

ДОГОВОР

передачи в субаренду недвижимого имущества, для размещения объекта зарядки транспортных средств, работающих от электродвигателей, в составе многофункциональной зоны дорожного сервиса (МФЗ) на 453 км, лево, М-12

№ _____

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 доверенности от [●] № [●], 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 является:

– часть земельного участка с учетным номером 306/чзу1 площадью 95 кв. м. в границах и площадях, указанных на схеме расположения частей земельного участка (Приложение № 2 – Схема расположения частей земельного участка с кадастровым номером 52:45:0140202:306 на кадастровом плане территории) из состава земельного участка с кадастровым номером 52:45:0140202:306 общей площадью 58 835 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Сергачский р-н, с/с Пожарский (Приложение № 1 – Выписка из ЕГРН), км 453 (лево)¹ (эксплуатационный км 547) автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-12 «Восток» строящаяся скоростная автомобильная дорога Москва – Казань – Екатеринбург – Тюмень, 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.

1.3. Участок передается Субарендатору в целях:

1.3.1. Размещения (установки/монтажа) Субарендатором на Недвижимом имуществе объекта дорожного сервиса электрочарядной станции (терминала), предназначенной для зарядки транспортных средств, работающих от электродвигателей (далее - ЭЗС) для зарядки транспортных средств, работающих от электродвигателей (далее - ЭЗС); объект сервиса должен располагаться на Недвижимом имуществе согласно Схемы застройки многофункциональной зоны дорожного сервиса (территория, показанная на Схеме застройки многофункциональной зоны дорожного сервиса, далее по тексту Договора – территория МФЗ, Схема застройки МФЗ, МФЗ), представленной в Приложении № 3 к настоящему Договору. Объект, подлежащий размещению Субарендатором (далее – Объект), состоит из:

¹ В соответствии с проектной документацией на соответствующий участок Автомобильной дороги М-12.

а) ЭЗС для зарядки транспортных средств, работающих от электродвигателей (далее – ЭЗС), включая:

- «Быстрый» всепогодный (обеспечивающий бесперебойную работоспособность ЭЗС при критических значениях температурных режимов окружающей среды) зарядный терминал наземного (напольного) типа монтажа с разъёмами, позволяющими заряжать автомобили широкого спектра производителей Российского производства, Китайского производства, и проч., имеющих возможность как минимум осуществлять зарядку через разъёмы CHAdeMO, CCS2 и GB/T AC опционально с применением универсальных разъемов и/или переходников, общей мощностью не менее 150 кВт,. Во избежание сомнений, по выбору Субарендатора дополнительно допускается использование других разъемов и (или) увеличение общей мощности ЭЗС.

- элементы освещения в темное время суток (при необходимости – определить на стадии согласования проекта);

- зону парковки для осуществляющих зарядку транспортных средств в количестве 4 (четыре) ед. для легковых автомобилей. Все указанные парковочные места выполнить в твердом асфальтовом покрытии в следующих характеристиках не менее: ширина 2,50 м; глубина 5,50; длина 6,25 м;

Зарядные порты должны обеспечивать возможность зарядки не менее четырех автомобилей одновременно.

б) комплекс технических и инженерных сооружений, необходимых для функционирования создаваемого Объекта.

В настоящем Договоре под Объектами понимаются некапитальные сооружения и инженерные объекты, созданные на Недвижимом имуществе согласно настоящего пункта, а также отделимые и/или неотделимые улучшения Недвижимого имущества.

1.3.2. Эксплуатация и содержание *Субарендатором* Объекта, должно осуществляться 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 Объекту. 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 располагается вблизи основного хода автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-12 «Восток» строящаяся скоростная автомобильная дорога Москва – Казань – Екатеринбург – Тюмень (далее – Автомобильная дорога М-12, М-12), на частях земельных участков, граничащих с площадкой отдыха (в том числе проездов к ней), являющейся конструктивным элементом М-12 (далее – Площадка отдыха), согласно схемы в Приложении № 3 к Договору.

1.5. Недвижимое имущество предоставлено Арендатору на праве аренды, сроком на 49 (сорок девять) лет на основании договора аренды земельных участков от 24.02.2021 № 114-ГК (в редакции дополнительного соглашения № 1 от 05.05.2023 № 105-ГК), заключенного между Федеральным дорожным агентством и *Арендатором*.

1.6. Существующие зарегистрированные ограничения (обременения) Недвижимого имущества отсутствуют, за исключением тех, которые указаны в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

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 5 (пять) % (с учётом НДС) от Постоянной арендной платы. 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 5 (пять) лет или 60 (шестьдесят) месяцев с даты подписания Договора.

2.3. Договор подлежит государственной регистрации.

2.4. Договор не подлежит автоматическому продлению в силу закона.

2.5. Срок действия Договора, не может превышать срока договора аренды земельного участка.

Глава III. Передача Недвижимого имущества

3.1. Передача Недвижимого имущества от *Арендатора* *Субарендатору* осуществляется в день подписания Договора по акту приема-передачи недвижимого имущества части земельного участка (Приложение № 4 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 № 5 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 и не соответствующие указанным определениям и характеристикам.

4.4. *Субарендатор* своими силами осуществляет коммерческую деятельность на территории Недвижимого имущества.

4.5. 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.

4.6. *Субарендатор* обязан обеспечить беспрепятственный доступ транспортных средств и любых лиц к Недвижимому имуществу со стороны Автомобильной дороги М-12, а также со стороны частей земельных участков с кадастровыми номерами **52:45:0000000:2167, 52:45:0140202:306 и 52:45:0140202:310** входящих в зону МФЗ, частью которой является Недвижимое имущество, а также обеспечить беспрепятственный доступ через Недвижимое имущество к частям земельных участков с кадастровыми номерами **52:45:0000000:2167, 52:45:0140202:306 и 52:45:0140202:310** 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.

4.7. *Субарендатор* обязан предпринять все разумные меры по недопущению повреждения имущества, размещенного на территории МФЗ.

4.8. Настоящим *Стороны* признают и подтверждают, что условия настоящей главы являются существенными условиями Договора, 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 9.7.8 – 9.7.10 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.

5.2. *Субарендатор* обязан уплачивать *Арендатору* арендную плату, плату, состоящую из 3 (трёх) 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 _____, в сумме равной _____, с учетом НДС по ставке, установленной Законодательством, за весь срок действия Договора. Выплаты по Постоянной арендной плате состоят из 2 (двух) видов платежей:

5.2.1.1. Единовременная часть Постоянной арендной платы – часть Постоянной арендной платы, рассчитываемая по формуле:

$$\text{ЕдПАП} = 0 ,$$

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

5.2.1.2. Единовременная часть Постоянной арендной платы (в случае, если её сумма, рассчитанная в соответствии с пунктом 5.2.1.1. Договора, не равна 0 (нулю)) перечисляется *Субарендатором* в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора путем перечисления на расчетный счет *Арендатора*, с указанием назначения платежа «ДРСВД-202__-____.ЕдПАП. Единовременная часть Постоянной арендной платы по Договору от «__» _____ 202__ г. № _____»². При этом *Арендатору* не требуется выставления счетов на оплату.

5.2.1.2. 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.

5.2.1.2.1. Ежемесячная часть Постоянной арендной платы перечисляется *Субарендатором* не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, предшествующего месяцу аренды, на расчетный счет *Арендатора*, 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. № _____»³. При этом *Арендатору* не требуется выставления счетов на оплату.

5.2.1.2.2. Ежемесячная часть Постоянной арендной платы за неполный месяц, в котором подписан Договор, 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

² До 2-ой точки пробелы отсутствуют.

³ До 2-ой точки пробелы отсутствуют.

перечисления на расчетный счет *Арендатора*, 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. № _____»⁴. При этом *Арендатору* не требуется выставления счетов на оплату.

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

5.2.2. Оборотная арендная плата – часть платы за пользование Недвижимым имуществом, устанавливаемая на период эксплуатации Объектов, являющаяся рассчитываемой.

5.2.2.1. Оборотная арендная плата устанавливается на основании Отчета от 12.09.2025 № 156-03/25 «Об оценке рыночной стоимости субарендной платы (постоянной и оборотной арендной платы) за право пользования недвижимым имуществом: - частью земельного участка :306/чзу1 площадью 95 кв. м, сформированной из земельного участка с кадастровым номером 52:45:0140202:306 общей площадью 58 835 кв. м., с предполагаемым использованием для размещения объекта зарядки транспортных средств, работающих от электродвигателей в составе многофункциональной зоны дорожного сервиса (МФЗ), км 453 (лево)автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-12 «Восток», выполненного АО «Международный центр оценки», в размере 5,8% от объема ежемесячного розничного товарооборота⁵.

5.2.2.2. Оборотная Арендная плата по Договору начисляется со дня подписания Договора и оплачивается *Субарендатором* ежеквартально, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты окончания отчетного квартала.

5.2.2.3. *Субарендатор* не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчётным кварталом аренды, предоставляет отчет, содержащий сведения о розничном товарообороте, в соответствии с формой отчета о розничном товарообороте, в согласованной *Арендатором* форме.

5.2.2.4. Не позднее, чем за 1 (один) месяц с даты подписания настоящего Договора, *Субарендатор* должен направить *Арендатору* на согласование форму отчёта о розничном товарообороте.

5.2.2.5. В целях начисления Оборотной арендной платы *Субарендатор* предоставляет доступ *Арендатору* к базе фискальных данных, которые *Субарендатор* предоставляет ОФД с контрольно-кассовой техники терминала зарядки. В личном кабинете ОФД *Арендатору* должны быть доступны данные в составе не менее чем: «Наименование налогоплательщика», «ИНН», «Адрес торговой точки (терминала)», «Регистрационный номер ККТ», «Заводской номер ФН», «Дата и время ФД», «Номер смены», «Номер ФД за смену», «Порядковый номер ФД», «Сумма электронно», «Сумма наличными», «Сумма НДС», «Наименование товара» и «Наличие/размер скидки». Логин и пароль для доступа к данным ОФД предоставляется *Арендатору* на весь период действия настоящего Договора.

5.2.3. В отношении любых денежных сумм, подлежащих уплате *Субарендатором*, не применяются нормы о коммерческом кредите и (или) уплате процентов в качестве платы за пользование денежными средствами (в т.ч. на основании ст. 317.1 ГК РФ).

5.3. *Субарендатор* выплачивает *Арендатору* обеспечительный платеж.

5.4. Обеспечительный платеж выплачивается в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Договора на расчетный счет *Арендатора*, с указанием назначения платежа «ДРСВД-202__ - _____.ОП. Обеспечительный платеж по Договору от «__» _____ 202__ г. № _____».

5.5. В случае неоплаты обеспечительного платежа в предусмотренный Договором срок, *Арендатор* имеет право воспользоваться безусловным основанием к отказу от исполнения Договора и его расторжения в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с пунктами 9.7 – 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.

⁴ До 2-ой точки пробелы отсутствуют.

⁵ Под термином «товарооборот» Стороны понимают определенную по данным бухгалтерского учета совокупную сумму выручки *Субарендатора*, от розничной продажи товаров, оказания услуг и иных видов доходов, за наличный расчет и/или по банковским картам, программам оплаты и лояльности, а также при помощи иных платежных средств, с учетом НДС по ставке, установленной Законодательством.

Глава VI. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендатор имеет право:

6.1.1. Беспрепятственного доступа на Недвижимое имущество в любой день (включая выходные и праздничные дни) в любое время суток с целью проверки исполнения условий Договора и выполнения *Субарендатором* своих обязательств, 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 Договором.

6.1.4. В ходе строительства на Недвижимом имуществе, а также в ходе выполнения стыковки Недвижимого имущества с конструктивными элементами Автомобильной дороги М-12, в том числе с Площадкой отдыха, осуществлять контроль за производством работ, за соответствием узлов стыковки согласованным Арендатором, и за выполнением согласованных основных проектных решений Объекта и комплекса технических и инженерных сооружений, необходимых для функционирования создаваемого Объекта.

6.1.5. Запрашивать у *Субарендатора* копии документов, подтверждающих объем розничного товарооборота за расчётный квартал аренды.

6.1.6. Выдавать обязательные для исполнения *Субарендатором* требования и условия в части содержания и безопасности дорожного движения в отношении Объекта, а также в части эксплуатации Недвижимого имущества и Объекта.

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

6.1.8. В одностороннем (бесспорном) порядке изменять размер Ежемесячной части Постоянной арендной платы, но не чаще одного раза в год, путем направления *Субарендатору* письменного уведомления об одностороннем изменении размера Ежемесячной части Постоянной арендной платы.

6.1.9. Изменение величины Ежемесячной части Постоянной арендной платы, производится через 1 (один) месяц с даты письменного уведомления Арендатором *Субарендатора* об одностороннем (бесспорном) 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.

6.1.10. В рамках Законодательства и Договора осуществлять контроль за функционированием Объекта.

6.1.11. 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.

6.1.12. 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.

6.1.13. Требовать от Субарендатора предоставления исполнительной документации на Объекты, включая акты скрытых работ.

6.1.14. Арендатор осуществляет иные права, предусмотренные Договором и Законодательством.

6.2. Арендатор обязан:

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

6.2.2. В течение 10 (десяти) 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 *Субарендатору* заказной корреспонденции почтовой службой, или по истечении 5 (пяти) дней с момента направления уведомления (в зависимости от того, какое из этих событий произойдет раньше), при этом, оформления дополнительного соглашения не требуется.

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

6.3. Субарендатор имеет право:

6.3.1. Использовать Имущество в соответствии с Законодательством и Договором.

6.3.2 Получать от *Арендатора* информацию о планах ремонта и реконструкции участка Автомобильной дороги М-12 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-12 в месте расположения Недвижимого имущества.

6.3.3. В случае образования (объединения, раздела) *Арендатором* земельного(ых) участка(ов) (Недвижимого имущества) предоставленного(ых) Арендатору на основании договора(ов) аренды земельного(ых) участка(ов), , Субарендатор сохраняет право временного владения и пользования (субаренды) Недвижимым Имуществом, а именно право субаренды части(ей) измененного(ых) земельного(ых) участка(ов) и/или имеет право на заключение дополнительного соглашения к Договору на прежних условиях, без проведения конкурентных процедур (конкурсов, аукционов).

6.4. Субарендатор обязан:

6.4.1. Использовать Недвижимое имущество в соответствии с Законодательством и Договором, обеспечивая непрерывное обслуживание пользователей Автомобильной дороги М-12 на Объекте.

6.4.1.1. В течение 10 (десяти) дней письменно уведомить *Арендатора* об изменении своих реквизитов. 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 5 (пяти) дней с момента направления уведомления (в зависимости от того, какое из этих событий произойдет раньше), при этом, оформления дополнительного соглашения не требуется.

6.4.2. На этапе размещения (монтажа) Объекта:

6.4.2.1. Обратиться к Арендатору за заключением договора на присоединение объекта дорожного сервиса и за согласием Арендатора, содержащим технические требования и условия на проектирование, строительство и эксплуатацию Объекта, в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания Договора и до производства любых работ на Недвижимом имуществе. При необходимости получить в письменной форме согласие на прокладку инженерных коммуникаций для электроснабжения Объекта содержащее технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению Субарендатором.

6.4.2.2. До осуществления монтажа (размещения) Объекта, сформировать эскизные проработки с указанием параметров создаваемого Объекта и его облика. (габариты, планы размещения, внешний вид, состав и марки оборудования, детально – разъемы и марки ТС, зарядку

которых они обеспечивают, описание синхронности зарядки, колористические и прочие решения, в том числе трассировку инженерных коммуникаций для электроснабжения Объекта). Согласовать схему организации движения на время проведения работ по монтажу Объекта. Согласовать указанные материалы с Арендатором в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Договора, а при необходимости скорректировать материалы в соответствии с замечаниями Арендатора в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня получения таких замечаний. Согласие Арендатора получить в письменной форме. При планировании и проектировании Объекта учесть необходимость самостоятельного (силами Субарендатора) обеспечения его электрификации, т.е. получения Субарендатором технических условий на подключение к электрическим сетям от сетевой организации.

6.4.2.3. Обратиться за техническими условиями на подключение к электрическим сетям от сетевой организации в срок не более чем 20 (двадцать) рабочих дней с момента подписания договора.

6.4.2.4 Осуществить монтаж (размещение) Объекта с характеристиками, предусмотренными Договором, а также в соответствии с согласованными Арендатором в рамках пункта 6.4.2.2. решениями, в срок не позднее чем через 360 (триста шестьдесят) календарных дней с даты заключения Договора, при этом обеспечить начало коммерческой эксплуатации Объекта и оказания услуг пользователям автомобильной дороги в указанный срок монтажа, или не позднее чем через 20 (двадцать) календарных дней с даты подключения Объекта к внешним сетям электроснабжения. В целях исполнения срока, предусмотренного настоящим пунктом, обеспечить начало строительных работ в срок не позднее 150 (ста пятидесяти) календарных дней с даты подписания Договора.»

6.4.2.5. Обеспечить электрификацию Объекта посредством заключения договора с сетевой (энергоснабжающей) организацией на технологическое присоединение энергопринимающих устройств Субарендатора.

6.4.2.6. В случае необходимости нарушения целостности конструктивных элементов, инженерных сетей, оборудования Автомобильной дороги (в том числе Площадки отдыха), при обоснованном отсутствии каких-либо способов выполнения работ, не влекущих нарушения таковой целостности (ГНБ), обеспечить за свой счет и по согласованию с Арендатором выполнение полного комплекса работ и мероприятий, направленных на возмещение (в натуральной форме) ущерба, причинённого таким нарушением.

6.4.2.7. Обеспечить подписание с Арендатором акта разграничения имущественных прав и эксплуатационной ответственности к дате начала коммерческого использования (эксплуатации) Объекта.

6.4.2.8. Заплатить Арендатору обеспечительный платеж в порядке, установленном Договором.

6.4.2.9. Согласовать с Арендатором форму отчёта о розничном товарообороте.

6.4.2.10. До начала любых подготовительных и/или строительных мероприятий, установить на Недвижимом имуществе камеру видеонаблюдения, обеспечивающую видео охват всей территории Недвижимого имущества без слепых зон.

6.4.2.11. По завершении монтажных работ на Недвижимом имуществе предоставить Арендатору документацию на Объект, включая акты скрытых работ.

6.4.3. На этапе эксплуатации Объекта и Недвижимого имущества:

6.4.3.1. 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 Объекта и (или) Недвижимого имущества и так или иначе, связанных с предметом Договора.

6.4.3.2. Обеспечить соблюдение требований к содержанию и использованию Недвижимого имущества и Объекта, в том числе технических условий и требований, выданных Арендатором 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 положения Договора в полном объеме.

6.4.3.7. 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.

6.4.3.8. Соблюдать правила и режим использования полос отвода и придорожных полос в соответствии с Законодательством.

6.4.3.9. В границах 50 (пятидесяти) метров от границ Недвижимого имущества не допускать захламления прилегающей к Недвижимому имуществу территории, включая конструктивные элементы Автомобильной дороги М-12, непосредственно относящиеся к МФЗ (в том числе Площадки отдыха), не допускать нанесения вреда объектам транспортной инфраструктуры Автомобильной дороги М-12, 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.

6.4.3.10. Не препятствовать Арендатору, пользователям Автомобильной дороги М-12, 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.

6.4.3.11. 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.

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

6.4.3.13. 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.

6.4.3.14. В случае прекращения Договора или расторжения Договора, не заявлять каких-либо требований в связи с компенсацией и/или возмещением расходов и/или издержек по содержанию и улучшению Недвижимого имущества. Стороны пришли к согласию, что все неотделимые улучшения Недвижимого имущества становятся собственностью Арендатора и Субарендатор не вправе требовать компенсации понесенных расходов за неотделимые улучшения Недвижимого имущества. К неотделимым улучшениям Недвижимого имущества Стороны относят трансформаторные подстанции и иное электрооборудование сетевого хозяйства (например, КРУН), проколы, выполненные методом ГНБ, проложенные в них кабели, выполненное переустройство оборудования Арендатора (если таковое было произведено).

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

6.4.3.16. Нести бремя содержания и сохранности Недвижимого имущества и Объекта. Содержать Недвижимое имущество в порядке и надлежащем состоянии, не допуская его порчи.

6.4.3.17. 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 расположенного на нем Объекта.

6.4.3.18. 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.

6.4.3.19. Не позднее последнего дня действия Договора своими силами и/или за свой счет освободить Недвижимое имущество от возведенных строений и сооружений, других 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 от возведенных на нем зданий, строений и сооружений, других объектов, а также находящегося на Недвижимом имуществе иного имущества не требуется, если к дате окончания срока действия Договора между Арендатором и Субарендатором заключен (продлен) в надлежащей форме Договор на новый срок.

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

6.4.3.21. В течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомить Арендатора об изменении своих реквизитов. При этом, оформление дополнительного соглашения не требуется.

6.4.3.22. Обеспечивать неукоснительное исполнение требований частей 3 и 4, а также Приложения 4 приказа Арендатора от 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. Субарендатор не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчётным кварталом аренды, предоставляет Арендатору отчет, содержащий сведения о розничном товарообороте.

6.4.3.24. В случае направления Арендатором запроса в соответствии с пунктом 6.1.5. Договора Субарендатор в течении 5 (пяти) рабочих дней обязан предоставлять копии документов, подтверждающих объем розничного товарооборота за расчётный квартал аренды.

6.4.3.25. Не препятствовать размещению Арендатором и его подрядными организациями, любого оборудования (датчиков, опор, камер, оборудования, рекламных и информационных материалов и т.д.).

6.4.3.26. По запросу Арендатора согласовать размещение на Недвижимом имуществе (в том числе на Объекте) информационно-рекламных материалов и носителей, направленных на информирование пользователей Автомобильной дороги М-12. При этом размещение указанных материалов и носителей не должно препятствовать эксплуатации Объекта.

6.4.3.27. При наличии неисправности на Объекте, не позволяющей осуществлять обслуживание пользователей и длящиеся более трех часов, в том числе, но не ограничиваясь техническими неисправностями, не позволяющими осуществлять зарядку транспорта, Субарендатор, обязан проинформировать Арендатора об указанных фактах представителей Арендатора.

6.4.3.28. Выполнять выданные Арендатором и обязательные для исполнения Субарендатором требования и условия в части содержания и безопасности дорожного движения на территории Недвижимого имущества и Объекта.

6.4.3.29. В случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется государственная регистрация Договора, изменений и дополнений к нему, а также соглашения о его расторжении или прекращения 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, с одновременным государственным кадастровым учетом части земельного участка по Договору 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 и постановки части земельного участка по Договору на государственный кадастровый учет.

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 (ноль целых 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 (Ежемесячную часть Постоянной арендной платы и Обратную арендную плату) за фактическое пользование Недвижимым имуществом, а также неустойку в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) % от суммы арендной платы (Ежемесячной части Постоянной арендной платы и Обратной арендной платы за последний месяц срока действия Договора) 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 10 (десяти) % от Постоянной арендной платы, за каждый факт нарушения.

7.5. При прекращении обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-12 на Объекте *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 размере 30 (тридцати) % от Постоянной арендной платы. При этом *Стороны* подтверждают, что периоды прекращения обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-12, обусловленные реконструкцией и капитальным ремонтом участка Автомобильной дороги М-12 в месте присоединения объектов дорожного сервиса, созданных на Недвижимом имуществе, не учитываются.

7.6. В случае нарушения *Субарендатором* условий предоставления *Арендатору* сведений и (или) доступа к базе фискальных данных ОФД, *Арендатор* вправе взыскать с *Субарендатора* штраф в размере 2 (двух) % от Постоянной арендной платы, за каждый факт нарушения.

7.7. В случае нарушения Правил уборки мусора и посторонних предметов с автомобильных дорог и искусственных дорожных сооружений *Арендатора*, утвержденных приказом *Арендатора* от 22.03.2022 № 70 (далее – Приказ), и зафиксированном в Акте осмотра, *Субарендатор* при не устранении в установленный срок такого нарушения, уплачивает штраф в размере, указанном в Приложении 4 к Приказу за каждый факт нарушения.

7.8. В случае ненадлежащего содержания и/или эксплуатации Недвижимого имущества и Объекта (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* в Акте осмотра и/или контрольно-надзорным органом государственной власти в соответствии с требованиями (предписаниями, актами осмотра), направляемыми в адрес *Субарендатора*.

7.9. В случае регулярных (три раза и более в течении одного календарного месяца) сбоев в работе оборудования ЭЗС длящиеся суммарно более 10 часов в течении календарного месяца, не позволяющих осуществлять зарядку транспорта, а также в случае действий в нарушение условий пункта 6.4.3.27 *Арендатор* праве взыскать с *Субарендатора* штраф в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный *Арендатором* факт создания препятствий движению электротранспорта транспорта.

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

$$\text{Штр} = (\text{ЕжПАП} \times (\text{КМА} - \text{КМА}_p) + (\text{ОАП}_{\text{ср}} \times (\text{КМА} - \text{КМА}_p)),$$

где Штр – размер штрафа;

ЕжПАП – Ежемесячная часть Постоянной арендной платы;

КМА – Количество месяцев аренды, установленной Договором;

КМА_р – Количество месяцев аренды до даты досрочного расторжения Договора.

ОАП_{ср} –

Среднее арифметическое значение ежемесячной начисленной Оборотной арендной платы с месяца начала коммерческого использования (эксплуатации) Объекта *Субарендатором* до месяца, предшествующего дате досрочного расторжения Договора.

7.11. При наступлении оснований для уплаты неустойки, предусмотренных Договором, Арендатор вправе зачесть (удержать) неустойку, а также Ежемесячную часть Постоянной арендной платы и Оборотную арендную плату по Договору из суммы обеспечительного платежа. В этом случае Арендатор направляет Субарендатору уведомление о зачете, в котором указывается, что зачет требований производится в порядке, установленном статьей 410 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также указывается сумма и период возникновения обязательств, периоды просрочки. При этом, Субарендатор восполняет сумму Обеспечительного платежа до размера, предусмотренного. Договором, 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.

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

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

7.14. *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).

7.15. *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.

7.16. 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.

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 и/или электронные документы 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 6.1.9, 6.2.2, 6.4.1.1. и 6.4.3.21 Договора. Остальные изменения к Договору оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой его частью.

9.2. Действие Договора прекращается в случае прекращения действия Договора аренды, указанного в пункте 1.5. 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 выплате 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 1 (одного) месяца подряд или более 3 (трех) месяцев суммарно за период действия Договора или сбои в работе оборудования ЭЗС длятся суммарно более 300 часов в течении календарного месяца. При этом *Стороны* подтверждают, что периоды прекращения обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-12, обусловленные реконструкцией и капитальным ремонтом участка Автомобильной дороги М-12 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* не выполнил требования пункта 5.2.2.5 Договора;

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

9.7.8. *Субарендатор* суммарно допустил более 10 (десяти) раз нарушения условий пункта 6.4.3.27 настоящего Договора.

9.7.9. *Субарендатор* не исполняет и/или не надлежаще исполняет обязательства, предусмотренные пунктом 6.4 Договора

9.7.10. Настоящим *Стороны* признают и подтверждают, что условия, указанные в пункте 5.5., Главе IV, пунктах 9.7.1. – 9.7.9., пунктах 13.1. – 13.4. Договора, являются существенными условиями Договора. Нарушение указанных условий 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.

9.7.11. При наличии указанных в пункте 9.7. Договора обстоятельств, *Арендатор* направляет *Субарендатору* письменное уведомление о расторжении Договора в одностороннем порядке.

9.7.12. В целях реализации положений пункта 9.7. Договора, Договор считается соответственно расторгнутым (прекращенным) с момента, когда письменное уведомление *Арендатора* считается полученным *Субарендатором* в соответствии с пунктом 11.4 Договора, если иной срок не указан в таком уведомлении.

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 XVI 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 XVI 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 XVI 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 Договором.

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 Объекта для обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-12, за исключением периодов выполнения работ по планово-техническому обслуживанию. При этом общий срок прекращения обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-12 по этим основаниям, с учетом положений пункта 8.4 Договора, не должен превышать 3 (трех) календарных месяцев подряд или 7 (семи) месяцев за весь период действия Договора суммарно. При этом *Стороны* подтверждают, что периоды прекращения обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-12, обусловленные реконструкцией и капитальным ремонтом участка Автомобильной дороги М-12 в месте присоединения объектов дорожного сервиса, созданных на Недвижимом имуществе, не учитываются.

13.3. *Субарендатор* гарантирует бесперебойное функционирование Объекта для обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-12.

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

13.5. *Стороны* подтверждают, что условия пунктов 13.1 – 13.4 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 расположения частей земельного участка с кадастровым номером **52:45:0140202:306** на кадастровом плане территории»;

14.3. Приложение № 3 «Схема застройки многофункциональной зоны дорожного сервиса»;

14.4. Приложение № 4 «Акт приема-передачи»;

14.5. Приложение № 5 «Форма Акт приема-передачи (возврата)».

Глава XV. 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 XVI. 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.

Ф.И.О.

М.П.

Приложение № 1 к Договору

от «__» _____ 202_ г.
№ _____

Выписка из ЕГРН

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

Приложение № 2 к Договору
от «___» _____ 202_ г.
№ _____

Схема расположения части земельного участка

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

Схема застройки многофункциональной зоны дорожного сервиса

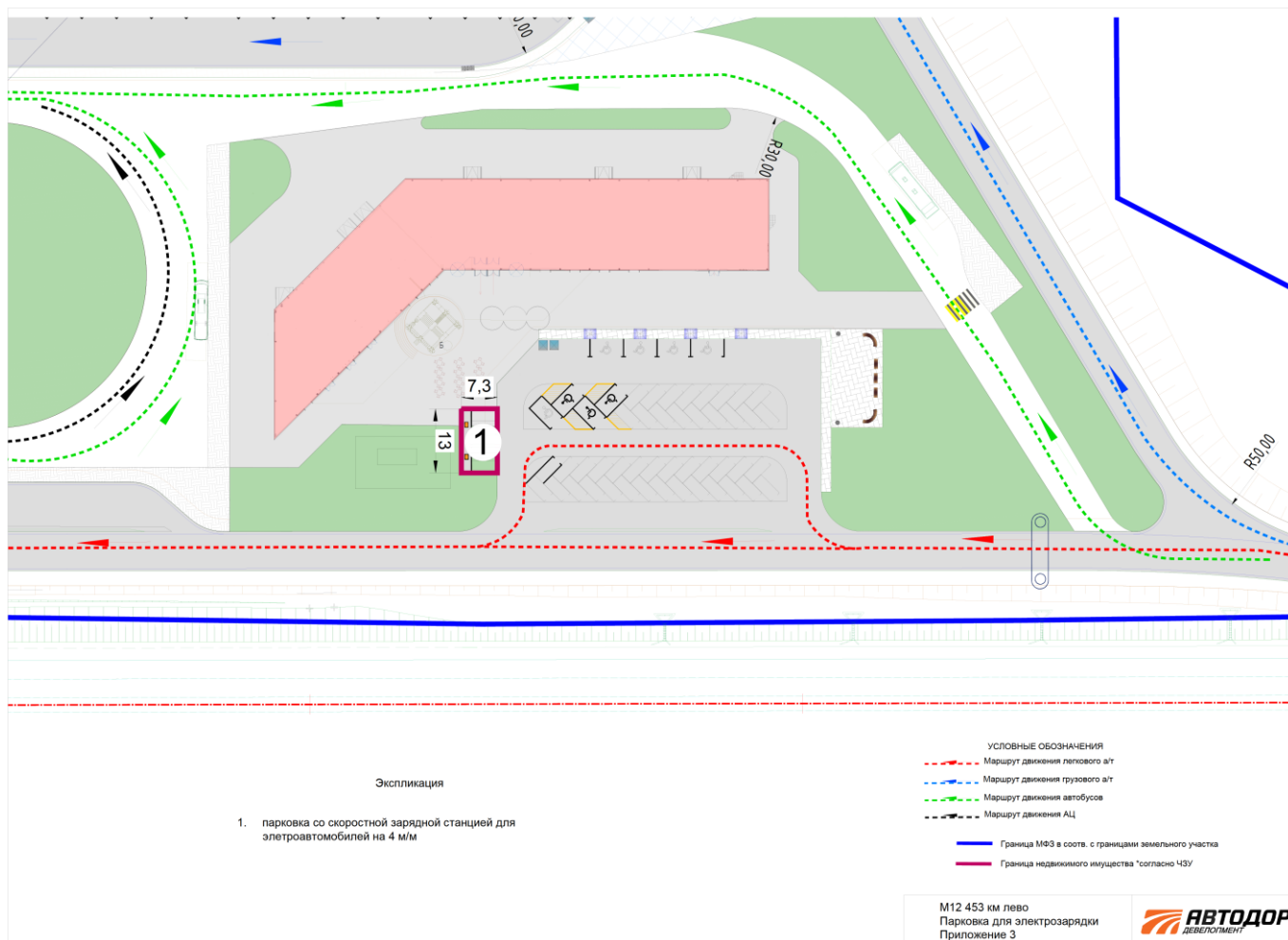


Схема не является проектной документацией. Радиусы, нормативные расстояния, ширины проездов, и проч. детали должны быть уточнены на стадии проектирования.

АРЕНДАТОР:

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

К.Т. Макиев

М.П.

СУБАРЕНДАТОР:

Ф.И.О.

М.П.

Приложение № 4 к Договору
от «__» _____ 20__ г.
№ _____

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ недвижимого имущества

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 доверенности от 20 декабря 2022 г. № Д-422, передает, а **[•]**, именуемое в дальнейшем «*Субарендатор*», в лице **[•]**, принимает:

- часть земельного участка с учетным номером **306/чзу1** площадью **95 кв. м.** в границах и площадях, указанных на схеме расположения частей земельного участка (Приложение № 2 – Схема расположения частей земельного участка с кадастровым номером **52:45:0140202:306** на кадастровом плане территории) из состава земельного участка с кадастровым номером **52:45:0140202:306** общей площадью **58 835 кв. м.**, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Сергачский р-н, с/с Пожарский (Приложение № 1 – Выписка из ЕГРН), км 453 (лево)⁶ (эксплуатационный км 547) автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-12 «Восток» строящаяся скоростная автомобильная дорога Москва – Казань – Екатеринбург – Тюмень, 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.

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:

Заместитель председателя правления
по операторской деятельности и
развитию пользовательских сервисов

_____/ К.Т. Макиев
М.П.

СУБАРЕНДАТОР:

_____/_____
М.П.

⁶ В соответствии с проектной документацией на соответствующий участок Автомобильной дороги М-12.

Приложение № 5 к Договору
от «__» _____ 202__ г.
№ _____

(ФОРМА)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (возврата)
земельных участков к договору передачи в субаренду
недвижимого имущества

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.