субарендатором* всех своих обязательств.

9.6. Соглашением *Сторон* Договор может быть изменен или расторгнут в любое время его действия.

9.7. *Арендатор* имеет право отказаться от Договора (расторгнуть Договор в одностороннем и во внесудебном порядке) в случае, если:

9.7.1. *Субарендатор* не использует Недвижимое имущество в соответствии с целями, указанными в Договоре, более 3 (трех) месяцев подряд или более 7 (семи) месяцев суммарно за период действия Договора. При этом *Стороны* подтверждают, что периоды прекращения обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-11, обусловленные реконструкцией и капитальным ремонтом участка Автомобильной дороги М-11 в месте присоединения объектов дорожного сервиса, созданных на Недвижимом имуществе, не учитываются;

9.7.2. *Субарендатор* не полностью выполнил требования пункта 1.3.1 Договора, то есть создал не все Объекты, или создал Объекты не полностью, или не в соответствии с требованиями к Объектам;

9.7.3. *Субарендатор* допустил нарушение положений главы IV Договора;

9.7.4. *Субарендатор* не устранил нарушения положений главы IV Договора в срок, установленный *Арендатором*;

9.7.5. *Субарендатор* допустил несвоевременное и/или не в полном размере внесение арендной платы (частичная оплата) и/или обеспечительного платежа по Договору и/или возникновение задолженности по арендной плате по Договору в течение 3 (трех) месяцев подряд;

9.7.6. *Субарендатор* умышленно ухудшает состояние Недвижимого имущества или использует Недвижимое имущество не по целевому назначению;

9.7.7. *Субарендатор* не исполняет и/или не надлежаще исполняет обязательства, предусмотренные пунктом 6.4 Договора, в том числе, допустил нарушение более чем на 20 (двадцать) рабочих дней каждого из сроков, установленных пунктами 6.4.2.3., 6.4.2.6., Договора;

9.7.8. *Субарендатор* нарушил сроки, установленные пунктом 6.4 Договора, более чем на 180 (сто восемьдесят) календарных дней по одному, нескольким, либо по всем подпунктам суммарно.

9.8. Настоящим *Стороны* признают и подтверждают, что нарушения условий, указанных в пункте 5.4, Главе IV, пунктах 9.7.1 – 9.7.8., пунктах 13.1 – 13.3 Договора, являются существенными нарушениями Договора. Указанные обстоятельства предоставляют *Арендатору* право воспользоваться безусловным основанием к отказу от исполнения Договора (его расторжения в одностороннем внесудебном порядке), которым *Арендатор* распоряжается по своему собственному усмотрению в течение всего срока действия Договора. В случае одностороннего отказа *Арендатора* от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором, *Арендатор* не возмещает *Субарендатору* какие-либо убытки и/или любые иные затраты и расходы (включая Единовременную часть Постоянной арендной платы), понесенные *Субарендатором* в связи с таким отказом.

9.9. При наличии указанных в пункте 9.8 Договора обстоятельств, *Арендатор* направляет *Субарендатору* письменное уведомление о расторжении Договора в одностороннем порядке.

9.10. В целях реализации положений пункта 9.8 Договора, Договор считается соответственно расторгнутым (прекращенным) с момента, когда письменное уведомление *Арендатора* считается полученным *Субарендатором* в соответствии с пунктом 11.4 Договора.

Глава X. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры *Сторон*, возникающие по Договору или в связи с ним, разрешаются путем проведения *Сторонами* переговоров.

10.2. Если *Сторонам* не удастся урегулировать спор путем переговоров в течение 10 (десяти) рабочих дней, после уведомления одной из *Сторон* другой *Стороне* о его возникновении, то такой спор подлежит разрешению в арбитражном суде г. Москвы в порядке, установленном Законодательством.

Глава XI. Порядок направления корреспонденции

11.1. Любое сообщение (уведомление, требование, запрос), адресованное одной *Стороной* другой *Стороне* в связи с исполнением, расторжением или прекращением Договора, должно совершаться в письменной форме.

11.2. Корреспонденция *Сторон* направляется непосредственно по адресам, указанным в главе XIV Договора в качестве почтовых.

11.3. *Стороны* договорились, что при наличии у *Сторон* адресов электронной почты, *Стороны* могут использовать их в целях оперативного обмена информацией. При этом такой обмен не считается официальной перепиской и корреспонденция, доставленная таким способом (в электронной форме), не влечет для сторон юридических последствий.

11.4. Сообщение считается переданным надлежащим образом и полученным адресатом:

– в момент вручения адресату, если оно доставлено курьером, в том числе его уполномоченному представителю;

– в момент доставки адресату или (в зависимости от того, что произойдет раньше) по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня сдачи его в организацию связи, если оно направлено адресату заказным либо ценным почтовым отправлением;

– на следующий рабочий день, если оно направлено телеграфом.

11.5. *Стороны* не вправе уклоняться от получения корреспонденции. По просьбе *Стороны*, направившей корреспонденцию, *Сторона*, ее получившая, обязана оформить уведомление

(отметку) о ее вручении (получении). Если *Сторона* отказалась от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован; или, несмотря на почтовое извещение, *Сторона* не явилась за получением корреспонденции, направленной в установленном порядке, о чем орган связи проинформировал *Сторону*, направившую корреспонденцию; или корреспонденция, направленная *Стороне* по адресу, указанному в главе XV Договора, не вручена в связи с ее отсутствием по указанному адресу, о чем орган связи проинформировал *Сторону*, направившую корреспонденцию, считается, что *Стороной*, направившей корреспонденцию, надлежащим образом соблюден порядок ее направления, установленный настоящей главой, а риск последствий неполучения направленной и не доставленной корреспонденции лежит на *Стороне*, в адрес которой она направлена.

11.6. Каждая *Сторона* вправе изменить свой адрес для направления корреспонденции, при этом уведомление другой *Стороне* о таком изменении должно быть вручено с учетом правил настоящей главы. При отсутствии такого уведомления корреспонденция направляется по адресу, указанному в главе XV Договора в качестве почтового, и считается доставленной, хотя бы *Сторона* по данному адресу не находилась.

11.7. Каждая *Сторона* обязуется подписывать и передавать другой *Стороне* любые документы, необходимость в которых возникает для исполнения условий Договора, если передача таких документов или содержащейся в них информации не противоречит требованиям Законодательства.

Глава XII. Электронный документооборот

12.1. Электронный обмен документами будет осуществляться *Сторонами* в соответствии с действующим Законодательством, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об электронной подписи» № 63-ФЗ от 06.04.2011, применимыми нормативно-правовыми актами Минфина России и ФНС России (в части определения порядка обмена и форматов электронных документов).

12.2. Настоящим разделом *Стороны* устанавливают порядок электронного документооборота во исполнение своих обязательств по заключенному между *Сторонами* Договору, Приложений и дополнительных соглашений к нему.

12.3. Термины и определения:

Электронный документ (ЭД) – юридически значимый документ, обмен которым производится *Сторонами* в рамках заключения, исполнения и прекращения Договора, получаемый и передаваемый *Сторонами* по телекоммуникационным каналам связи с применением электронной подписи.

Электронная подпись (ЭП) – информация в электронной форме, которая присоединена к электронному документу (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией, и которая используется для определения лица, подписывающего информацию.

Квалифицированная ЭП (КЭП) – вид усиленной электронной подписи, ключ проверки которой указан в квалифицированном сертификате, выданном аккредитованным удостоверяющим центром (УЦ).

Квалифицированный сертификат (Сертификат) – электронный документ или документ на бумажном носителе, выданный аккредитованным Удостоверяющим центром в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» и подтверждающий принадлежность ключа проверки электронной подписи владельцу сертификата ключа проверки электронной подписи.

Электронный документооборот (ЭДО) – процесс обмена электронными документами, подписанными ЭП, между *Сторонами*.

Оператор – организация, обеспечивающая обмен информацией по телекоммуникационным каналам связи в рамках электронного документооборота между *Сторонами*.

12.4 *Стороны* в рамках заключенного Договора будут обмениваться следующими электронными документами:

- универсальные передаточные документы (УПД);
- счета-фактуры.

Стороны договорились при подписании электронных форматов документов применять при обмене такими документами правила, установленные настоящим Договором и нормативно-правовыми актами, которыми такие форматы установлены.

Стороны договорились вводить в электронный документооборот иные электронные документы, неуказанные в настоящем пункте, на основании дополнительных соглашений к настоящему Договору.

12.5. *Стороны* для организации ЭДО используют квалифицированную электронную подпись, что предполагает получение *Сторонами* сертификатов ключа проверки электронной подписи в аккредитованном удостоверяющем центре в соответствии с нормами Федерального закона от 06.04.2011 №63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее – УЦ). Электронные документы, которыми обмениваются *Стороны*, должны быть подписаны Квалифицированной ЭП.

12.6. Уполномоченный Оператор ЭДО в рамках реализации настоящего Договора определяется каждой из *Сторон* самостоятельно.

12.7. *Стороны* в течение 1 (одного) рабочего дня обязаны письменно информировать друг друга о невозможности обмена документами в электронном виде, подписанными квалифицированной ЭП, в том числе, но не ограничиваясь, в случае технического сбоя внутренних систем *Стороны*/недоступности системы Оператора ЭДО/недоступности каналов связи. В этом случае в период действия таких обстоятельств *Стороны* производят обмен документами на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

12.8. *Стороны* признают, что электронные документы, подписанные КЭП каждой из *Сторон*, равнозначны документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью уполномоченного представителя каждой из *Сторон*. *Стороны* признают доказательственное значение электронного документа, подписанного КЭП, как относимого, допустимого и достоверного доказательства, в том значении, в котором оно понимается положениями процессуального Законодательства.

12.9. Каждая из *Сторон* несет ответственность за обеспечение конфиденциальности ключей КЭП, недопущение использования принадлежащих ей ключей без ее согласия. Если в сертификате КЭП не указан орган или физическое лицо, действующее от имени организации при подписании электронного документа, то в каждом случае получения подписанного электронного документа получающая такой документ *Сторона* добросовестно исходит из того, что документ подписан от имени направляющей *Стороны* надлежащим лицом, действующим в пределах, имеющихся у него полномочий. Документ, подтверждающий полномочия, должен быть предоставлен по требованию получающей *Стороны* в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения от неё соответствующего требования.

12.10. Организация ЭДО между *Сторонами* не отменяет возможности использования иных способов изготовления и обмена документами между ними.

12.11. *Сторона*, получившая от другой *Стороны* письменное требование об оформлении документа, ранее оформленного посредством ЭДО, на бумажном носителе с проставлением собственноручной подписи уполномоченного лица и печати (при наличии), обязана подписать приложенный к требованию документ и направить его другой *Стороне* в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

12.12. Взаимодействие с удостоверяющим центром и Оператором:

12.12.1. В случае, если у *Стороны* настоящего Договора отсутствует сертификат ЭП, то не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней после подписания настоящего Договора, *Стороны* обязуются за свой счет получить сертификаты ЭП, которые можно будет использовать в течение всего срока действия Договора.

12.12.2. Условия использования средств ЭП, порядок проверки ЭП, правила обращения с ключами и сертификатами квалифицированной ЭП устанавливаются нормативными документами (регламентами) УЦ. По данным вопросам *Стороны* руководствуются нормативными документами УЦ.

12.12.3. До начала осуществления обмена электронными документами *Стороны* должны оформить и представить Оператору заявление об участии в ЭДО, а также получить у Оператора идентификатор участника обмена, реквизиты доступа и другие необходимые данные.

12.12.4. В случае изменения учетных данных, содержащихся в заявлении об участии в ЭДО в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи, *Сторона* не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня соответствующего изменения представляет Оператору заявление о внесении изменений в ранее сообщенные данные.

12.13. Порядок обмена документами:

12.13.1. Иницилирующая подписание документа *Сторона* формирует необходимый документ в электронном виде, подписывает его КЭП и направляет файл с документом в электронном виде в адрес другой *Стороны*.

12.13.2. Получившая документ *Сторона* проверяет действительность сертификата КЭП и, ознакомившись с документом, может совершить одно из следующих действий:

подписать документ КЭП и отправить его направившей *Стороне* – в том случае, если согласна с содержанием документа;

отказать направившей документ *Стороне* в подписании документа - при несогласии с содержанием документа.

12.13.3. *Сторона*, получившая ответный документ, проверяет действительность сертификата КЭП.

12.13.4. Стороны подтверждают, что отсутствие ответных действий от получившей документ *Стороны* не является ее согласием (акцептом оферты) с содержанием документа и не заменяет подписание документа КЭП, если иное прямо не предусмотрено *Сторонами* в Договоре.

12.14. *Стороны* обеспечивают хранение электронных документов в течение установленного Законодательством срока, а также надлежащее хранение применявшегося для формирования ЭП сертификата ключа подписи.

Глава XIII. Заверения об обстоятельствах.

13.1. Каждая *Сторона* гарантирует другой *Стороне*, что:

– *Сторона* вправе заключать и исполнять Договор;

– заключение и/или исполнение *Стороной* Договора не противоречит прямо или косвенно никаким законам, постановлениям, указам, прочим нормативным актам, актам органам государственной власти и/или местного самоуправления, локальным нормативным актам *Стороны*, судебным решениям;

– *Стороной* получены все и любые разрешения, одобрения и согласования, необходимые ей для заключения и/или исполнения Договора (в том числе, в соответствии с действующим Законодательством или учредительными документами *Стороны*, включая одобрение сделки с заинтересованностью, одобрение крупной сделки);

– *Сторона* не контролируется лицами, включенными в перечень лиц, указанный в постановлении Правительства Российской Федерации от 01.11.2018 № 1300 «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 22.10.2018 № 592», а также что ни *Сторона*, ни лицо *Стороны*, подписавшее Договор, не включены в перечни лиц, в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с указанным постановлением Правительства Российской Федерации или в соответствии с любыми иными актами Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации;

– в случае включения *Стороны*, ее единоличных исполнительных органов, иных лиц, действующих от ее имени, или лиц, которые ее контролируют, в перечни лиц, в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с какими-либо актами Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации, *Сторона* незамедлительно информирует об этом другую *Сторону*;

– если специальной нормой части второй Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено иное, не предоставление одной из *Сторон* указанной в настоящем подпункте информации, а равно получение одной из *Стороной* соответствующей информации о включении другой *Стороны*, а также иных лиц, указанных в настоящем подпункте, в указанные перечни лиц любым иным способом, является основанием для одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения соответствующего письменного уведомления, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении;

– факт включения *Стороны*, а также иных лиц, указанных в настоящем подпункте, в перечни лиц, в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с какими-либо актами Президента или Правительства Российской Федерации, не является обстоятельством непреодолимой силы для *Стороны*.

13.2. *Субарендатор* гарантирует, что обладает достаточными материально-техническими ресурсами, позволяющими ему исполнить свои обязательства по Договору надлежащим образом;

он обладает полной правоспособностью; в отношении него не проводится процедура ликвидации; арбитражным судом в отношении него не возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве). Соккрытие *Субарендатором* указанной информации является существенным нарушением Договора и основанием для его досрочного расторжения *Арендатором* во внесудебном порядке. *Субарендатор* также гарантирует бесперебойное функционирование Объектов для обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-11, за исключением периодов выполнения работ по планово-техническому обслуживанию. При этом общий срок прекращения обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-11 по этим основаниям, с учетом положений пункта 8.4. Договора не должен превышать 3 (трех) календарных месяцев. При этом *Стороны* подтверждают, что периоды прекращения обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-11, обусловленные реконструкцией и капитальным ремонтом участка Автомобильной дороги М-11 в месте присоединения объектов дорожного сервиса, созданных на Недвижимом имуществе, не учитываются.

13.3. *Субарендатор* гарантирует бесперебойное функционирование Объектов для обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-11 с учётом пункта 7.5 Договора.

13.4. Реализация прав *Арендатора* на заключение соглашений о сервитуте с третьими лицами, а также размещение оборудования, необходимого в целях автоматизированного сбора данных о пользователях не является ухудшением условий Договора.

13.5. *Стороны* подтверждают, что условия пунктов 13.1 – 13.3 Договора признаны ими существенными условиями Договора в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

13.6. *Стороны* гарантируют соблюдение конфиденциальности в отношении сведений, полученных от другой *Стороны* в связи с заключением и исполнением Договора в течение всего срока действия Договора. *Сторона*, допустившая нарушение настоящего пункта, обязуется возместить другой *Стороне* убытки (реальный ущерб), причиненные таким нарушением.

13.7. Данные положения не касаются сведений, обязательность раскрытия которых или недопустимость ограничения доступа к которым установлена действующим Законодательством.

13.8. *Сторона*, нарушившая гарантии, указанные в настоящей главе Договора, обязуется полностью возместить другой *Стороне* убытки, понесенные в результате такого нарушения.

Глава XIV. Приложения к Договору

14.1. Приложение № 1 «Выписка из ЕГРН»;

14.2. Приложение № 2 «Схема размещения земельных участков на территории многофункциональной зоны дорожного сервиса»

14.3. Приложение № 3 «Акт приема-передачи»;

14.4. Приложение № 4 «Форма Акт приема-передачи (возврата)»;

Глава XVI. Заключительные положения

15.1. В части, не урегулированной условиями Договора, отношения *Сторон* регулируются положениями Законодательства.

15.2. Договор заключен в электронном виде. *Стороны* вправе оформить бумажную копию Договора в трех или более экземплярах.

15.3. При расхождении текста Договора, заключенного в электронном виде, с текстом Договора, оформленного на бумажном носителе, преимущество имеет электронный текст Договора.

Глава XV. Адреса, банковские реквизиты и подписи *Сторон*

16.1.

АРЕНДАТОР:	Государственная компания «Российские автомобильные дороги» (Государственная компания «Автодор»)				
Адрес местонахождения	127006, г. Москва, Страстной б-р, д. 9				
Адрес почтовый	127006, г. Москва, Страстной б-р, д. 9				
ИНН	7717151380	КПП	770701001	ОКПО	94158138
				ОГРН	1097799013652

Расчетный счет	405 038 106 380 900 000 02				в банке	ПАО «Сбербанк России» г. Москва
Корреспондентский счет	301 018 104 000 000 002 25				БИК	044525225
телефон	+7 (495) 727-1195	факс	+7 (495) 784-68-04	e-mail	info@ russianhighways.ru	http:// www.russianhighways.ru

16.2.

СУБАРЕНДАТОР:						
Адрес местонахождения						
Адрес почтовый						
ИНН		КПП		ОКПО		ОГРН
Расчетный счет					в банке	
Корреспондентский счет					БИК	
телефон		факс		e-mail		http://

16.3 *Сторона*, сведения о которой, указанные в настоящей главе, изменились, обязана незамедлительно направить в адрес другой *Стороны* соответствующее письменное уведомление, при этом риск последствий неисполнения указанной обязанности лежит на *Стороне*, сведения о которой изменились.

АРЕНДАТОР:**СУБАРЕНДАТОР:**

Заместитель председателя правления по операторской деятельности и развитию пользовательских сервисов Государственной компании «Российские автомобильные дороги»

_____ К.Т. Макиев

М.П.

_____ ФИО

М.П.

Схема размещения земельных участков на территории многофункциональной зоны дорожного сервиса



Схема не является проектной документацией. Радиусы, нормативные расстояния, ширины проездов, и проч. детали должны быть уточнены на стадии проектирования.

АРЕНДАТОР:

Заместитель председателя правления
по операторской деятельности
и развитию пользовательских сервисов
Государственной компании
«Российские автомобильные дороги»

_____ К.Т. Макиев

СУБАРЕНДАТОР:

_____ ФИО

_____ М.П.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

недвижимого имущества (земельные участка с кадастровыми номерами **69:06:0000021:639, 69:06:0000021:640, 69:06:0000021:634**),

г. Москва

«__» _____ 202__ г.

Государственная компания «Российские автомобильные дороги», именуемая в дальнейшем «*Арендатор*», в лице заместителя председателя правления по операторской деятельности и развитию пользовательских сервисов Макиева Константина Теймуразовича, действующего на основании машиночитаемой доверенности (внутренний номер Д-441 от 04 декабря 2023 г.), а [**•**], именуемое в дальнейшем «*Субарендатор*», в лице [**•**], принимает:

– земельный участок с кадастровым номером **69:06:0000021:639**, площадью **2 379 кв. м**, расположенный по адресу: Тверская область, городской округ Вышневолоцкий, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 лево, (Приложение № 1 – Выписки из ЕГРН) Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: Автомобильный транспорт, объекты дорожного сервиса;

– земельный участок с кадастровым номером **69:06:0000021:640**, площадью **16 кв. м**, расположенный по адресу: Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 лево, (Приложение № 1 – Выписки из ЕГРН) Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: Автомобильный транспорт, объекты дорожного сервиса;

– земельный участок с кадастровым номером **69:06:0000021:634**, площадью **201 кв. м**, расположенный по адресу: Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 лево, (Приложение № 1 – Выписки из ЕГРН) Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: Автомобильный транспорт, объекты дорожного сервиса;

Общей площадью **2 596 кв. м** (далее – Участки или Недвижимое имущество).

На момент передачи Недвижимое имущество находится в состоянии пригодном для его использования в соответствии с целями и условиями его предоставления.

Стороны в отношении передаваемого по настоящему акту Недвижимому имуществу взаимных претензий не имеют.

АРЕНДАТОР:

СУБАРЕНДАТОР:

Заместитель председателя правления по операторской деятельности и развитию пользовательских сервисов Государственной компании «Российские автомобильные дороги»

_____ К.Т. Макиев

М.П.

_____ Ф.И.О.

М.П.

(ФОРМА)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (возврата)

земельных участков к договору передачи в субаренду
недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью
от «__» _____ 20__ г. № _____

г. Москва

«__» _____ 202__ г.

_____ именуемое в дальнейшем «Субарендатор» в лице
_____, действующего на основании
_____, передает, а **Государственная компания «Российские
автомобильные дороги»**, именуемая в дальнейшем «Арендатор», в
лице _____, действующего на основании _____ в
соответствии с Договором передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося
федеральной собственностью, от _____ № _____ (далее – Договор) принимает:

земельные участки _____
(далее – Недвижимое имущество).

На момент передачи Недвижимое имущество находится в состоянии пригодном для
использования в соответствии с целями и условиями его предоставления, а также в состоянии,
указанном в Акте приема-передачи.

Стороны в отношении передаваемого по настоящему акту Недвижимому имуществу
взаимных претензий не имеют.

АРЕНДАТОР:

СУБАРЕНДАТОР:

Заместитель председателя правления по
операторской деятельности и развитию
пользовательских сервисов Государственной
компании
«Российские автомобильные дороги»

_____ К.Т. Макиев
М.П.

_____ ФИО
М.П.