

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МЕЖДУНАРОДНЫЙ АЭРОПОРТ ХАБАРОВСК»**

Предварительный договор аренды

нежилых помещений нового аэровокзального комплекса в Международном аэропорту города Хабаровска, расположенного по строительному адресу:
Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, Международный аэропорт г.
Хабаровска

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____

г. Хабаровск

« _____ » _____ 2019 г.

АО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ АЭРОПОРТ ХАБАРОВСК», в лице _____, действующего на основании _____, далее именуемый **"Арендодатель"**, и _____, далее именуемый **"Арендатор"**, в лице _____, действующего на основании _____, вместе именуемые в дальнейшем **"Стороны"** (и **"Сторона"** означает одну из них):

ПОСКОЛЬКУ новый аэровокзальный комплекс внутренних авиалиний Международного аэропорта Хабаровск (далее - Терминал) в настоящее время находится в стадии строительства, Стороны договорились о следующем:

1 ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Дата Доступа» - дата, когда Акт Передачи Помещений под Отделку подписан в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Договора;

«Акт Передачи Помещений под Отделку» - акт, подтверждающий факт передачи Помещений от Арендодателя к Арендатору для производства Арендатором Отделочных Работ;

«Договор» - настоящий Предварительный Договор Аренды, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в него, заключенные Сторонами в письменной форме;

«Государственный Орган» - органы законодательной, исполнительной, судебной или иной власти или один из них, а также любых уполномоченных ими должностных лиц;

«БТИ» - Бюро Технической Инвентаризации или иной орган, обладающий полномочиями осуществлять техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества;

«Дата приемки» - дата начала приемки законченного строительства Терминала уполномоченными государственными органами;

«Акт приемки» - документ, дающий разрешение на ввод Терминала в эксплуатацию;

«Этапы Строительства» - этапы, изложенные в статье 2 настоящего Договора;

«Помещения» - площади Терминала, предназначенные для передачи в аренду Арендатору, расположенные в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору;

«Отделочные Работы» - переустройство и строительно-отделочные, инженерно-монтажные работы в Помещениях, которые должны быть выполнены Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора;

«Свидетельство о Собственности» - Свидетельство о государственной регистрации права, которое после приемки Терминала в эксплуатацию будет выдано Регистрационным Органом Арендодателю в отношении Терминала, подтверждающее, что Арендодатель является зарегистрированным собственником Терминала;

«Общестроительные Работы в Помещениях» - общестроительные работы в Помещениях, которые должны быть выполнены Арендодателем, описание которых содержится в Требованиях к Помещениям;

«Регистрационный Орган» - Управление Федеральной регистрационной службы (или иной надлежащим образом уполномоченный орган, заменяющий его);

«Здание» или **«Терминал»** - здание, расположенное по следующему строительному адресу: Российская Федерация, Хабаровский край г. Хабаровск, новый аэровокзальный комплекс в Международном аэропорту Хабаровск, и включает в себя любую часть такого здания и любые изменения или добавления к нему;

«Площади Общего Пользования» - места общего пользования Терминала, не подлежащие передачи в аренду в соответствии с настоящим Договором;

«НДС» - налог на добавленную стоимость, предусмотренный законодательством Российской Федерации;

«День» или **«Дни»** - календарный день/дни, если в тексте Договора прямо не указано иное;

2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Стороны договорились о заключении, в последующем, Договора аренды нежилого Помещения по форме, приведенной в приложении № 2, имеющего строительный номер _____ общей площадью ориентировочно _____ кв. м., находящегося на _____ этаже Терминала, расположенного по строительному адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, г. Хабаровск, новый аэровокзальный комплекс в Международном аэропорту Хабаровск, обозначенное на Плана (Приложение № 1 к Договору) красным цветом.

2.2 Указанный размер общей площади нежилого Помещения является проектным. Окончательный размер общей площади будет установлен по результатам обмера БТИ по завершении строительства.

2.3 Стороны обязуются подписать Договор аренды в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации Арендодателем права собственности в отношении Терминала.

3 СТРОИТЕЛЬСТВО ТЕРМИНАЛА

3.1 **Арендодатель**, обязуется:

- предоставить **Арендатору** (а также его подрядчикам, представителям, агентам и консультантам) доступ к **Имуществу** с Даты Доступа на условиях, определенных **Арендодателем**;
- предоставить **Арендатору** возможность подключения **Имущества** к коммуникациям Терминала, в том числе к источникам электроэнергии, с Даты Доступа на условиях, определенных **Арендодателем**;
- предоставить все необходимые поэтажные планы и инженерные чертежи Терминала.

3.2 После получения Свидетельства о Собственности от Регистрационного Органа **Арендодатель** обязуется предоставить **Арендатору** в течение 20 (двадцати) рабочих дней подписанный **Арендодателем** Договор аренды, включающий информацию, перечисленную в пункте 6.1 настоящего Договора.

4 ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ И ЗАНЯТИЕ ИМУЩЕСТВА

4.1 Не позже, чем за 3 месяца до окончания работ Генподрядчиком Арендодателя, **Арендатор** и **Арендодатель** обязуются подписать Акт Передачи Имущества под отделку. Дата подписания Акта Передачи Имущества под отделку всеми Сторонами является Датой Доступа.

4.2 Арендатор вправе периодически посещать Помещения до наступления Даты Доступа в целях подготовки дизайн-проекта и спецификаций Отделочных Работ. **Арендатор** и **Арендодатель** обязуются согласовывать указанные посещения не менее чем за 24 часа до соответствующего посещения.

4.3 Арендатор за свой собственный счет начинает осуществление Отделочных Работ в Помещениях после наступления Даты Доступа.

4.4 Арендодатель информирует **Арендатора** о требованиях Генподрядчика к условиям производства отделочных работ в Помещениях, после получения которых Арендатор обязан в течение 5 дней согласовать с **Арендодателем** дизайн-макет, календарный план производства работ и проектно-сметную документацию на занимаемое **Имущество**;

4.5 Арендатор обязуется начать Отделочные работы только после согласования с **Арендодателем** дизайн-макета и завершить Отделочные Работы занимаемых Помещений в Терминале не позднее, чем за 10 рабочих дней до Даты приемки.

4.6 Производство Отделочных Работ в Помещениях должно осуществляться Арендатором в соответствии с настоящим Договором, дизайн-макетом, проектно-сметной документацией, календарным планом производства работ, согласованных с **Арендодателем**, а также документации и информации в отношении Помещений, которые **Арендодатель** предоставит **Арендатору** в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.7 Представители эксплуатационных служб и служб управления Арендодателя, при условии соблюдения режима доступа, могут в любое время входить в Помещения с целью осуществления своих управленческих функций, с целью проведения проверки правильности эксплуатации Помещений, а также порядка производства отделочных работ.

4.8 При проведении Отделки занимаемого Имущества **Арендатор** обязан самостоятельно и за свой счет произвести полную и надлежащую санитарную обработку и вывоз с территории **Арендодателя** мусора и отходов, образующихся в результате деятельности **Арендатора**. Не разрешается складирование коробок, картонок, бочек и других аналогичных предметов в Терминале.

4.9 При проведении Отделочных Работ **Арендатор** обязан за свой счет оборудовать Имущество техническими средствами и оборудованием, в обязательном порядке согласованными с **Арендодателем**, которые необходимы и достаточны для организации и обеспечения работы

4.10 Арендатор обязуется провести и завершить Отделочные Работы добросовестным образом, используя только подходящие качественные материалы и проводя Отделочные Работы в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.11 По завершении Отделочных Работ **Арендатор** обязан представить **Арендодателю** исполнительную документацию в отношении выполненных Отделочных Работ в Помещениях на бумажном и электронном носителях в 3 экземплярах, в том числе перечень и характеристики оборудования, фактически установленного в Помещениях.

4.12 Арендатор обязуется не привлекать к работе в занимаемых помещениях иностранных граждан и/или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу, если такое разрешение требуется в соответствии с действующим законодательством РФ, а также в случае отсутствия у **Арендатора** соответствующего разрешения на привлечение иностранных граждан и/или лиц без гражданства.

4.13 В случае привлечения и использования **Арендатором** в трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешение на работу, если такое разрешение требуется в соответствии с законодательством РФ, а также в случае отсутствия у **Арендатора** соответствующего разрешения на привлечение иностранных граждан и/или лиц без гражданства, **Арендатор** выплачивает **Арендодателю** штраф в размере неполученного дохода за сдаваемые в аренду помещения за период, на который к **Арендодателю** было применено административное приостановление деятельности, по причине правонарушений действий **Арендатора**, указанных в настоящем пункте.

4.14 Арендатор возмещает **Арендодателю** в течение 10 банковских дней со дня получения претензии расходы по оплате административного штрафа, наложенного на **Арендодателя** в результате правонарушений действий **Арендатора** по привлечению и использованию иностранных работников либо привлечению к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешение на работу в соответствии с законодательством РФ.

4.15 В случае неисполнения **Арендатором** обязательств предусмотренных пунктами 4.4.-4.6. и пунктами 4.8.-4.13. настоящего Договора, полностью или частично, или в случае нарушения сроков исполнения данных обязательств, **Арендатор** оплачивает **Арендодателю** штраф в размере 50% от месячной ставки аренды, определенной для периода эксплуатации, в течение 10-ти дней с момента получения от **Арендодателя** требования об

оплате штрафа.

4.16 Основанием для начисления штрафа является письменное требование Арендодателя.

4.17 Арендатор несет ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации, регулирующее порядок использования Помещений при осуществлении Отделочных Работ в занимаемых Помещениях.

5 ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1 В срок не позднее 5 рабочих дней с заключения предварительного договора аренды **Арендатор** обязан внести гарантийный взнос на расчетный счет **Арендодателя** в размере _____ рублей. Гарантийный взнос является обеспечительным платежом.

5.2 В случае соблюдения **Арендатором** условий Предварительного договора Аренды и заключения Сторонами основного договора аренды гарантийный взнос будет учтен в качестве гарантийного платежа по основному договору аренды.

5.3 В случае досрочного расторжения Предварительного договора Аренды по инициативе **Арендодателя**, за исключением случаев расторжения договора в связи с ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по договору, гарантийный взнос подлежит возврату **Арендатору**.

5.4 В случае расторжения Предварительного договора аренды по инициативе **Арендатора**, а также несоблюдения согласованных с **Арендодателем** сроков производства Отделочных работ гарантийный взнос обращается в доход Арендодателя в качестве штрафа (неустойки) по Предварительному договору аренды.

5.5 В случае сохранения договорных отношений по Предварительному договору после уплаты штрафа (неустойки) в соответствии с п. 1.4. договора Арендатор по требованию Арендодателя должен восстановить в полном объеме сумму гарантийного взноса по настоящему Предварительному договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

5.6 Расходы, понесенные **Арендодателем** на производство Отделочных работ, при расторжении Предварительного договора по обстоятельства, за которые отвечает Арендатор, возмещению не подлежат.

5.7 Предусмотренные настоящим Предварительным договором аренды условия о внесении гарантийного взноса не являются предоставлением коммерческого кредита, предусмотренного ст. 823 ГК РФ, и на него не распространяются положения ст. 317.1. ГК РФ.

6 ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

6.1 После получения Свидетельства о Собственности, **Арендодатель** должен предоставить **Арендатору** Договор Аренды, все пропуски в котором должны быть заполнены, включая, но не ограничиваясь:

- указанием реквизитов Свидетельства о Собственности в определении "Терминал" в статье 1 Договора Аренды;

- если адрес Терминала после окончания строительства изменится, то **Арендодатель** и **Арендатор** должны внести изменения в адрес Терминала в соответствующих местах Договора Аренды.

6.2 В случае, если при осуществлении государственной регистрации Договора Аренды Регистрационным Органом в целях осуществления государственной регистрации будут затребованы какие-либо дополнительные документы или информация, то **Арендатор** обязуется незамедлительно, в течение 5 дней с момента уведомления **Арендодателем** о необходимости предоставления таких документов передать **Арендодателю** все затребованные Регистрационным Органом документы и/или информацию.

7 ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

7.1 **Арендатор** не имеет права уступать или передавать свои права или обязанности по настоящему Договору или каким-либо иным образом распоряжаться ими без получения предварительного письменного согласия на это от **Арендодателя**.

8 НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1 **Арендодатель** вправе расторгнуть настоящий Договор и отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе от заключения Договора Аренды, путем направления **Арендатору** предварительного письменного уведомления не менее чем за 1 месяц до предполагаемого расторжения в случае, если **Арендатор** нарушил свои обязательства по пунктам 4.4.-4.6. и 4.8.-4.13., 5.1 настоящего Договора, и просрочка исполнения составила более 10 (десяти) банковских дней;

8.2 Каждая из Сторон имеет право отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно предупредив другую Сторону не менее, чем за 60 дней до желаемой даты расторжения настоящего Договора.

8.3 Все расходы, понесенные **Арендатором** на Отделочные Работы Помещений, **Арендатору** не возмещаются.

8.4 В любых случаях расторжения настоящего Договора Арендатор обязуется освободить Помещения и вернуть их Арендодателю в дату расторжения настоящего Договора на основании Акта, который должен быть подписан между **Арендатором** и Арендодателем.

9 НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

9.1 Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения настоящего Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

9.2 Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде, с предоставлением подтверждающих документов, выданных компетентными органами Российской Федерации.

9.3 В случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 1 (одного) месяца, или если имеются достаточные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 1 (одного) месяца, а также в том случае, если обстоятельствами непреодолимой силы является издание нормативно-правового акта (Постановления Правительства, указа Президента и другие документы компетентных органов), Стороны обязуются незамедлительно вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон. Если обстоятельства непреодолимой силы оказывают существенное воздействие на исполнение Стороной существенных обязательств по настоящему Договору, то сторона, не ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, вправе расторгнуть настоящий Договор по окончании такого 1 (одного) месячного периода, направив письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороне, ссылающейся на обстоятельства непреодолимой силы, за 60 дней до даты расторжения.

10 КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1 Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым третьим лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работы для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности такой информации.

10.2 Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию с предварительного письменного согласия другой Стороны, по п. 10.2.1. – 10.2.2.

10.2.1 Своим Аффилированным Лицам, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию;

10.2.2 Государственным Органам – в объеме, установленном законодательством;

10.2.3 Суду – в объеме, в котором такая информация должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством, либо на

основании решения суда или арбитражного (третейского) суда, имеющего обязательную силу для соответствующей Стороны.

11 ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1 Все споры по настоящему Договору разрешаются Арбитражным судом Хабаровского края с применением норм материального и процессуального права Российской Федерации.

11.2 Настоящий Договор регулируется законодательством Российской Федерации.

12 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1 Настоящий Договор представляет собой полное соглашение Сторон. Переписка, устные и письменные договоренности Сторон, не отраженные в настоящем Договоре, не имеют силы и не являются действительными.

12.2 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными на то представителями Сторон и действует до момента заключения Сторонами основного Договора Аренды и полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

12.3 Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: один – **Арендатору**, один – **Арендодателю**.

12.4 Настоящий Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПЛАН ЭТАЖА

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ФОРМА АКТА ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД ОТДЕЛКУ

13 ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

**АО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ
АЭРОПОРТ ХАБАРОВСК»**

Адрес: 680031, г. Хабаровск,
Матвеевское ш., 32

ИНН 2724202421, КПП 272401001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810500020009451 в
Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г.
Хабаровск

К/с 30101810400000000727
БИК 040813727

Арендатор:

Юридический адрес:

Банковские реквизиты:

14 ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Приложение № 1
к Предварительному
договору аренды
от
«___» _____ 200__ г

План размещения

КОМПАНИИ _____ В ТЕРМИНАЛЕ

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

город Хабаровск

«__» _____ 20__ года

Акционерное общество «Международный аэропорт Хабаровск», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, действующий на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем,

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать, а **Арендатор** принять во временное владение и пользование недвижимое имущество (далее по тексту – **«Имущество»**), расположенное по адресу: _____ . Состав, площадь и цель использования передаваемого Имущества указаны в акте приема-передачи, который является Приложением № 1 к настоящему договору.

1.2. Имущество передается **Арендатору** для размещения _____. Ассортиментный перечень и прейскурант реализуемой Арендатором товаров/услуг подлежит согласованию с Арендодателем в письменном виде не позднее, чем за 1 календарный месяц до предполагаемого начала деятельности или планируемого изменения ассортимента продукции или прайс-листа.

1.3. Срок действия настоящего договора устанавливается с даты подписания акта приема-передачи **Имущества** в аренду (Приложение № 1 к договору) на _____.

2. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

2.1. Арендодатель обязан предоставить **Арендатору Имущество** по Акту приема-передачи в срок до _____.

2.2. Имущество считается переданным в аренду с момента подписания Акта приема-передачи, который составляется в двух экземплярах и подписывается уполномоченными представителями сторон настоящего договора.

3 АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 За пользование **Имуществом Арендатор** обязан ежемесячно уплачивать **Арендодателю арендную плату** размере ____% (____ процентов) от общей суммы доходов, полученных Арендатором от продажи продукции (товаров, работ, услуг) на основании данных ежемесячного кассового отчета, но не менее фиксированной арендной ставки в размере _____ руб. без учета НДС. НДС взимается в соответствии с действующим законодательством.

3.1.1 Под доходами, полученными **Арендатором** от продаж продукции (товаров, работ, услуг) для целей настоящего пункта Договора понимаются: выручка от продаж всех продукции (товаров, работ, услуг), указанных в пункте 1.2 настоящего Договора на объекте аренды. Выручка от продаж трактуется в соответствии с законодательством РФ по бухгалтерскому учету.

3.1.2 Арендная плата не включает расходы, связанные с содержанием помещений. Коммунальные услуги, энергоснабжение электрической энергией, услуги связи и другие подобные услуги оплачиваются **Арендатором** на основании отдельных договоров.

3.2 Арендная плата, указанная в п.3.1. договора, начисляется с момента подписания Акта приема – передачи **Имущества**.

3.3 **Арендатор** обязан уплатить первый авансовый платеж в размере фиксированной арендной ставки, указанной в пункте 3.1 договора, в течении 5 календарных дней после подписания Акта приема-передачи **Имущества**.

3.4 **Арендатор** обязан в течении 3 рабочих дней по окончании расчетного месяца предоставить Арендодателю кассовый отчет.

Под кассовым отчетом для целей настоящего пункта принимается отчет Арендатора с указанием суммы полученного дохода (выручки от продаж), указанной в пункте 3.1, с приложением копий всех Z-отчетов, снятых с кассовой точки (объекта аренды) за отчетный период.

3.5 Последующие арендные фиксированные платежи в размере фиксированной арендной ставки, указанной в пункте 3.1 договора, вносятся **Арендатором** ежемесячно в безналичной форме в течении 5 календарных дней текущего (оплачиваемого) месяца на указанный в настоящем Договоре расчетный счет **Арендодателя** или, по его указанию, на счета третьих лиц.

3.6 **Арендодатель** ежемесячно, в течение 5 календарных дней после окончания расчетного месяца, предоставляет **Арендатору** счет-фактуру и два экземпляра акта оказанных услуг на арендную плату, указанную в п.3.1. настоящего Договора.

3.7 Арендная плата перечисляется **Арендатором** в течении 5 календарных дней после получения акта оказанных услуг на указанный в настоящем договоре расчетный счет **Арендодателя** или, по его указанию, на счета третьих лиц.

3.8 Один экземпляр подписанного и заверенного печатью **Арендатора** акта оказанных услуг должен быть возвращен **Арендодателю** в течение 5 календарных дней с момента его получения **Арендатором**. Если акт оказанных услуг не подписан и нет письменно оформленных претензий со стороны **Арендатора**, то акт считается принятым.

3.9 **Арендодатель** вправе в одностороннем порядке, пересматривать ставку арендной платы, указанную в п.3.1. настоящего Договора не чаще одного раза в год, а также в случаях, предусмотренных законодательством РФ. Уведомление о пересмотре платы направляется Арендодателем

Арендатору не позднее, чем за 10 дней до даты изменения оплаты по договору.

3.10 Гарантийный взнос в размере _____ (руб.), внесенный **Арендатором** в рамках Предварительного договора аренды № _____ от _____ г. и не использованный в качестве оплаты штрафных санкций, засчитывается в качестве Гарантийного взноса по настоящему Договору аренды. Гарантийный взнос является обеспечительным платежом.

3.11 В случае соблюдения **Арендатором** условий по оплате настоящего Договора, внесенный гарантийный взнос будет учтен в счет оплаты последнего месяца срока действия настоящего Договора при условии, что действие Договора не продляется.

3.12 В случае неисполнения **Арендатором** требований по оплате, предусмотренных п.3.1 настоящего Договора или нарушений требований, предъявляемых к работе Арендаторов в международном аэропорту Хабаровск, повлекших наложение штрафа, задолженность и сумма штрафа погашается путем зачета соответствующей суммы из гарантийного взноса. В этом случае, **Арендодатель** направляет **Арендатору** письменное уведомление о факте произведенного зачета с требованием восполнить гарантийный взнос в течении 10 рабочих дней с момента получения указанного требования до размера, указанного в п.3.10 настоящего Договора.

3.13 В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе **Арендодателя**, при условии отсутствия задолженности Арендатора перед Арендодателем по оплате арендной платы и штрафных санкций, гарантийный взнос подлежит возврату Арендатору.

3.14 В случае расторжения Договора аренды по инициативе **Арендодателя** из-за несоблюдения **Арендатором** условий оплаты по договору аренды или требований, предъявляемых к работе Арендаторов в международном аэропорту Хабаровск, гарантийный взнос Арендатору не возвращается, а остается у арендодателя в качестве штрафа.

3.15 В случае досрочного расторжения Договора аренды по инициативе **Арендатора**, гарантийный взнос Арендатору не возвращается, а остается у **Арендодателя** в качестве штрафа за досрочное расторжение Договора аренды.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Передать **Арендатору Имущество** в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2. В случае аварии, произошедшей не по вине **Арендатора**, оказывать ему необходимое содействие по устранению ее последствий.

4.1.3. При наличии технической возможности обеспечить **Арендатору** возможность пользоваться электрической энергией, водой, канализацией и

др. (предоставить точки присоединения) после выполнения **Арендатором** полученных от **Арендодателя** технических условий.

4.2. Арендодатель вправе:

4.2.1. В любое время непосредственно или через уполномоченные им органы (организации) осуществлять проверку использования и сохранности, сданного в аренду **Имущества**, или производить необходимые ремонтные работы, подключения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри **Имущества** или составляют его часть.

4.2.2. Требовать у **Арендатора** и его работников соблюдения условий настоящего договора, а также норм и правил, действующих в контролируемой зоне аэропорта.

4.2.3. Контролировать исполнение **Арендатором** требований и правил, изложенных в Приложении № 2 к настоящему договору, Руководстве по работе с арендаторами в международном аэропорту Хабаровск (Новый) и иных норм настоящего Договора.

4.2.4. Проводить контрольные закупки, с целью выявления качества обслуживания пассажиров и посетителей; запрашивать книгу Отзывов и предложений; контролировать реализацию мероприятий, направленных на устранение жалоб пассажиров и посетителей; осуществлять контроль кассовых операций **Арендатора**.

4.2.5. Вносить рекомендации и выставлять требования к оформлению торговой точки и внешнему виду работников Арендатора, времени работы торговой точки и порядке оказания услуг/реализации товаров Арендатором.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Вносить арендную плату в сроки и на условиях, обусловленных настоящим Договором.

5.1.2. Предоставлять **Арендодателю**, до 3-го числа месяца, следующего за отчетным, кассовый отчет за предыдущий месяц.

5.1.3. Соблюдать требования и правила, изложенные в Приложении № 2 к настоящему договору, Руководстве по работе с арендаторами в международном аэропорту Хабаровск (Новый) и иных нормах настоящего Договора.

5.1.4. Применять при расчетах с покупателями контрольно-кассовую технику, зарегистрированную в установленном законодательством РФ порядке.

5.1.5. Предоставлять на согласование **Арендодателю** ассортиментный перечень и прейскурант реализуемой продукции в арендованном помещении в письменном виде не позднее, чем за 1 календарный месяц до предполагаемого начала деятельности или планируемого изменения ассортимента продукции или прейскуранта.

5.1.6. Использовать **Имущество** исключительно по его прямому назначению в целях, оговоренных настоящим Договором, обеспечивать его сохранность,

нести ответственность за причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

5.1.7. До производства любых ремонтных работ, в том числе до производства отдельных или неотделимых улучшений, запросить письменное согласие **Арендодателя**. Запрос должен содержать перечень и описание предполагаемых работ.

5.1.8. Содержать **Имущество** в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями Госсанэпиднадзора, обеспечивать пожарную безопасность.

5.1.9. Ознакомиться и выполнять требования противопожарной безопасности и контрольно-пропускного режима, нести ответственность за охрану труда и технику безопасности на объекте аренды.

5.1.10. Соблюдать требования отраслевых правил и норм, действующих в отношении деятельности **Арендатора** и эксплуатации **Имущества**. Действовать при этом добросовестно и осмотрительно с соблюдением всех установленных требований, не допуская действий, создающих препятствия для нормальной деятельности аэропорта и наносящих ущерб его репутации.

5.1.11. Соблюдать нормы и правила по охране окружающей среды и нести ответственность перед природоохранными органами за ее загрязнение.

5.1.12. Допускать представителей **Арендодателя** либо лиц, официально действующих от его имени, для проверки состояния инженерно-технических коммуникаций, использования и сохранности сданного в аренду **Имущества**, а также исполнения **Арендатором** обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.13. Нести расходы по содержанию **Имущества**. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. За свой счет производить текущий и косметический ремонт арендуемого **Имущества**.

5.1.14. Немедленно извещать **Арендодателя** о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) **Имуществу** ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения **Имущества**. Если **Имущество** в результате действия **Арендатора** или непринятия им необходимых и своевременных мер, придут в аварийное состояние, восстановить их своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный **Арендодателю**.

5.1.15. По окончании срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении вернуть **Имущество** по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа.

5.1.16. Не передавать взятое в аренду **Имущество** в безвозмездное пользование, не передавать свои права и обязанности по настоящему договору Третьим лицам, не отдавать в залог арендные права.

5.1.17. Не передавать взятое в аренду **Имущество** в субаренду без предварительного письменного согласия **Арендодателя**. **Арендодатель** имеет право отказать **Арендатору** в предоставлении **Имущества** в

субаренду без представления каких-либо мотивированных и обоснованных объяснений.

5.1.18. Соблюдать согласованный режим потребления коммунальных услуг. Изменение объемов потребления может производиться только после согласования с **Арендодателем**.

5.2. Арендатор вправе:

5.2.1. В течение срока аренды за свой счёт производить замену оборудования, изменение схемы расстановки оборудования, включая состав оборудования, размещенного внутри арендованного помещения, только с согласия **Арендодателя**. **Арендатор** не имеет права без предварительного согласования с **Арендодателем** вносить изменения в системы водоснабжения, электроснабжения, связи, теплоснабжения, кондиционирования, холодоснабжения **Имущества**.

Произведённые **Арендатором** отдельные улучшения **Имущества** являются его собственностью.

По соглашению Сторон отдельные улучшения **Имущества** могут быть переданы **Арендатором Арендодателю** на условиях, оговоренных дополнительно.

При отсутствии согласия **Арендодателя** на оставление отдельных улучшений **Имущества**, произведенных **Арендатором** за его счет, **Арендатор** обязан демонтировать произведенные им отдельные улучшения до подписания акта возврата **Имущества**. При этом **Арендатор** обязан устранить любой ущерб, причиненный **Имуществу** изъятием отдельных улучшений.

Произведенные **Арендатором** неотделимые улучшения, являются собственностью **Арендодателя** и возмещение стоимости таких улучшений **Арендатору Арендодателем** не производится.

5.2.2. Размещать рекламно-информационные материалы и знаки с внешней стороны арендуемого **Имущества** и на территории, прилегающей к нему, после получения письменного разрешения **Арендодателя** и на основании отдельного договора.

6. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

6.1. По окончании срока действия настоящего договора, а также при его расторжении **Арендатор** обязан вернуть **Арендодателю Имущество** по Акту возврата в том состоянии, в котором он его получил (пригодном для его дальнейшей эксплуатации), с учётом нормального износа, в том числе передав безвозмездно все произведенные с согласия, либо без согласия **Арендодателя** в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность **Имущества** и неотделимые без вреда для его конструкций и интерьера. **Арендатор** обязан за свой счет подготовить **Имущество** к возврату **Арендодателю**.

6.2. Возврат **Арендатором Имущества Арендодателю** осуществляется уполномоченными представителями сторон настоящего договора, которые должны приступить к работе на следующий день после наступления одной

из дат - с даты прекращения настоящего договора или с даты его расторжения.

6.3. Если **Арендатор** не возвратил **Имущество**, либо возвратил его несвоевременно, **Арендодатель** вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных **Арендодателю** убытков, он может потребовать их возмещения сверх неустойки, предусмотренной п. 7.5. настоящего Договора. При этом настоящий договор не считается продленным.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора, а во всем что им не предусмотрено, нормами действующего законодательством Российской Федерации.

7.2. За нарушение сроков передачи **Имущества Арендодатель** уплачивает **Арендатору** пени в размере 0,1 % от суммы ежемесячных арендных платежей за каждый день просрочки.

7.3. В случае неисполнения полностью или частично **Арендатором** обязательств по оплате, предусмотренных п.3.2. настоящего Договора, или в случае нарушения сроков исполнения данных обязательств, **Арендатор** оплачивает **Арендодателю** пеню в размере 0,1% от суммы неисполненного или просроченного обязательства за каждый календарный день просрочки в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения от **Арендодателя** соответствующего требования.

7.4. Невыполнения **Арендатором** обязанности по уплате арендной платы является для Арендодателя основанием для расторжения настоящего Договора.

7.5. За несвоевременный возврат **Имущества Арендатор** уплачивает неустойку в размере 1 % от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

7.6. За неисполнение п.п. 5.1.16, 5.1.17 настоящего договора **Арендатор** обязан уплатить **Арендодателю** штраф в размере 10 % от суммы, исчисленной из расчета годовой арендной платы, а также выплачивает всю сумму доходов, полученных в результате распоряжения Имуществом в нарушение пунктов 5.1.15 и 5.1.16 настоящего Договора.

7.7. За нарушение требований и правил, изложенных в Приложении № 2 к настоящему договору, а также Руководства по работе с арендаторами в международном аэропорту Хабаровск, **Арендатор** обязан уплатить **Арендодателю** штраф в размере 5% арендной платы, установленной п. 3.2.1, за каждый случай нарушения. В случае многократного нарушения, более 5 раз в год, **Арендодатель** вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, при этом размер авансового платежа на дату расторжения договора не возвращается **Арендатору**, засчитывается в счет уплаты штрафа за нарушение требований и правил, изложенных в приложении № 2.

7.8. За нарушение срока предоставления кассового отчета в соответствии с п.5.1.2 договора, **Арендатор** обязан уплатить **Арендодателю** штраф в

размере ежемесячного платежа, указанного в п.3.2.1 настоящего договора. В случае повторного нарушения срока предоставления кассового отчета, **Арендодатель** вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, при этом размер авансового платежа на дату расторжения договора не возвращается **Арендатору**, засчитывается в счет уплаты штрафа за повторное нарушение установленного срока предоставления кассового отчета.

7.9. За сокрытие сумм полученных доходов от продажи продукции, не отражение доходов в полном объеме в кассовом отчете, **Арендатор** обязан уплатить **Арендодателю** штраф в двукратном размере ежемесячного платежа, указанного в п.3.2.1 настоящего договора. В случае повторного нарушения, **Арендодатель** вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, при этом размер авансового платежа на дату расторжения договора не возвращается **Арендатору**, засчитывается в счет уплаты штрафа за повторное сокрытие полученных доходов.

7.10. **Арендодатель** не отвечает за недостатки сданного в аренду **Имущества**, которые были им оговорены и зафиксированы в Акте приема-передачи или были заранее известны **Арендатору** либо должны были быть обнаружены **Арендатором** во время осмотра **Имущества** при передаче **Имущества** в аренду.

7.11. **Арендатор** несет ответственность за действия своих работников и клиентов, нарушающих требования пожарной безопасности, правил санитарии, а также причиняющих вред имуществу **Арендодателя**.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: наводнения, пожары, землетрясения, война или забастовки, принятие органом государственной власти или управления правового акта повлекшего невозможность исполнения настоящего договора.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в противном случае споры будут передаваться в Арбитражный суд Хабаровского края.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом другую Сторону не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней по указанному в договоре адресу.

10.2. Договор считается прекратившим действие по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомления об этом другой Стороны, если иной срок не указан в уведомлении.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Арендатор несет риск случайной гибели, порчи и повреждения переданного в аренду **Имущества**.

11.2. Арендатор имеет право застраховать риски гибели, порчи и повреждения переданного в аренду **Имущества**.

11.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами по адресам, указанным в настоящем договоре в качестве мест нахождения/почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

11.4. В случае изменения реквизитов Сторона, изменившая реквизиты, обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке письменное извещение другой Стороне с указанием новых реквизитов. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается полученной Стороной, изменившей свои реквизиты.

11.5. Арендатор не имеет преимущественного права на заключения договора аренды на новый срок.

11.6. Заголовки, используемые в настоящем документе, приводятся только для удобства пользования при толковании настоящего договора, и не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

11.7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах по одному экземпляру для каждой из сторон договора.

К настоящему договору прилагаются:

- 1) акт приема-передачи Имущества (Приложение №1);
- 2) требования к ведению деятельности (Приложение № 2);
- 3) план расстановки торгового оборудования, компьютерная визуализация интерьера торгового павильона (Приложение № 3);
- 4) ассортиментный перечень и прейскурант реализуемых товаров/услуг на момент запуска коммерческой точки арендатора;

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Приложение № 1
к договору аренды имущества

№ 1-____/____ от «____» _____ 20__ г.

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА**

«____» _____ 201__ г.

г. Хабаровск

Настоящий акт составлен в том, что в соответствии с договором аренды
имущества № 1-____1 от _____ г.

«_____» передало, а _____
принял в аренду с «____» _____ 201__ г. **Имущество**, в
следующем составе:

Наименование	Площадь, кв. м.

Принятое по акту **Имущество** расположено по адресу:
_____, и находится в
состоянии:

нормальном

(нормальном, требуется текущий или капитальный ремонт)

Имущество, указанное в акте,

Передал: _____ (_____) Приняла: _____ (_____)
м.п. м.п.

Требования к ведению деятельности

1. Требование к качеству обслуживания

Арендатор обязан:

1.1. Обеспечивать ежедневный режим работы объекта аренды согласно расписанию полетов, в международном аэропорту Хабаровск (Новый) с началом работы торговой точки не позднее, чем за 3 часа до вылета первого рейса и окончанием работы не ранее отправления последнего рейса в соответствии с расписанием полетов международного аэропорта Хабаровск (Новый);

1.2. Предварительно письменно согласовывать с Арендодателем расписание работы объекта. При наличии технологических перерывов, разместить информацию на информационном носителе на видном месте;

1.3. Соблюдать требования Арендодателя к дизайну фасадов, цветовому решению, материалам, расположению вывесок, интерьерам, встроенным декоративным или конструктивным деталям и освещению, согласно Приложения № 3 к договору;

1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности;

1.5. Обеспечивать реализацию товаров и услуг на предоставляемой площади с использованием контрольно-кассовой техники (ККТ) и безналичного расчета (по пластиковым картам)

1.6. Обеспечивать реализацию товаров и услуг на предоставляемой площади, в ассортименте отвечающим потребностям всех категорий пассажиров и клиентов аэропорта в соответствии с утвержденным Арендодателем перечнем товаров и услуг, подлежащих реализации на арендуемой площади;

1.7. Обеспечивать выкладку товара строго по ассортименту, без перемешивания друг с другом, при максимальном использовании ограниченного пространства на полках;

1.8. Обеспечивать качество реализуемой продукции (наличие сертификатов соответствия, соответствие сроков годности продукта, целостность и информативность упаковки);

1.9. Обеспечивать возможность приобретения товаров (услуг) на объекте пассажирами с ограниченными возможностями (возможность передвижения/проезда по объекту аренды на инвалидной коляске);

1.10. Обеспечивать высокий уровень обслуживания пассажиров и посетителей персоналом объекта аренды;

1.11. Соблюдать чистоту помещения (объекта аренды), включая чистоту и исправность оборудования, витрин и иного имущества размещенного на объекте аренды;

1.12. Обеспечивать требования, предъявляемые к персоналу объекта аренды;

1.13. Организовать «Уголок потребителя» в соответствии с действующими Правилами торговли.

2. Требования, предъявляемые к персоналу Арендатора, работающего на объекте аренды

Персонал, задействованный в обслуживании потребителей объекта аренды должен:

- 2.1. Быть общительным, коммуникабельным и приветливым;
- 2.2. Создавать атмосферу гостеприимства в отношении потребителей;
- 2.3. Проявлять доброжелательность и терпение, быть выдержанными, обладать способностью избегать конфликтных ситуаций;
- 2.4. Иметь опрятный вид, должен быть одет в фирменные цвета Арендатора, а при их отсутствии, в единую униформу, соответствующую сфере деятельности Арендатора;
- 2.5. Обязательно носить бейджи с указанием имени и фамилии сотрудника и места работы;
- 2.6. Соблюдать требования, предъявляемые к макияжу (недопустим яркий, вызывающий макияж, большое количество ювелирных изделий, бижутерии, татуировок на открытых участках тела);
- 2.7. Обладать общей культурой и соблюдать профессиональную этику в процессе обслуживания потребителей;
- 2.8. Реагировать на замечания и предложения клиентов;
- 2.9. Предоставлять любому обратившемуся с вопросом клиенту интересующую его информацию, касающуюся деятельности торговой точки арендатора.

В рамках Руководства по работе с арендаторами в международном аэропорту Хабаровск (Новый), Арендодателем могут быть установлены дополнительные требования к работе арендаторов.

АРЕНДАТОР

АРЕНДОДАТЕЛЬ

_____/_____
(Подпись) (Расшифровка подписи)

_____/_____
(Подпись) (Расшифровка подписи)

**Бланк для предоставления визуализации интерьера торгового
павильона
(план расстановки торгового оборудования)**

АРЕНДАТОР

_____/_____
(Подпись) (Расшифровка подписи)

Бланк для предоставления ассортиментный перечень товара или видов услуг

Наименование

№ п/п	Ассортиментный перечень	Наименование бренда или производителя	Предполагаемый прейскурант	Процент от площади витрин