

ДОГОВОР
передачи в субаренду недвижимого имущества для размещения Единого сервисного здания (ЕСЗ) в составе многофункциональной зоны дорожного сервиса (МФЗ) на км 66, лево, М-3

№ _____

г. Москва

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ «РОССИЙСКИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ», действующая в качестве доверительного управляющего на основании Федерального закона от 17.07.2009 г. № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», 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, (протокол от [•] № [•]) заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее – Договор):

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор предоставляет, а Субарендатор принимает на условиях, определенных Договором, во временное владение и пользование (субаренду) следующее недвижимое имущество (далее – «Участок», «Недвижимое имущество»):

– часть земельного участка с учетным номером **:5/чзу2 площадью 6 208** кв.м. в границах и площадях, указанных на схеме расположения частей земельного участка (Приложение № 2 – Схема расположения частей земельного участка с кадастровым номером **50:26:0130210:5** на кадастровом плане территории) из состава земельного участка с кадастровым номером **50:26:0130210:5 общей площадью 35 693** кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Наро-Фоминский (Приложение № 1 – Выписки из ЕГРН), **км 66 (лево)** автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-3 «Украина» (Далее - Автомобильная дорога М-3), 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, (далее – Участок или Недвижимое имущество).

1.1.1. Участки передаются Субарендатору в целях:

Проектирования, строительства, размещения *Субарендатором* на Недвижимом имуществе объектов дорожного сервиса, которые должны располагаться на Недвижимом имуществе согласно Схеме застройки многофункциональной зоны дорожного сервиса (территория, показанная на Схеме застройки многофункциональной зоны дорожного сервиса далее по тексту Договора – территория МФЗ, Схема застройки МФЗ, МФЗ) (Приложение № 3 к Договору).

Объекты, подлежащие размещению *Субарендатором* (далее – Объекты), состоят из:

а) Единое сервисное здание (капитальное здание/строение для размещения пунктов питания, пунктов торговли, общественных туалетов и других услуг с комплексом технических сооружений и благоустройством (далее – ЕСЗ), включая:

– здание/строение/сооружение ЕСЗ общей площадью не менее 500 кв. м, но не более 1100 кв. м;

– детская игровая площадка;

– площадка и/или тренажеры для занятий спортом на открытом воздухе;

– площадка для выгула собак;

- площадки для отдыха на открытом воздухе (включая скамейки, лавки, столы, теневые навесы, гамаки, урны, шезлонги и т.д.), элементы озеленения;
 - элементы благоустройства и малые архитектурные формы;
 - парковка для мотоциклов с навесом;
 - элементы освещения в темное время суток;
- б) комплекс технических и инженерных сооружений, необходимых для функционирования создаваемых Объектов.

в) санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) Объектов.

Характеристики Объектов определены в Приложении № 4 к Договору.

В настоящем Договоре под Объектами понимаются здания, строения, сооружения, инженерные объекты, созданные на Недвижимом имуществе в составе согласно пункту 1.1.1., а также отделимые и/или неотделимые улучшения Недвижимого имущества.

1.1.2. Эксплуатация и содержание Субарендатором Объектов должны осуществляться за счёт Субарендатора в соответствии с требованиями настоящего Договора и законодательства Российской Федерации. 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 1.1.1. 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.

1.2. Недвижимое имущество образовано путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:26:0000000:51695, предоставленного Арендатору на праве аренды, сроком на 49 (сорок девять) лет на основании договора аренды земельного участка от 21.03.2022 № 119-ГК.

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

1.4. В случае необходимости рубки лесных насаждений на территории Недвижимого имущества Субарендатор подтверждает, что образовавшаяся древесина является собственностью Арендатора.

1.5. Недвижимое имущество располагается вблизи основного хода автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-3 «Украина» (далее – Автомобильная дорога М-3, М-3), на частях земельных участков/земельных участках, граничащих с площадкой отдыха (в том числе проездов к ней), являющейся конструктивным элементом Автомобильной дороги М-3 (далее – Площадка отдыха), согласно схемы в Приложении № 3 к Договору.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

2.2. Срок действия Договора: 20 (Двадцать) лет или 240 (Двести сорок) месяцев с даты подписания Договора.

2.3. Договор подлежит государственной регистрации.

2.4. Если за 90 (девяносто) календарных дней до истечения срока действия 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.

2.5. Срок пролонгации Договора не может превышать срока договоров аренды земельных участков от 21.03.2022 № 119-ГК.

3. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Передача Недвижимого имущества от Арендатора Субарендатору осуществляется в день подписания Договора по Акту приема-передачи недвижимого имущества (Приложение № 5 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 № 6 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).

4. 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, в том числе, но не ограничиваясь Субарендатор не имеет права 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 относящиеся к Объектам и (или) не соответствующие Приложению № 4 к Договору (Характеристики Объектов).

4.4. Субарендатор при сдаче Объектов (и, или их части) в аренду, или в любой другой форме правоотношений, предполагающих предоставление третьим лицам права пользования Объектами или частями Объектов, обязан включить в договоры аренды (субаренды, простого товарищества, управления и иные договоры, предполагающие предоставление права пользования Объектами) условие об обязательной уплате указанными третьими лицами, именуемыми далее арендаторы Объектов (субарендаторами и иными использующими Объекты лицами) Обратной части арендной платы в размере, установленном настоящим Договором, а также условие об обязательстве арендаторов Объектов заключить с оператором фискальных данных (далее – ОФД) договор на отправку электронных версий кассовых чеков в налоговый орган (договор на обработку фискальных данных) и о предоставлении доступа Арендатору к базе фискальных данных, которые арендаторы Объектов предоставляют ОФД со своей контрольно-кассовой техники. При этом Субарендатор обязан обеспечить предоставление Арендатору в личном кабинете ОФД информацию в составе не менее чем: «Наименование налогоплательщика», «ИНН», «Адрес торговой точки», «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».

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 Российской Федерации и условиями Договора.

4.6. Субарендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ транспортных средств и любых лиц к Недвижимому имуществу со стороны Автомобильной дороги М-3, а также со стороны частей земельного участка с кадастровым номером **50:26:0130210:5**, входящих в зону МФЗ, частью которой является Недвижимое имущество, а также обеспечить беспрепятственный доступ через

Недвижимое имущество к частям земельного участка с кадастровым номером **50:26:0130210:5** входящих в зону МФЗ и не вправе каким-либо образом ограничивать 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 ограничению доступа транспортных средств и любых лиц к Недвижимому имуществу и (или) Объектам, через Недвижимое имущество и на Автомобильную дорогу М-3 со стороны смежных с Недвижимым имуществом земельных участков, не входящих в полосу отвода Автомобильной дороги М-3 и не являющихся частью МФЗ и являющихся смежными с Недвижимым имуществом.

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, 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.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

5.1. Расчетный период аренды равен одному календарному месяцу.

5.2. Субарендатор обязан уплачивать Арендатору арендную плату, состоящую из 3 (трёх) частей:

5.2.1. Постоянная арендная плата – часть платы за пользование Недвижимым имуществом, устанавливаемая на весь срок действия настоящего Договора (на период проектирования, строительства и эксплуатации Объектов), значение которой определено по итогам открытых конкурентных процедур (протокол от «__» _____ 20__ г. № _____), в сумме равной _____, с учетом НДС по ставке, установленной Законодательством, за весь срок действия 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:

$$\text{ЕдПАП} = \text{ПАП} \times 37\%,$$

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

ПАП – Постоянная арендная плата.

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 с указанием назначения платежа «ДРСВД-202__ - _____.ЕдПАП. Единовременная часть Постоянной арендной платы по Договору от «__» _____ 202__ г. № _____». 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;

КМА-Количество месяцев аренды.

5.2.1.1.4. Ежемесячная часть Постоянной арендной платы (в случае, если её сумма не равна 0 (нулю)) 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. № _____». 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 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 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.

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

Оборотная часть арендной платы устанавливается на основании Отчета от 31.10.2025 № 177-04/25 «Об оценке рыночной стоимости субарендной платы (постоянной и оборотной арендной платы) за право пользования недвижимым имуществом: – частью земельного участка с учетным номером :5/чзу2 - площадью 6 208 кв. м, сформированной из земельного участка с кадастровым номером 50:26:0130210:5 общей площадью 35 693 кв. м.; с предполагаемым использованием для размещения единого сервисного здания (ЕСЗ) в составе многофункциональной зоны дорожного сервиса (МФЗ) на км 66 (лево) автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-3 «Украина», выполненного АО «Международный центр оценки», в размере 1,5 % (с учётом НДС) от объема ежемесячного розничного товарооборота в Объектах и (или) на территории Недвижимого имущества, через зарегистрированные кассовые аппараты розничной торговли. При этом при сдаче Субарендатором Объектов в аренду (а также при согласовании субаренды, при передаче в управление и при использовании иных форм хозяйствования), объем ежемесячного розничного товарооборота включает в себя, в том числе ежемесячный розничный товарооборот арендаторов (субарендаторов и иных использующих Объекты лиц) Объектов на основании данных, полученных Арендатором в соответствии с пунктом 4.4. Договора. Обратная часть арендной платы перечисляется Субарендатором не позднее 10 (десятого) числа месяца последующего за месяцем аренды на расчетный счет Арендатора с указанием назначения платежа «ДРСВД-202__-____.ОбАП. Обратная арендная плата за период с «__» _____ 202__ г. по «__» _____ 202__ г. по Договору от «__» _____ 202__ г. № _____». При этом, Арендатору не требуется выставления счетов на оплату.

Под термином «товарооборот» Стороны понимают определенную по данным бухгалтерского учета совокупную сумму выручки как самого Субарендатора, так и любых лиц, которым Субарендатор передал все или отдельные Объекты в составе МФЗ в пользование, по любым видам договоров, от розничной продажи товаров, оказания услуг и иных видов доходов на (в) Объектах и на территории Недвижимого имущества, за исключением платежей, поступающих в качестве оплаты проезда по платным автомобильным дорогам Арендатора, за наличный расчет и/или по банковским картам, топливным картам, иным программам оплаты и лояльности, а также при помощи иных платежных средств, с учетом НДС по ставке, установленной законодательством Российской Федерации.

5.2.2.1. Обратная арендная плата начинает начисляться с даты начала коммерческого использования (эксплуатации) Объектов Субарендатором, при этом Стороны договорились, что датой начала коммерческого использования (эксплуатации) Объектов является дата осуществления первой продажи любого товара и (или) услуги на территории Объектов и (или) на территории Недвижимого имущества, в том числе если таковые продажи были произведены в период и (или) в целях опытной эксплуатации, пусконаладочных или иных работ, производимых на Объектах, в том числе в период до получения Акта ввода в эксплуатацию Объектов Субарендатором.

Под термином «коммерческое использование (эксплуатация) Объектов» Стороны понимают формирование дохода Субарендатора за счет финансовых поступлений, связанных с продажей товаров, выполнением работ, оказанием услуг, арендных и иных платежей в том числе от Арендаторов Объектов (Субарендаторов и иных использующих Объекты лиц), включая период осуществления комплексного опробования систем, агрегатов, устройств и систем в составе Объектов для целей проверки готовности к систематической реализации товаров и/или услуг, в ходе

которого могут осуществляться отдельные операции по реализации для изучения соответствия текущего состояния проектным (паспортным) параметрам функционирования.

5.2.2.2. К дате начала коммерческого использования (эксплуатации) Объектов, Субарендатор обязан заключить с оператором фискальных данных (далее – ОФД) договор на отправку электронных версий кассовых чеков в налоговый орган (договор на обработку фискальных данных) и обеспечить наличие действующей контрольно-кассовой техники и действующего договора с ОФД к дате начала коммерческого использования (эксплуатации) Объектов и (или) территории Недвижимого имущества. При этом при формировании данных ОФД включаются данные о реализации в отчетный период по топливным картам; корпоративным договорам покупки товаров и услуг; договорам поставки; договорам, предусматривающим безналичный расчет по предоплате на расчетный счет, в том числе с использованием личных кабинетов пользователей, различных типов штрих-кодов и иных инструментов реализации товаров и (или) услуг посредством безналичных транзакций, не требующих фиксации через ККТ расположенных на Объекте, но отражающихся в бухгалтерском учете Субарендатора на основании УПД и счетов -фактур.

В целях начисления Оборотной арендной платы Субарендатор предоставляет Арендатору доступ к базе фискальных данных, которые Субарендатор предоставляет ОФД с контрольно-кассовой техники (далее – ККТ), установленной в и (или) на Объектах и (или) на Недвижимом имуществе. В личном кабинете ОФД Арендатору должна быть доступна информация в составе Отчетов оператора фискальных данных в разрезе по чекам и по товарным позициям, включая данные в составе не менее чем: «Наименование налогоплательщика», «ИНН», «Адрес торговой точки (Место расчетов)», «Регистрационный номер ККТ», «Заводской номер Фискального накопителя (ФН)», «Внутреннее имя ККТ», «Дата и время фискального документа (Далее-ФД) ФД», «Дата и время открытия смены», «Дата и время закрытия смены», «Номер смены», «Номер ФД за смену», «ФПД (фискальный признак документа)», «Номер чека», «Признак расчета», «Тип оплаты», «Итого сумма по чеку», «Сумма безналичным расчетом», «Сумма наличным расчетом», «Сумма предоплатой (аванс)», «Сумма постоплатой (в кредит)», «Сумма встречным представлением» или «Иным видом расчета», «Сумма НДС», «Ставка НДС», «Наименование товара» или «Наименование товара/услуги», «Количество товара/услуги», «Цена за единицу предмета товара/услуги с учетом скидок и наценок» и «Стоимость товара/услуги с учетом скидок и наценок», а также Арендатору должна быть доступна информация по топливным картам; корпоративным договорам покупки товаров и услуг; договорам поставки, договорам, предусматривающим безналичный расчет по предоплате на расчетный счет, в том числе с использованием личных кабинетов пользователей, различных типов штрих-кодов и иных инструментов реализации товаров и услуг посредством безналичных транзакций, не требующих фиксации через ККТ расположенных на Объекте, но отражающихся в бухгалтерском учете Субарендатора на основании УПД и счетов - фактур, в составе не менее чем: «реализация по топливной карте/договору», «Сумма реализации по топливной карте/договору», «Товары и услуги, реализованные по топливной карте/договору» (наименование и объем реализации), «Цена за единицу предмета товаров и услуг, реализованных по топливной карте/договору», «Стоимость товаров и услуг, реализованных по топливной карте/договору», «дата и время транзакции», «количество реализованного товара/услуги», с указанием суммы без НДС, ставки НДС, суммы с НДС.

При этом, на контрольно-кассовой технике, размещенной на Объектах и/или на Недвижимом имуществе, допускается прием платежей от пользователей Автомобильной дороги М-3 при продаже товаров и (или) услуг на Объектах, размещенных на основании иных договоров субаренды частей земельных участков и/или земельных участков, входящих в состав МФЗ, при условии, что Договор и указанные договоры субаренды заключены с одним юридическим лицом.

Во избежание сомнений, Арендатор, для цели контроля корректности расчета Оборотной арендной платы вправе без согласия Субарендатора привлекать зависимую организацию, входящую в группу компаний «Автодор», с соблюдением условий конфиденциальности предоставляемой информации. В случае привлечения к контролю корректности расчета Оборотной арендной платы указанного лица, Арендатор письменно информирует об этом Субарендатора по адресу, указанному в главе 17 Договора.

5.2.2.3. Субарендатор также обязан обеспечить такой доступ в отношении арендаторов Объектов (субарендаторов и иных использующих Объекты лиц), включая соответствующие условия в договоры субаренды, простого товарищества, управления и иные договоры, предполагающие предоставление права пользования Объектами иным лицам.

5.2.2.4. Субарендатор не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчётным месяцем аренды, предоставляет отчет, содержащий сведения о розничном товарообороте, в соответствии с формой отчета о розничном товарообороте, в согласованной Арендатором форме для подтверждения размера дохода, указанного в Отчете по топливным картам, дополнительно к отчетным материалам, Субарендатор предоставляет исчерпывающий объем документов, подтверждающих объем реализации по топливным картам; корпоративным договорам покупки товаров и услуг; договорам поставки; договорам, предусматривающим безналичный расчет по предоплате на расчетный счет, в том числе с использованием личных кабинетов пользователей, различных типов штрих-кодов и иных инструментов реализации товаров и (или) услуг посредством безналичных транзакций, не требующих фиксации через ККТ расположенных на Объекте, но отражающихся в бухгалтерском учете Субарендатора на основании УПД и (или) счетов – фактур, на Недвижимом имуществе с обязательным указанием сведений в разрезе каждой проведенной транзакции по реализации товаров и услуг по обозначенным в настоящем пункте формам реализации или их аналогам, содержащих: дату и время транзакции, наименование и количество реализованного товара, цену и стоимость на момент продажи, с указанием размера НДС, суммы без НДС, ставку НДС и суммы с НДС (в электронном табличном формате).

При этом, в отчете, содержащем сведения о розничном товарообороте и объеме реализации по топливным картам, должны быть указаны две группы товаров:

- нефтепродукты (при наличии);
- нетопливные товары и услуги.

5.2.2.5. Не позднее, чем за 1 (один) месяц до начала коммерческого использования (эксплуатации) Объектов, Субарендатор должен направить Арендатору на согласование форму отчёта о розничном товарообороте.

6. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

6.1. Подписание Договора является основанием для внесения Субарендатором обеспечительного платежа за Недвижимое имущество в размере 2% (с учётом НДС) от Единовременной части 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.

6.2. Обеспечительный платеж выплачивается в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами Договора с указанием назначения платежа «ДРСВД-202__ - ____.ОП. Обеспечительный платеж по Договору от «__» _____ 202__ г. № _____». При этом, Арендатору не требуется выставления счетов на оплату.

6.3. В случае неоплаты обеспечительного платежа в указанный в срок, установленный Договором, Арендатор имеет право воспользоваться безусловным основанием к отказу от исполнения Договора и его расторжения в одностороннем внесудебном порядке, 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.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Арендатор имеет право:

На этапе Проектирования и строительства Объектов и на этапе Эксплуатации и содержания Объектов:

7.1.1. 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 Российской Федерации и Договором.

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

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

7.1.4. Отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и Договором.

7.1.5. Рассматривать, требовать изменения и согласовывать узлы стыковки конструктивных элементов, расположенных на Недвижимом имуществе с конструктивными элементами Автомобильной дороги М-3, проездами, и иными территориями, расположенными на смежных земельных участках (частях земельных участков) входящих в состав МФЗ. В данном пункте и далее по тексту Договора под «узлом стыковки» понимается согласованное Арендатором техническое решение стыковки конструктивных элементов, расположенных на Недвижимом имуществе с конструктивными элементами и/или сооружениями, расположенными на смежных земельных участках/частях земельных участков и/или сооружений, расположенных на них.

7.1.6. В ходе строительства на Недвижимом имуществе, а также в ходе выполнения стыковки Недвижимого имущества с конструктивными элементами Автомобильной дороги М-3, в том числе с Площадкой отдыха, осуществлять контроль за производством работ, за соответствием узлов стыковки согласованным Арендатором, и за выполнением согласованных основных проектных решений Объектов и комплекса технических и инженерных сооружений, необходимых для функционирования создаваемых Объектов.

7.1.7. В одностороннем (бесспорном) порядке изменять размер Ежемесячной части Постоянной арендной платы (в случае, если её сумма 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.

7.1.8. Изменение величины Ежемесячной части Постоянной арендной платы в случае, предусмотренном пунктом 7.1.7. Договора, 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.

7.1.9. Заключать соглашения об установлении сервитута с третьими лицами в отношении Недвижимого имущества и исходного земельного участка, из состава которого оно образовано, в целях проектирования строительства и эксплуатации инженерных сетей (в том числе инженерного оборудования), проездов, освещения, размещения рекламных и навигационных носителей, а также в целях беспрепятственного прохода и проезда по Недвижимому имуществу.

7.1.10. Выдавать обязательные для исполнения Субарендатором требования в части содержания и безопасности дорожного движения, а также направлять замечания в случае выявления таких недостатков в отношении Объектов, расположенных на территории МФЗ, Недвижимого имущества, а также в части эксплуатации Недвижимого имущества и обязательные требования к Субарендатору по их устранению, в том числе в случае неисполнения указанных требований, применять штрафные санкции и действия, предусмотренные Договором.

7.1.11. Запрашивать у Субарендатора и (или) иных использующих Объекты лиц копии документов, подтверждающих объем розничного товарооборота за расчётный месяц аренды Субарендатора (в том числе иных использующих Объекты лиц).

7.1.12. Дополнительно запрашивать (но не чаще 1 (одного) раза в месяц) у Субарендатора предоставление сетевого плана-графика создания Объектов на Недвижимом имуществе.

7.1.13. Запросить доступ к камерам видеонаблюдения Субарендатора и (или) иных лиц, использующих Объекты, находящиеся на Недвижимом имуществе, в целях минимизации заторовых явлений посредством реализации Арендатором соответствующих мер (без вмешательства в хозяйственную деятельность Субарендатора и иных лиц, использующих Объекты). В случае предоставления Субарендатором Объектов, размещенных на Недвижимом имуществе, третьим лицам в пользование, Субарендатор обязан включить в договоры с такими лицами, аналогичное требование о праве доступа Субарендатора к камерам и иным средствам видеофиксации, используемым третьими лицами на Недвижимом имуществе.

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

7.1.15. По согласованию с Субарендатором размещать на Недвижимом имуществе (в том числе на Объектах и в Объектах) информационно-рекламные материалы и носители, направленные на информирование пользователей Автомобильной дороги М-3. При этом, размещение указанных материалов и носителей не должно препятствовать эксплуатации Объектов.

7.1.16. Требовать от Субарендатора размещения (пребывания) в помещениях Объектов и на территории Недвижимого имущества персонала Арендатора (не более трех человек одновременно), работающего с пользователями Автомобильной дороги М-3 по вопросам оплаты проезда.

7.1.17. 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.

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

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

7.1.20. На основании обращения Субарендатора заключить с Субарендатором договор о присоединении Объектов к Автомобильной дороге М-3 и выдать согласие, содержащее технические требования и условия на строительство Объектов в границах полосы отвода Автомобильной дороги М-3 (далее – Согласие).

При этом Арендатор имеет право в случае неисполнения указанных в Согласии требований, применять штрафные санкции и действия, предусмотренные Договором и (или) Законодательством.

7.1.21. В ходе строительства в случае выявления нарушений требований проекта производства работ и (или) нормативно-технической документации выдавать Субарендатору Предписания об устранении нарушений правил производства работ или Предписания о приостановке работ в форме и содержании по решению Арендатора.

7.1.22. Арендатор осуществляет иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.2. Арендатор обязан:

7.2.1. На этапе Проектирования и строительства Объектов:

7.2.1.1. Предупредить Субарендатора обо всех правах третьих лиц на Недвижимое имущество, установленных на момент подписания Договора.

7.2.1.2. Предоставить копии проектной (в случае наличия рабочей и исполнительной) документации в отношении участка Автомобильной дороги М-3, к которому будет осуществлено присоединение Объектов, а также в отношении Площадки отдыха, в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты направления соответствующего запроса Субарендатора.

7.2.1.3. В составе проекта рассмотреть, а в случае удовлетворения – согласовать (или направить замечания), предоставленные Субарендатором генеральные планы, разработанные на основании Приложений № 3 и № 4 к Договору, с указанием параметров создаваемых Объектов и их архитектурного облика.

7.2.1.4. 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.

7.2.1.5. 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.

7.2.1.6. Рассмотреть, а в случае удовлетворения – согласовать (или направить замечания), предоставленную Субарендатором форму отчёта о розничном товарообороте в соответствии с Договором.

7.2.1.7. В случае необходимости и в пределах имеющихся полномочий, содействовать Субарендатору во взаимодействии с иными субарендаторами смежных частей земельных участков и (или) земельных участков в составе МФЗ.

7.2.2. На этапе Эксплуатации и содержания Недвижимого имущества и Объектов:

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

7.2.2.2. 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, оформления дополнительного соглашения к Договору не требуется.

7.2.2.3. В случае необходимости и в пределах имеющихся полномочий, содействовать Субарендатору во взаимодействии с иными субарендаторами смежных частей земельных участков и (или) земельных участков в составе МФЗ.

7.2.2.4. В срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения соответствующего обращения Субарендатора рассмотреть, а в случае отсутствия возражений и (или) замечаний с учетом законодательства Российской Федерации и локальных актов Арендатора заключить с Субарендатором соглашение об установлении сервитута на земельный(ые) участок(и) Арендатора не являющийся(еся) предметом настоящего Договора, в целях эксплуатации Объектов.

7.2.2.5. В целях заключения дополнительного соглашения о перерасчете арендной платы в случае продления (продлонгации) 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.

7.2.2.6. Арендатор обязан подготовить проект дополнительного соглашения о перерасчете арендной платы в случае автоматического продления (продлонгации) Договора и направить его Субарендатору не позднее 3 (трех) месяцев до даты окончания срока Договора.

7.2.2.7. Арендатор осуществляет другие права и несет другие обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Субарендатор имеет право:

7.3.1. Получать от Арендатора информацию о планах ремонта и реконструкции участка Автомобильной дороги М-3 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-3 в месте расположения Недвижимого имущества.

7.3.2. В случае продажи (передачи прав) на возведенные на Недвижимом имуществе объекты недвижимости третьим лицам, инициировать внесение изменений в Договор в части передачи прав аренды части (-ей) Недвижимого имущества новым собственникам объектов недвижимости.

7.3.3. В случае образования (объединения, раздела) земельного(ых) участка(ов) 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).

7.3.4. В случае получения согласия Арендатора разместить на Недвижимом имуществе станцию (терминал) зарядки автомобилей с электродвигателями. Стороны пришли к согласию, что размещение станций (терминалов) зарядки автомобилей с электродвигателями, в рамках требований настоящего пункта Договора не может быть квалифицировано Арендатором как нарушение пункта 1.1.1. Договора.

7.4. Субарендатор обязан:

7.4.1. Использовать Недвижимое имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором, обеспечивая непрерывное обслуживание пользователей Автомобильной дороги М-3 на Объектах, при этом срок прекращения обслуживания не может превышать 3 (Трёх) месяцев подряд, но не более 7 (Семи) месяцев суммарно за период действия Договора. При этом, Стороны подтверждают, что периоды прекращения обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-3, обусловленные реконструкцией и капитальным ремонтом участка Автомобильной дороги М-3 в месте присоединения объектов дорожного сервиса, созданных на Недвижимом имуществе, не учитываются при применении штрафных санкций.

7.4.2. На этапе проектирования и строительства Объектов:

7.4.2.1. Осуществить сбор исходно-разрешительной документации и обратиться к Арендатору за заключением договора о присоединении Объектов к Автомобильной дороге М-3 и Соглашением в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания Договора и до производства любых работ на Недвижимом имуществе.

7.4.2.2. До осуществления проектирования на основании Приложения № 3 (Схема застройки МФЗ) к Договору и Приложения № 4 (Характеристики объектов) к Договору, сформировать эскизные проработки генерального плана с указанием параметров создаваемых Объектов и их архитектурного облика, разработать принципиальные решения (узлы) стыковки территории Недвижимого имущества и Площадки отдыха. Согласовать представленные эскизные проработки с Арендатором, в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания Договора, а при необходимости скорректировать эскизные проработки в соответствии с замечаниями Арендатора в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня получения таких замечаний. Согласование эскизных планов от Арендатора получить в письменной форме.

7.4.2.3. Проектирование осуществить в соответствии с согласованными Арендатором эскизными проработками, параметрами создаваемых Объектов и их архитектурным обликом, согласованными узлами стыковки Недвижимого имущества с Площадкой отдыха, а также иными требованиями Договора, включая требования, предусмотренные Приложением № 3 (Схема застройки МФЗ) и Приложением № 4 (Характеристики объектов) к Договору, а также требованиями законодательства Российской Федерации.

При проектировании руководствоваться в том числе перечнем нормативной документации, предусмотренной приказом Государственной компании «Российские автомобильные дороги» «Об утверждении Перечня нормативных документов, включаемых в проекты долгосрочных инвестиционных соглашений, концессионных соглашений, в договоры на выполнение работ по проведению инженерных изысканий, подготовке технико-экономического обоснования, проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, ремонту, содержанию и комплексному обустройству автомобильных дорог, по подготовке территорий строительства и на

оказание услуг по строительному контролю на объектах Государственной компании «Российские автомобильные дороги»» (размещен на официальном сайте Государственной компании в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://russianhighways.ru/>), в редакции актуальной на дату осуществления работ по проектированию.

7.4.2.4. До направления Арендатору проектной документации в соответствии с пунктом 7.4.2.8. Договора, в случае наличия иных субарендаторов земельных участков и (или) частей земельных участков в составе МФЗ, непосредственно прилегающих к Недвижимому имуществу Субарендатора - согласовать с данными субарендаторами проектную документацию в полном составе и представить Арендатору копии письменных согласований. В случае наличия иных субарендаторов земельных участков и (или) частей земельных участков в составе МФЗ, недвижимое имущество которых не имеет общих кадастровых границ с Недвижимым имуществом Субарендатора, согласовать письменно с такими субарендаторами разделы проектной документации – наружные сети, вертикальную планировку, водоотведение (в т.ч. поверхностных ливневых стоков), проект производства работ, проект организации строительства и представить Арендатору копии письменных согласований.

7.4.2.5. В процессе проектирования разработать и установить СЗЗ, если ранее для всей территории МФЗ не была разработана единая СЗЗ, учитывающая Объекты Субарендатора. При этом СЗЗ Объектов Субарендатора должна соответствовать границам Недвижимого имущества. В случае необходимости в целях сокращения границ СЗЗ и приведения ее в соответствие с границами Недвижимого имущества, выполнить все необходимые мероприятия. В случае, если с учетом всех возможных мер и (или) мероприятий, привести границы СЗЗ Объектов в соответствие с границами Недвижимого имущества не представляется возможным, разработать и установить единую СЗЗ на всю территорию МФЗ, включая объекты перспективного развития. Единую СЗЗ формировать на основании схемы развития МФЗ, эскизов генерального плана МФЗ, а также кадастровых границ всех земельных участков, входящих в состав МФЗ. Любые отступления СЗЗ от границ Недвижимого имущества в сторону увеличения необходимо обосновать и письменно согласовать с Арендатором.

7.4.2.6. В случае необходимости разработать, предусмотреть проектом и исполнить Специальные Технические Условия (далее – СпецТУ), направленные на сокращение противопожарных и иных нормативных отступов, и разрывов от Объектов до иных объектов (строений, зданий, сооружений, технических объектов, площадок и т.п.) в составе МФЗ. Нормативные разрывы, зоны отступа, зоны с особым использованием и т.п. от Объектов, должны не превышать границ Недвижимого Имущества, а также должны не препятствовать размещению иных объектов в составе МФЗ (существующих и планируемых). При этом любое превышение границ СЗЗ или расстояний и разрывов (в т.ч. сокращенных по результатам разработки СпецТУ) должно быть обосновано, и должно быть письменно согласовано с Арендатором.

7.4.2.7. В процессе проектирования, при необходимости, разработать, согласовать со всеми надзорными и иными уполномоченными органами проект мелиорации земель и выполнить переустройство существующей мелиорации земель.

7.4.2.8. Осуществить проектирование Объектов и направить Арендатору на согласование проектную документацию на строительство Объектов в срок, не позднее 80 (восемидесяти) календарных дней с даты подписания Договора.

7.4.2.9. В процессе проектирования, до прохождения экспертизы обеспечить увязку и согласование принципиальных проектных и инженерных решений, применяемых на территории Недвижимого имущества, с проектными решениями, примененными иными участниками (субарендаторами) МФЗ, и в частности – высотные отметки расположения проездов, конструкцию дорожной одежды (толщины и материалы слоев) проездов, устройство ливневой канализации и точки сбора сточных вод, трассировку и глубину залегания инженерных сетей, и иных принципиальных решений, влияющих и/или способных оказать влияние на функционирование МФЗ, как единого комплекса. В обязательном порядке обеспечить письменное согласование со стороны участников (субарендаторов) частей земельных участков, входящих в состав МФЗ и непосредственно примыкающих к Недвижимому имуществу, а также согласовать с Арендатором (в письменной форме).

7.4.2.10. В процессе проектирования, до прохождения экспертизы, согласовать с Арендатором (в письменной форме) светотехнический расчет арендуемой территории.

7.4.2.11.Согласовать с Арендатором (в письменной форме) проектную документацию в полном объеме на Объекты в срок не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней с даты ее разработки и предоставления Арендатору.

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

7.4.2.13.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 250 (двухсот пятидесяти) календарных дней с момента получения разрешения на строительство Объектов, но в любом случае не позднее, чем через 350 (трехсот пятидесяти) календарных дней с даты заключения Договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7.4.2.29. Договора. В целях исполнения срока, предусмотренного настоящим пунктом, обеспечить начало строительных работ в срок не позднее 200 (двухсот) календарных дней с даты подписания Договора.».

7.4.2.14. Обеспечить электрификацию Объектов (Недвижимого имущества) путем заключения договора с сетевой (энергоснабжающей) организацией на технологическое присоединение энергопринимающих устройств Субарендатора к объектам электросетевого хозяйства сетевой (энергоснабжающей) организации и выполнения соответствующего комплекса строительных работ. Мощность может быть увеличена с учетом проектного расчета потребления электроэнергии на нужды наружного освещения территории, Недвижимого имущества, установки электрозарядных устройств для автомобилей на электрической тяге.

7.4.2.15. В случае необходимости нарушения целостности конструктивных элементов, инженерных сетей, оборудования Автомобильной дороги М-3 (в том числе Площадки отдыха), 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.

7.4.2.16. В случае необходимости безвозмездно обеспечить для Арендатора и третьих лиц правом прохода и проезда к смежным земельным участкам или их частям, включенным Арендатором в состав МФЗ, для строительства и эксплуатации инженерных сетей, оборудования, Площадки отдыха, а также, согласовать, сервитут на пользование территорией, предназначенной для размещения водозаборного устройства (далее – ВЗУ).

7.4.2.17. 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.

7.4.2.18.В срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты 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 на Недвижимом имуществе (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.

7.4.2.19.В срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения запроса от Арендатора и (или) дочерних или зависимых обществ Арендатора согласовать размещение информационной стелы и (или) информационного указателя/носителя, а также в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты согласования такого размещения, со своей стороны обеспечить согласование соответствующего соглашения об установлении сервитута.

7.4.2.20. Перед началом строительства выполнить работы по очистке местности, идентификации, обезвреживанию и (или) уничтожению взрывоопасных предметов. По окончании работ предоставить Арендатору акт обследования, разминирования местности, но не позднее срока начала строительных работ.

7.4.2.21. В случае необходимости выполнения работ по вырубке лесных насаждений до начала рубки обеспечить участие Арендатора в инвентаризации лесных насаждений и определению объёма древесины, подлежащей образованию в результате рубки. В целях проведения инвентаризации лесных насаждений и инвентаризации древесины, образовавшейся в результате рубки, направить Арендатору информацию о представителях Субарендатора, подлежащих включению в состав инвентаризационной комиссии. Дата проведения инвентаризации лесных насаждений и инвентаризации древесины, образовавшейся в результате рубки, определяется Арендатором по согласованию с Субарендатором. По завершению рубки обеспечить складирование древесины в штабеля по составу (породе) древесины и виду сортиментов в порядке, установленном действующим Законодательством и нормативными документами (приказами, положениями, порядками, регламентами и т.п.) Арендатора и передать древесину Арендатору по Акту приема-передачи древесины.

7.4.2.22. В случае осуществления работ по вырубке лесных насаждений обеспечить учет и сохранность древесины до передачи ее Арендатору, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, и передать древесину Арендатору по Акту приема-передачи древесины.

7.4.2.23. В случае осуществления работ по вырубке лесных насаждений и по мере образования древесины в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Арендатора в целях инвентаризации древесины в порядке, установленном действующим Положением о порядке обращения с материалами, образующимися в процессе выполнения работ по строительству и реконструкции автомобильных дорог Арендатора.

7.4.2.24. Получить Заключение о соответствии и Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию на Объекты в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с момента завершения строительства.

7.4.2.25. Обеспечить подписание со смежными землепользователями (Арендатор, субарендаторы МФЗ и иные лица имеющие общие с Недвижимым имуществом границы земельных участков и/или их частей), актов разграничения имущественных прав и эксплуатационной ответственности к дате начала коммерческого использования (эксплуатации) Объектов.

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

7.4.2.27. Согласовать с Арендатором форму отчёта о розничном товарообороте.

7.4.2.28. По итогам получения у Арендатора перечня лиц (субарендаторов или иных использующих Объекты лиц), являющихся владельцами объектов дорожного сервиса в составе МФЗ, согласовать с ними принципиальные проектные решения.

7.4.2.29. 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, 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.

7.4.2.30. До начала любых подготовительных и/или строительных мероприятий, установить на Недвижимом имуществе камеры видеонаблюдения, обеспечивающие видеоохват всей территории Недвижимого имущества без слепых зон, не менее чем с двух различных ракурсов, и обеспечивающих трансляцию видеоизображения всей территории Недвижимого имущества в реальном времени на период строительства и эксплуатации Объектов или любой другой деятельности на территории Недвижимого имущества, в круглосуточном режиме без выходных дней и любых технических перерывов. Кроме того, Субарендатор обязан осуществить монтаж необходимого оборудования или иным способом, например, используя облачные системы хранения информации, обеспечить хранение видеозаписей с камер видеонаблюдения на территории Недвижимого имущества, за период не менее 15 (пятнадцати) прошедших (записанных) суток. Субарендатор обязан обеспечить неограниченный доступ Арендатора к трансляции видео (в реальном времени) с данных камер видеонаблюдения, в том числе дистанционно, использовать возможности оборудования, а также предоставить Арендатору неограниченный доступ к архиву записей видео за период не менее 15 (пятнадцати) суток.

7.4.2.31. По запросу Арендатора представлять информацию о ходе проектирования и строительства Объектов, в том числе на электронных носителях.

7.4.2.32. Перед началом строительства разработать и согласовать с Арендатором календарный график выполнения работ, содержащий виды выполняемых работ, даты начала и окончания работ, а также даты начала и окончания промежуточных работ.

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

7.4.2.34. По завершении работ на Недвижимом имуществе предоставить Арендатору исполнительную документацию на Объекты, включая акты скрытых работ.

7.4.3. На этапе эксплуатации Объектов и Недвижимого имущества:

7.4.3.1. 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 Недвижимого имущества, и так или иначе связанных с предметом Договора.

7.4.3.2. Обеспечить соблюдение требований к содержанию и использованию Недвижимого имущества и Объектов в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

7.4.3.3. Обеспечить соблюдение требований Соглашения, выданного Арендатором, в части функционирования и эксплуатации подъездов, съездов, примыканий, площадок для стоянки автомобилей и других сооружений, связанных с обеспечением функционирования Объектов, в соответствии с Законодательством и Договором.

7.4.3.4. В случае необходимости электроснабжения объектов Арендатора и (или) дочерних и зависимых обществ Арендатора, в рамках развития территории МФЗ (при наличии технической возможности), а также при условии компенсации части подтвержденных затрат, понесенных Субарендатором (пропорционально истребованной мощности), Субарендатор обязан согласовать присоединение объектов к трансформаторной подстанции и линиям электропередач Субарендатора, созданной в рамках договора на технологическое присоединение энергопринимающих устройств Субарендатора к объектам электросетевого хозяйства сетевой (энергоснабжающей) организации. В случае необходимости реконструкции трансформаторной подстанции, Субарендатор обязан согласовать таковые работы.

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

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

7.4.3.7. 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.

7.4.3.8. Соблюдать правила и режим использования полос отвода и придорожных полос Автомобильной дороги М-3 в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4.3.9. В границах 50 (пятидесяти) метров от границ Недвижимого имущества не допускать захламления прилегающей к Недвижимому имуществу территории, включая конструктивные элементы Автомобильной дороги М-3, непосредственно относящиеся к МФЗ (в том числе Площадки отдыха), не допускать нанесения вреда объектам транспортной инфраструктуры Автомобильной дороги М-3, 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.

7.4.3.10. Не препятствовать Арендатору, пользователям Автомобильной дорогой М-3, 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.

7.4.3.11. 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.

7.4.3.12. Не препятствовать проектированию, строительству, ремонту, обслуживанию коммуникаций, проходящих по Недвижимому имуществу, инженерных сооружений на сетях и коммуникациях, в том числе принадлежащих третьим лицам, а также оборудования и информационных носителей.

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

7.4.3.14. В случае прекращения Договора или расторжения Договора по основаниям, установленным главой 10 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.

7.4.3.15. Не осуществлять и не допускать на Недвижимом имуществе размещение любых иных объектов, не предусмотренных условиями Договора и не поименованных в пункте 1.1.1. Договора.

7.4.3.16. 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.

7.4.3.17. 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 расположенных на нем Объектов.

7.4.3.18. 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 соответствующие органы.

7.4.3.19. Не позднее последнего дня действия Договора своими силами и/или за свой счет освободить Недвижимое имущество от возведенных на нем зданий, строений и сооружений, других объектов, а также находящегося на Недвижимом имуществе иного имущества и передать Недвижимое имущество Арендатору по Акту приема-передачи (возврата) 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 в надлежащей форме Договор субаренды на новый срок.

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

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

7.4.3.22. 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 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, 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.

7.4.3.23. 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://russianhighways.ru/>) (Далее – Приказ).

7.4.3.24. Субарендатор не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчётным месяцем аренды, предоставляет Арендатору отчет, содержащий сведения о розничном товарообороте.

7.4.3.25. По запросу Арендатора предоставить в течении 5 (пяти) рабочих дней предоставить копии документов, подтверждающих объем розничного товарооборота за расчётный месяц аренды (в том числе иных использующих Объекты лиц).

7.4.3.26. Предоставлять Арендатору не реже 1 (одного) раза в квартал актуальный на момент представления план-график создания Объектов на Недвижимом имуществе, а также предоставлять в течении 10 (десяти) рабочих дней актуализированную редакцию такого плана-графика в рамках запроса Арендатора. В случае расхождения графика или фактического хода работ со сроками, установленными Договором, проводить общую и/или точечную (а рамках отдельных операций) оптимизацию подготовительных, проектных и строительных работ и процессов, их соответствующих графиков.

7.4.3.27. По запросу Арендатора предоставить в течении 20 (двадцати) рабочих дней доступ к камерам Субарендатора и иных использующих Объекты лиц, находящимся на Недвижимом имуществе, в целях минимизации заторовых явлений посредством реализации Арендатором соответствующих мер (без вмешательства в хозяйственную деятельность Субарендатора и иных использующих Объекты лиц).

7.4.3.28. Согласовать проект дополнительного соглашения, направленного в соответствии с пунктом 7.2.2.6. Договора, в срок не позднее 1 (одного) месяца до даты окончания Договора.

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

7.4.3.30. 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-3. При этом, размещение указанных материалов и носителей не должно препятствовать эксплуатации Объектов.

7.4.3.31. Предоставлять по требованию Арендатора возможность размещения (пребывания) в помещениях Объектов и на территории Недвижимого имущества персонала Арендатора (не более трёх человек одновременно), работающего с пользователями Автомобильной дороги М-3 по вопросам оплаты проезда, в том числе предоставлять доступ к пользованию служебными помещениями для отдыха и приема пищи.

7.4.3.32. В целях стыковки проездов на различных частях земельных участков или 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 таковое переустройство третьим лицам – субарендаторами частей земельных участков и (или) земельных участков, входящих в состав территории МФЗ.

7.4.3.33. Выполнять требования, обязательные для исполнения выданные Арендатором, в части содержания и безопасности дорожного движения в соответствии с пунктом 7.1.10 Договора, а также устранять замечания, в случае выявления таких недостатков на территории Недвижимого

имущества и (или) территории МФЗ, в установленные Арендатором сроки исполнять обязательные требования к Субарендатору по их устранению.

7.4.3.34. Обеспечить в срок, предусмотренный договором, начало коммерческого использования (эксплуатации) Объектов.

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

7.4.3.36. При наличии неисправности на Объектах, не позволяющих осуществлять обслуживание пользователей и длящиеся более трех часов, в том числе, но не ограничиваясь техническими неисправностями, не позволяющими осуществлять отпуск определенного топлива, Субарендатор обязан проинформировать Арендатора об указанных фактах представителей Арендатора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и/или Договором. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в Договоре, применяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. 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 процента) от просроченной суммы по Договору за каждый календарный день просрочки. Во избежание сомнений, данный пункт Договора распространяется на все установленные Договором части арендной платы.

8.3. 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 процента) 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.

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

8.5. При прекращении обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-3 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. При этом, Стороны подтверждают, что периоды прекращения обслуживания пользователей Автомобильной дороги М-3, обусловленные реконструкцией и капитальным ремонтом участка Автомобильной дороги М-3 в месте присоединения объектов дорожного сервиса, созданных на Недвижимом имуществе, не учитываются.

8.6. В случае нарушения Субарендатором условий предоставления Арендатору сведений и (или) доступа к базе фискальных данных ОФД, или зафиксированных посредством фото или видео съемки фактов доступа транспортных средств через Недвижимое имущество как на Автомобильной дороге М-3 со стороны смежных с Недвижимым имуществом земельных участков, не входящих в полосу отвода Автомобильной дороги М-3 и не являющихся частью МФЗ, так и с Автомобильной дороги М-3 на территорию смежных с Недвижимым имуществом земельных участков не входящих в полосу отвода Автомобильной дороги М-3 и не являющихся частью МФЗ Арендатор вправе взыскать с Субарендатора штраф в размере 2 (двух) % от Единовременной части Постоянной арендной платы, Договора, за каждый факт нарушения. Дополнительно, по факту нарушения условий, установленных пунктами 5.2.2.2., 5.2.2.3., 5.2.2.4. и 5.2.2.5., Субарендатор уплачивает Арендатору неустойку в размере 5% от суммы Ежемесячной части Постоянной арендной платы за каждый день нарушения обязательств по указанным пунктам.

8.7. В случае нарушения Правил уборки мусора и посторонних предметов с автомобильных дорог и искусственных дорожных сооружений Государственной компании «Российские автомобильные дороги» утвержденных Приказом, 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.

8.8. При нарушении Субарендатором сроков выполнения работ, установленных календарным графиком выполнения работ, Субарендатор уплачивает Арендатору штраф в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей 00 копеек за каждый выявленный факт нарушения. При этом основаниями для начисления неустойки является предписание Арендатора, выданное в порядке, предусмотренном пунктом 7.1.21. Договора;

8.9. За предоставление недостоверной информации либо не предоставление информации Арендатору о ходе проектирования и строительства Объектов в соответствии с условиями пункта 7.4.2.31. Договора, Субарендатор уплачивает Арендатору штраф в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей 00 копеек за каждый выявленный Арендатором факт нарушения.

8.10. 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 00 копеек 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. При не устранении Субарендатором в срок, установленный в предписании Арендатора или его структурных организаций, выявленных нарушений, выданных Арендатором в соответствии с пунктом 7.1.10 и (или) 7.1.21. Договора требований и Согласия, Арендатор вправе осуществить ограничение транспортной доступности Объекта до даты устранения нарушений. Во избежание сомнений, Субарендатор обязан возместить Арендатору расходы, связанные с ограничением транспортной доступности Объекта, Последующее возобновление транспортной доступности Объекта осуществляется силами и средствами Субарендатора не ранее даты указанной в решении о снятии ограничений Арендатора его структурных организаций.

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

$$\text{Штр} = (\text{ЕжПАП} * (\text{КМА} - \text{КМАр}) + (\text{ОАПср} * (\text{КМА} - \text{КМАр}))$$

где Штр – размер штрафа

ЕжПАП – Ежемесячная часть Постоянной арендной платы;

КМА – Количество месяцев аренды, установленной пунктом 2.2. Договора;

КМАр – Количество месяцев аренды до даты досрочного расторжения Договора.

ОАПср - Среднее арифметическое значение ежемесячной начисленной Обратной арендной платы с месяца начала коммерческого использования (эксплуатации) Объектов Субарендатором до месяца, предшествующего дате досрочного расторжения Договора.

Стороны пришли к согласию, что в случае досрочного расторжения Договора, предусмотренного настоящим пунктом, сумма Единовременной части Постоянной арендной платы Субарендатору не возвращается.

8.12. При наступлении оснований для уплаты неустойки, предусмотренных Договором, Арендатор вправе зачесть (удержать) неустойку, а также Ежемесячную часть Постоянной арендной платы и Обратную 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 пунктом 6.1. Договора, 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.

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

8.14. Неустойка начисляется и выплачивается только по письменному требованию Арендатора.

8.15. Антимонопольные оговорки. Стороны подтверждают, что им известны и понятны требования Федерального закона от 18.07.2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», иных федеральных законов и нормативных правовых актов, регулирующих отношения, связанные с проведением Государственной компании «Российские автомобильные дороги» закупок (далее – Законодательство о закупках), требования Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», положения Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения, связанные с защитой конкуренции, предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции (далее – Антимонопольное законодательство).

При подписании Договора и исполнении предусмотренных им обязательств Стороны гарантируют, что они учитывают и неукоснительно соблюдают вышеуказанные требования законодательства, осознают серьезность последствий нарушения таких требований, а также не осуществляют и намерены впредь воздерживаться от запрещенных Антимонопольным законодательством и/или Законодательством о закупках действий (бездействия), влекущих ограничение, устранение, недопущение конкуренции на каком-либо рынке товаров, работ или услуг, а именно:

- 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 своих конкурентов и иных лиц 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 одна из Сторон (либо обе Стороны) занимает на каком-либо рынке товаров, работ, услуг положение, дающее ей возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем рынке, такая Сторона также намерена воздерживаться от извлечения несправедливой выгоды от такого положения.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. 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.

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

9.3. 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.

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

10. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. 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 7.1.8., 7.2.1.5., 7.2.2.2., 7.4.3.21., Договора. Остальные изменения к Договору оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой его частью.

10.2. Действие Договора прекращается в случае прекращения действия Договоров аренды, указанных в пункте 1.2. Договора.

10.3. Договор может быть прекращен до истечения срока в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и/или Договором.

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

10.5. 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.

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

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

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

10.7.2. Субарендатор не полностью выполнил требования пункта 1.1.1. Договора, то есть создал не все Объекты, или создал Объекты не полностью, или не в соответствии с требованиями к Объектам;

10.7.3. Субарендатор допустил нарушение положений главы 4 Договора;

10.7.4. Субарендатор не устранил нарушения положений главы 4 Договора в срок, установленный Арендатором;

10.7.5. 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;

10.7.6. Субарендатор не выполнил требования пунктов 5.2.2.2, 5.2.2.3, 5.2.2.4 и 5.2.2.5. Договора, в случае начисления оборотной арендной платы;

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

10.7.8. Субарендатор не исполняет и/или не надлежаще исполняет обязательства, предусмотренные пунктом 7.4. Договора в том числе, но не ограничиваясь, допустил нарушение более чем на 20 (двадцать) рабочих дней любого из сроков, установленных пунктами 7.4.2.8. и 7.4.2.13. Договора;

10.7.9. Субарендатор нарушил сроки, установленные пунктом 7.4. Договора, более чем на 180 (сто восемьдесят) календарных дней по одному, нескольким либо по всем подпунктам суммарно.

10.7.10. Настоящим Стороны признают и подтверждают, что условия, указанные в главе 4 пункте 6.2., пунктах 10.7.1. – 10.7.9., пунктах 14.1. – 14.4. 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 (включая Единовременную часть Постоянной арендной платы), понесенные Субарендатором в связи с таким отказом.

10.8. При наличии указанных в пункте 10.7. Договора обстоятельств, Арендатор направляет Субарендатору письменное уведомление о расторжении Договора в одностороннем порядке.

10.9. В целях реализации положений пункта 10.8. Договора, Договор считается соответственно расторгнутым (прекращенным) с момента, когда письменное уведомление Арендатора считается полученным Субарендатором в соответствии с пунктом 12.4. Договора, если иной срок не указан в таком уведомлении.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

11.2. Если Сторонам не удается 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 Российской Федерации.

12. ПОРЯДОК НАПРАВЛЕНИЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ

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

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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 17 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.

12.5. 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 17 Договора в качестве почтового, и считается доставленной, хотя бы Сторона по данному адресу не находилась.

12.6. 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 Российской Федерации.

13. ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ

13.1. Электронный обмен документами будет осуществляться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», и иными применимыми нормативно-нормативными правовыми актами, определяющими порядок обмена электронными документами.

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

13.3. 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.

13.4. 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, не указанные в настоящем пункте, на основании дополнительных соглашений к настоящему Договору.

13.5. 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.

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

13.7. 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.

13.8. 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 Российской Федерации.

13.9. 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.

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

13.11. 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.

13.12. Взаимодействие с удостоверяющим центром и Оператором:

13.12.1. 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.

13.12.2. 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.

13.12.3. 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.

13.13. 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.

13.14. Порядок обмена документами:

13.14.1. 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.

13.14.2. 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

13.14.3. Сторона, получившая ответный документ, проверяет действительность сертификата КЭП.

13.14.4. 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.

13.14.5. Стороны обеспечивают хранение электронных документов в течение установленного законодательством Российской Федерации срока, а также надлежащее хранение применявшегося для формирования ЭП сертификата ключа подписи.

14. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

14.1. Каждая Сторона заверяет, 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 законодательством Российской Федерации 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.

14.2. 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 дорогой М-3, за исключением периодов выполнения работ по планово-техническому обслуживанию. При этом общий срок прекращения обслуживания пользователей Автомобильной дорогой М-3 по этим основаниям, с учетом положений пункта 9.4.

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 дорогой М-3, обусловленные реконструкцией и капитальным ремонтом участка Автомобильной дорогой М-3 в месте присоединения объектов дорожного сервиса, созданных на Недвижимом имуществе, не учитываются.

14.3. Субарендатор гарантирует бесперебойное функционирование Объектов для обслуживания пользователей Автомобильной дорогой М-3 с учётом пункта 8.5. Договора.

14.4. 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.

14.5. Стороны подтверждают, что условия пунктов 14.1. – 14.4. Договора признаны ими существенными условиями Договора в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

14.6. 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.

14.7. Данные положения не касаются сведений, обязательность раскрытия которых, или недопустимость ограничения доступа, к которым установлена законодательством Российской Федерации.

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

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

15.1. Перечень приложений к Договору:

15.2. Приложение № 1 «Выписка из ЕГРН»;

15.3. Приложение № 2 «Схема расположения частей земельного участка с кадастровым номером **50:26:0130210:5** на кадастровом плане территории»;

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

15.5. Приложение № 4 «Характеристики Объектов»;

15.6. Приложение № 5 «Акт приема-передачи»;

15.7. Приложение № 6 «Форма Акт приема-передачи (возврата)».

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. В части, не урегулированной условиями Договора, отношения Сторон регулируются положениями законодательства Российской Федерации.

16.2. Договор заключен в электронном виде. Стороны вправе продублировать подписание Договора на бумажном носителе. Подписание Договора на бумажном носителе не является оформлением факта заключения Договора и не ведет за собой установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Подписание Договора означает согласование Сторонами всех приложений, приложенных к Договору.

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

17. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

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 частей земельного участка кадастровыми номерами
59:27:0000000:4865, 59:27:1401001:1724, 59:27:1401001:1720, 59:27:1042001:840 на кадастровом
плане территории»**

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

Схема застройки многофункциональной зоны дорожного сервиса

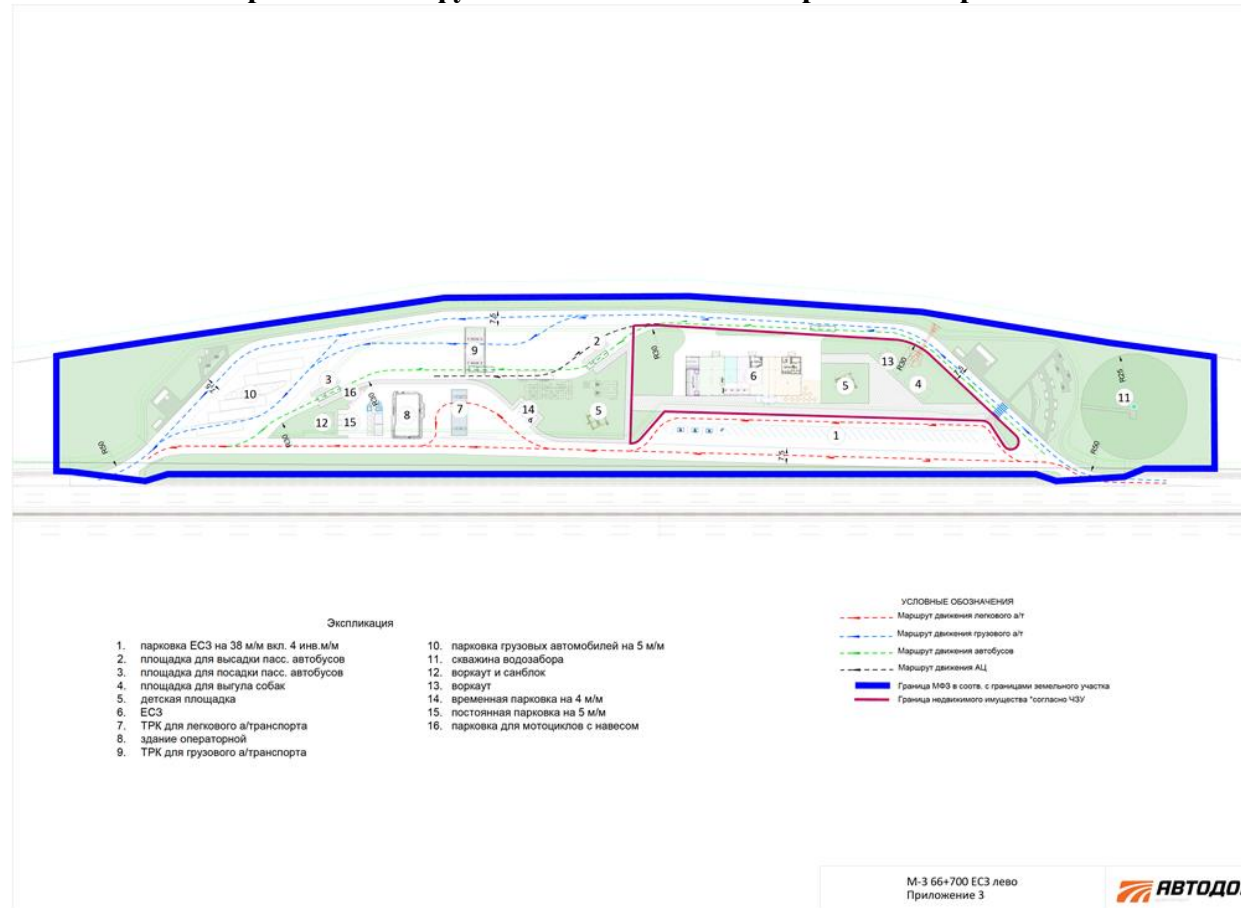


Схема не является проектной документацией. Радиусы, нормативные расстояния, ширины проездов, и проч. детали должны быть уточнены на стадии проектирования.

АРЕНДАТОР:

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

___ К.Т. Макиев

М.П.

СУБАРЕНДАТОР:

М.П.

Ф.И.О.

Характеристики Объектов

Общие принципы планирования территории многофункциональной зоны дорожного сервиса (далее – МФЗ):

1) При проектировании и строительстве Объектов, площадные характеристики, пространственные решения, архитектурные решения, схему организации дорожного движения принимать согласно эскизу генерального плана территории МФЗ, представленному в Приложении № 3 Договора. Отдельные решения и параметры могут быть уточнены только на основании нормативных требований, исключительно по согласованию с *Арендатором*.

2) Создаваемые Объекты должны быть ориентированы на оказание максимально качественных услуг пользователям Автомобильной дороги М-3. Качество архитектурных решений, эстетика внешнего вида объектов, благоустройства, малые архитектурные формы, должны быть современны, привлекательны, вандаלוустойчивы, запроектированы с учетом рельефа местности и климатических условий.

3) На территории МФЗ рекомендуется придерживаться принципа разделения потоков легкового и грузового транспорта. Необходимо предусмотреть специализированные, оборудованные остановки для посадки и высадки пассажиров автобусов, с учетом нормативных требований к таким объектам.

4) Необходимо минимизировать пересечение пешеходных потоков пользователей с транспортными потоками. Для максимально безопасного перемещения пешеходов предусмотреть устройство тротуаров. При необходимости, в целях обеспечения безопасности пешеходов, использовать ограждения и иные средства и оборудование.

5) Предпринять меры, исключающие беспрепятственный доступ (проход, проезд) через Недвижимое имущество третьих лиц со стороны смежных земельных участков, не входящих в территорию МФЗ, определяемую согласно Приложению № 3 к Договору.

6) Вести строительство, а также планировать и проводить эксплуатацию Объектов и Недвижимого имущества с учетом будущей планируемой и (или) осуществляемой застройки частей земельного участка с кадастровым номером **50:26:0130210:5**, отображенных в Приложении № 3 к Договору и не являющихся предметом настоящего Договора.

Комплекс сооружений Единого сервисного здания (ЕСЗ)

Единое сервисное здание (капитальное здание/строение для размещения пунктов питания, пунктов торговли, общественных туалетов и других услуг), комплекс технических сооружений, необходимых для его функционирования и эксплуатации, а также для эксплуатации территории ЕСЗ, зоны рекреации и других элементов, поименованных далее по тексту настоящего Приложения №4 к Договору.

Единое сервисное здание - капитальное здание/строение общей площадью не менее 500 кв. м, но не более 1100 кв. м, включая все технические помещения (бойлерная, электрощитовая, комнаты персонала, комнаты хранения инвентаря и проч.), торговый зал(ы), предприятия общественного питания (включая полную технологическую часть), детскую игровую зону внутри здания, туалеты, комнату матери и ребенка, тамбуры, помещения для загрузки.

Обязательные услуги пользователям Автомобильной дорогой М-3 в составе ЕСЗ:

Необходимо предусмотреть в составе ЕСЗ предприятия общественного питания с широким выбором разнообразных блюд, включающих в обязательном порядке супы и горячие блюда. Допустимо размещение фуд-корта, ресторанов быстрого питания (фаст-фуд), отдельных ресторанов семейного типа, кафе, кофеен. При размещении предприятий общественного питания быстрого питания (фаст-фуд), необходимо предусмотреть для пользователей возможность приобретения альтернативного здорового питания. Суммарно рекомендуется разместить в составе ЕСЗ не менее 50 посадочных мест в предприятиях общественного питания. По согласованию с Арендатором в высокий сезон допустимо создавать дополнительные площади для посетителей и обустраивать летнюю веранду.

Дополнительно к посадочным местам внутри здания ЕСЗ, в летний период предусмотреть устройство открытых террас и оборудование посадочных мест на террасах (столы, столики, навесы,

зонты, проч.).

Недопустимо устройство предприятий общественного питания с окном выдачи готового питания в автомобиль по типу «сквозной проезд» (драйв-фру), при оборудовании которого пользователь может осуществить заказ еды и/или оплату еды и/или получение готовой еды через окно, без необходимости припарковаться и войти в здание ЕСЗ.

Обязательно необходимо предусмотреть в составе ЕСЗ отапливаемые освещенные туалеты свободного (бесплатного) доступа для всех пользователей Автомобильной дороги М-3, доступные пользователям вне зависимости от совершения покупки в ЕСЗ или иных факторов. Туалетные комнаты рассчитать, исходя из санитарно-гигиенических и других действующих нормативно-технических документов и требований. При этом необходимо обеспечить устройство не менее 10 индивидуальных туалетных кабинок в женском санузле, и не менее 10 индивидуальных туалетных кабинок в мужском санузле, в том числе обеспечить устройство туалетных комнат для маломобильных групп населения (ММГН), а также не менее одной комнаты матери и ребенка, в составе которой необходимо разместить раковину, унитаз, пеленальный стол, оснастить электрическими розетками и сидениями.

Обязательно необходимо предусмотреть в составе ЕСЗ детскую игровую площадку (зону), работающую круглогодично, вне зависимости от погодных условий, внутри отапливаемого освещенного контура здания. В составе детской игровой зоны запланировать инфраструктуру и оборудование, рассчитанные на несколько возрастных групп: от 3-х до 10-ти лет с преобладанием элементов для активных игр, спорта, физических упражнений. Целевые группы пользователей: младшие дошкольники (3-4 года), средние дошкольники (4-5 лет), старшие дошкольники (5-7 лет), младшие школьники (8-10 лет). Детскую игровую зону оборудовать различными снарядами для активных игр, которое может включать качалки, качели, горки для съезжания, безопасные конструкции для лазания и пролезания: игровые структуры, игровые стенки с отверстиями, лабиринты, крупные объекты для конструирования (мягкий конструктор, пазлы), интерактивные игровые объекты, multifunctional игровые комплексы с включением перечисленных снарядов.

В составе устанавливаемого оборудования предусмотреть не менее трех отдельных снарядов для группы 3-5 лет, включая интерактивные снаряды (бизиборд и проч.).

Оборудовать игровую зону мягким и теплым покрытием (резиновые маты и аналоги). Обеспечить вентиляцию, естественное и искусственное освещение в детской игровой зоне. Детская игровая зона должна иметь всесезонный характер работы, иметь свободный (бесплатный) доступ для пользователей автомобильной дороги М-3.

Рекомендуемые услуги пользователям Автомобильной дорогой М-3 в составе ЕСЗ:

Рекомендуется в составе ЕСЗ разместить различные пункты торговли - торговые предприятия, для продажи товаров в дорогу, продуктов питания, аптечных безрецептурных товаров и прочих товаров, нацеленных на удовлетворение спроса пользователей Автомобильной дороги М-3.

Рекомендуется в составе ЕСЗ разместить дополнительно предприятия, оказывающие различные услуги, включая услугу телемедицины, направленную на оказание услуги удаленного медицинского осмотра профессиональных водителей, аптеку, пункт доставки товаров через интернет заказы.

Допускается в здании ЕСЗ оказывать иные услуги пользователям автомобильной дороги М-3 при согласовании таковых *Арендатором*.

Комплекс технических сооружений, необходимых для функционирования ЕСЗ, может быть запроектирован в составе, определенным согласно проекту, и включать резервуары для пожаротушения, внутриплощадочные электрические сети и необходимые подводящие электрические сети (определить проектом), здание трансформаторной подстанции, источник резервного питания – дизель-генераторная установка, внутриплощадочные водопроводные сети и необходимые подводящие сети, молниезащита, заземление, внутриплощадочные сети канализации, при необходимости подводящие сети канализации, септики и иные устройства канализационной системы, очистные сооружения поверхностного стока, сети наружного водоотведения, композитные установки локальной очистки сточных вод закрытого типа (определить проектом).

Обязательные услуги пользователям Автомобильной дорогой М-3 в составе территории ЕСЗ:

Обязательно необходимо предусмотреть в составе территории ЕСЗ детскую игровую площадку (на открытом воздухе), которая должна быть доступна на свободной (бесплатной) основе для всех пользователей автомобильной дороги М-3.

Детскую площадку предусмотреть для возрастной группы от 3-х до 10-ти лет с преобладанием элементов для активных игр, спорта, физических упражнений. Целевые группы пользователей: младшие дошкольники (3-4 года), средние дошкольники (4-5 лет), старшие дошкольники (5-7 лет), младшие школьники (8-10 лет).

Площадка должна быть оборудована различными снарядами для активных и спортивных игр, которое может включать качалки, качели, горки для съезжания, конструкции для лазания и пролезания: кубы с отверстиями, игровые структуры, игровые стенки с отверстиями, стенки для игры в мяч, лабиринты, карусели, многофункциональные игровые комплексы с включением перечисленных снарядов.

В составе устанавливаемого оборудования предусмотреть один многофункциональный игровой комплекс ориентированный на группы 5-10 лет и не менее трех отдельных снарядов для группы 3-5 лет.

Площадка должна иметь сплошное ограждение по периметру высотой 600-900 мм. с простым запирающим устройством, способным предотвратить бесконтрольный доступ ребенка без сопровождения взрослого (например, калитка со щеколдой или иное). Площадка должна иметь твердое утрамбованное основание и покрытие из резиновой крошки, полимерного или иного искусственного материала. На территории площадки в огороженном периметре предусмотреть скамейки (не менее двух), урны (не менее двух). Площадку рассчитать для одновременного пребывания не менее 10 детей и 6 взрослых.

На территории детской площадки или в непосредственной близости от нее. Для создания естественной тени, рекомендуется посадка деревьев (в т.ч. плодовых, таких как яблони и вишни).

В зоне детской площадки предусмотреть наружное освещение (в т.ч. архитектурное). Площадные характеристики площадки, пространственное решение, план покрытий, экспликацию оборудования, разработать в процессе проектирования и согласовать с *Арендатором*.

На территории ЕСЗ должны быть выполнены парковочные места для мотоциклов. Парковочные места для мотоциклов выполнить с навесом, обеспечивающим защиту от осадков и солнечного света. Крепление несущих элементов и навеса осуществить с учетом климатических нагрузок и воздействий (снеговые и гололедные нагрузки, воздействия ветра температуры и др.) Парковочное место должно предусматривать возможность одновременного размещения не менее 6 транспортных средств (мотоциклов).

Обязательно предусмотреть в составе территории ЕСЗ площадку для отдыха на открытом воздухе, которая предусматривает наиболее широкий спектр пользователей. Площадка может быть оборудована: скамейками, лавками, столами, теньевыми навесами, комплексами для пикника, гамаками, урнами, шезлонгами, и проч. элементами, малыми архитектурными формами рекреационного назначения и элементами озеленения – газон, кустарники, низкорослые деревья.

Площадка должна иметь твердое утрамбованное основание, допускаются мощение тротуарной плиткой, набивное покрытие, газон, их комбинация.

Минимально допустимое оборудование должно предусматривать отдых одновременно 8 человек с учетом социальной дистанции.

Площадные характеристики площадки, пространственное решение, план покрытий, экспликацию оборудования, разработать в процессе проектирования и согласовать с *Арендатором*.

Обязательно необходимо предусмотреть в составе территории ЕСЗ обустройство площадки для выгула собак. Площадка должна иметь сетчатое ограждение по периметру, высотой не менее 2 метров, и ворота (калитка), предусматривающие систему запираения, предотвращающую свободный доступ животных за периметр ограждения. На территории разместить снаряды для собак (столбы, лабиринт, мост, бум «горка» и проч.) в количестве не менее двух. В обязательном порядке оборудовать площадку информационным стендом, мусорным контейнером и гигиеническими пакетами, поилкой. Предусмотреть наружное освещение площадки.

Расположение всех перечисленных площадок рекомендуется планировать с учетом летних террас предприятий общественного питания.

■
Также на территории ЕСЗ необходимо предусмотреть:

■ На всей территории ЕСЗ должно быть выполнено благоустройство зеленых зон – газоны, кустарники, деверья, в том числе плодовые деревья и кустарники (яблоня, вишня, смородина и др.). Предусмотреть малые архитектурные формы – скамьи, урны, навесы. В обязательно порядке установить не менее 3 (трех) столов для пикника в составе отделенных благоустроенных зон, и не менее 2 (двух) беседок.

■ На территории ЕСЗ должны быть установлены малые архитектурные формы, а также элементы благоустройства (включая информационные и навигационные элементы), площадки для отдыха на открытом воздухе (включая скамейки, лавки, столы, теневые навесы, гамаками, урнами, шезлонгами и т.д.),

■ Тротуары для пешеходов выполнить в твердом покрытии (тротуарная плитка) и связать тротуарами все функциональные и рекреационные зоны, оборудованные на территории Недвижимого имущества и парковку легкового и грузового транспорта, размещенные в составе площадки отдыха автомобильной дороги, а также предусмотреть тротуар для комфортного перемещения пассажиров автобусов с площадки для высадки и к площадке посадки в пассажирский автобус, через территорию ЕСЗ.

■ Необходимо предусмотреть место для курения, максимально отдаленное от детской площадки и рекреационных площадок. Место для курения оборудовать специализированной урной и навесом.

■ При проектировании рассмотреть применение технологии интеллектуального энергоменеджмента с подготовкой технико-экономического обоснования.

■ Проект освещения разработать для всей территории Недвижимого имущества (субарендных частей земельного участка) и согласовать с *Арендатором*.

■ Предусмотреть проектом водоотведение наружных стоков. Не допускается складирование строй материалов и вспомогательных элементов на территории соседних лотов МФЗ.

■ Для обеспечения загрузки ЕСЗ необходимо предусмотреть грузовой двор, оборудованный специальным технологическим оборудованием для быстрой и эффективной разгрузки, а также предусматривающий маневрирование (в т.ч. разворот) грузовых транспортных средств, допускаемых на территорию МФЗ для погрузки/разгрузки в зоне ЕСЗ. При этом движение автомобилей для осуществления загрузки (стоянка, разгрузка, погрузка) здания ЕСЗ, а также для его технического обслуживания (эксплуатации), должны быть предусмотрены исключительно по путям следования грузовых транспортных средств в составе МФЗ. Не допускается погрузка и обслуживание здания со стороны парковки легковых транспортных средств, расположенной в составе площадки отдыха Автомобильной дороги М-3. При проектировании грузового двора (территории для погрузки, разгрузки, технической эксплуатации здания ЕСЗ и т.п.) необходимо предусмотреть элементы его зонирования и визуального отделения от просмотра пользователями автомобильной дороги. Для грузового транспорта ширину проездов предусмотреть 7,5 метров, для спецтранспорта - согласно действующим нормативам.

■

■ **На территории ЕСЗ допустимо размещать:**

■ **Скоростные зарядные станции для электроавтомобилей в количестве не менее 2 (двух) ед.,** расположенные с непосредственным примыканием к парковке легковых автомобилей, обустроенной в составе Автомобильной дороги М-3, таким образом, чтобы припаркованные легковые автомобили (два или четыре – в зависимости от типа зарядного устройства) могли производить зарядку от установленных зарядных станций, при этом не мешая движению остальных транспортных средств по территории парковки. Допускается также асфальтирование парковочных мест для электромобилей, с обустройством на них скоростных зарядных станций, при этом обустройство таких мест должно непосредственно примыкать к парковке, обустроенной в составе площадки отдыха Автомобильной дороги М-3.

■ Способ зарядки, места размещения электрозарядных станций, места обустройства парковочных мест для электромобилей, должны быть согласованы с *Арендатором*.

■ Флажштоки, но не более трёх.

■ Также рекомендуется в зоне ЕСЗ, для визуального ориентирования пользователей предусмотреть размещение архитектурного декоративного элемента (например, морские контейнеры), окрашенного в оранжевый цвет (RAL согласовать дополнительно) с цифровым обозначением километра расположения ЕСЗ/(МФЗ) (например, «66»). Рекомендуется организовать архитектурную подсветку ЕСЗ и данного архитектурного декоративного элемента.

■ В ходе производства работ по строительству, благоустройству, а также эксплуатации комплекса сооружений ЕСЗ, в случае необходимости нарушения целостности конструктивных элементов, инженерных сетей, оборудования Автомобильной дороги (в том числе Площадки отдыха), 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, а также гарантировать полную функциональность и работоспособность инженерных сетей автомобильной дороги и ее элементов, а также обеспечить условия для эксплуатации автомобильной дороги, ее элементов и инженерных сетей.

Для обеспечения соблюдения схемы организации дорожного движения, принятой на территории МФЗ, на всей территории Недвижимого имущества, выполнить разметку, в том числе по типам транспортных средств, с выделением пассажирских автобусов, легковых автомобилей, грузовых автомобилей, схемы парковки, обеспечения безопасности пешеходов.

■

АРЕНДАТОР:

СУБАРЕНДАТОР:

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

Ф.И.О.

М.П.

К.Т. Макиев

М.П.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

недвижимого имущества (части земельных участков с кадастровым номером **50:26:0130210:5**)

г. Москва

«__» _____ 2025_ 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 04 декабря 2023 г. № Д-441, передает, а **[•]**, именуемое в дальнейшем «*Субарендатор*», в лице **[•]**, принимает:

– часть земельного участка с учетным номером :5/чзу2 площадью 6 208 кв.м. в границах и площадях, указанных на схеме расположения частей земельного участка (Приложение № 2 – Схема расположения частей земельного участка с кадастровым номером 50:26:0130210:5 на кадастровом плане территории) из состава земельного участка с кадастровым номером 50:26:0130210:5 общей площадью 35 693 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Наро-Фоминский (Приложение № 1 – Выписки из ЕГРН), км 66 (лево) автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-3 «Украина» (Далее - Автомобильная дорога М-3), 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, (далее – Участок 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:

- 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.

(ФОРМА)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (возврата)

земельных участков к договору передачи в субаренду
недвижимого имущества,

от «__» _____ 20__ г. № _____

г. Москва

«__» _____ 20__ 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, 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.

Ф.И.О.
М.П.