

ДОГОВОР
аренды недвижимости № ВВ-6/30

город Чебоксары

дата подписания
дата последней электронной подписи

«Арендодатель»:

Общество с ограниченной ответственностью «Чебоксарский опытный завод», ОГРН 1232100004652, ИНН 2100008141, КПП 210001001, адрес юридического лица: 428028, Чувашская Республика -Чувашия, г Чебоксары, ш. Марпосадское, д. 38, в лице генерального директора Скосырского Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

«Арендатор»:

Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», ОГРН 1027809237796 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года (бланк: серия 78 № 008713331), дата внесения записи 10 декабря 2002 года, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу), ИНН 7825706086, КПП 784101001 (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения (бланк: серия 78 № 007462182), дата постановки на учет 28 апреля 2012 года, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Санкт-Петербургу), адрес юридического лица: 191025, город Санкт-Петербург, проспект Невский, дом 90/92, в лице представителя Шеметова Дениса Михайловича (ИНН 525014163018), действующего на основании машиночитаемой доверенности от 08.04.2025 года, удостоверенной Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2025-5-91, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно **«Сторона»/«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование **«Помещение» - «часть Объекта»**.

Под **«Объектом»** понимается недвижимое имущество, которое будет создано Арендодателем с характеристиками:

Площадь, кв.м.	1 935 (проектная/ориентировочно);
Вид объекта недвижимости	Здание;
Адрес	Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, городской округ Чебоксары, город Чебоксары, улица П.В. Дементьева, здание 10
Назначение	Нежилое;
Земельный участок, на котором, размещается Здание/Помещение:	Адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, ул. Б. Хмельницкого; Кадастровый номер: 21:01:020601:142; Категория земель: Земли населенных пунктов; Площадь: 2 913; Вид разрешенного использования: Бытовое обслуживание, Магазины, Банковская и страховая деятельность;

Под **«Помещением»** понимается часть Объекта:

Площадь, кв.м.	583 (проектная/ориентировочно);
Этаж местонахождения:	цоколь;
Проектные номера комнат:	4, 5, часть 7

Границы и форма Помещения, и схема расположения Объекта на Земельном участке приведена в Приложении **«Арендуемый контур»**.

Объект будет построен/реконструирован в соответствии с разрешением на строительство от 23 июля 2024 года № 21-01-50-2024.

1.2. Целевое назначение Помещения по Договору: торговля непродовольственными и продовольственными товарами, в том числе, но не ограничиваясь, алкогольной продукцией. Помещение может быть также использовано для производства хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных,

рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции, а также для размещения терминалов, автоматов и осуществления иной деятельности. Арендатор имеет право организовать в Помещении административные, складские, подсобные и прочие вспомогательные площади/помещения.

1.3. Подписанием Договора Арендодатель дает свое согласие на:

- сдачу Арендатором Помещения или его части в субаренду под цели, предусмотренные Договором.
- передачу прав и обязанностей по Договору юридическим лицам, входящим с Арендатором в одну группу лиц (как этот термин определен ст. 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), а также лицам, которые являются пользователями по договору коммерческой концессии, при условии, что в результате заключения таких сделок не происходит изменение функционального назначения Помещения, равно как и прекращение эксплуатации размещаемого в Помещении магазина под товарным знаком «Пятерочка».
- использование иных, находящихся в общем пользовании, помещений в Объекте и прилегающей к Объекту территории в соответствии с их целевым назначением.
- заключение Арендатором от своего имени и за свой счет при наличии технической возможности прямых договоров с организациями, обеспечивающими Помещение коммунальными услугами в объемах, необходимых Арендатору для использования Помещения по назначению. При наличии такой возможности Арендодатель обязуется по запросу Арендатора предоставить все необходимые и достаточные документы для заключения указанных договоров, включая сведения о снабжающих организациях, мощностях и лимитах потребления на срок аренды. Также Арендодатель передаст Арендатору в пользование на срок действия договоров коммунальных услуг электро- и/или теплоустановки, в случаях, предусмотренных законодательством.

1.4. Арендодатель с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи (далее по тексту «АПП») и в течение всего срока действия Договора гарантирует исполнение обязательств, указанных в Приложении «Требования к Помещению».

1А. Заверения, гарантии, соглашения и обязанности Сторон, связанные с созданием объекта недвижимости

1А.1. Арендодатель заверяет Арендатора о следующих обстоятельствах и гарантирует Арендатору:

- в срок **не позднее 30 января 2027 года** за свой счет приобрести право собственности на Земельный участок/Объект и направить Арендатору:
 - ❖ правоустанавливающие документы, на основании которых Арендодателем приобретено право собственности на Объект/Помещение и право собственности на Земельный участок с видом разрешенного использования, соответствующему целевому назначению Объекта/Помещения, установленному Договором;
 - ❖ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
 - ❖ выписку из ЕГРН в отношении Земельного участка, Объекта/Помещения, не содержащую каких-либо обременений (в случае обременения Объекта/Помещения залогом (ипотекой) Арендодатель обязан предоставить Арендатору согласие (одобрение) Залогодержателя на заключение настоящего договора на установленных в Договоре условиях);
 - ❖ технический план Объекта/Помещения, соответствующий требованиям законодательства и позволяющий осуществить государственную регистрацию Договора (при необходимости);
 - ❖ документы, подтверждающие систему налогообложения Арендодателя.
- в срок **не позднее 30 января 2027 года** обеспечить подключение Объекта по постоянной схеме к городским/районным/местным электрическим сетям, сетям водо- и теплоснабжения, канализации (водоотведения), наличие узлов учета, в т.ч. электрической и тепловой энергии, и обеспечение коммунальными услугами в объеме, предусмотренном Договором;
- в срок **не позднее 30 января 2027 года** обеспечить согласование с уполномоченным органом заездов на Земельный участок в соответствии с проектной документацией, приложенной к настоящему Договору и предоставление документов, подтверждающих выполнение данной обязанности;
- в срок **не позднее 30 января 2027 года** обеспечить выполнение работ, установленных в Приложении «Работы необходимые для приведения Объекта/Помещения в соответствие с целевым назначением»;
- после выполнения вышеперечисленных обязанностей организовать Арендатору осмотр Объекта/Помещения в срок **не позднее 5 февраля 2027 года**;
- после выполнения вышеперечисленных обязанностей направить Арендатору Оферту дополнительного соглашения, по форме, установленной в Приложении «Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора»;
- Арендатор вправе запросить у Арендодателя иные необходимые для заключения Договора документы.

1А.2. При условии выполнения Арендодателем заверений, гарантий и обязанностей, установленных п. 1А.1. Договора, и отсутствия у Арендатора аргументированных замечаний к предоставленным документам

и осмотренному Помещению/Объекту/Земельному участку, Арендатор обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, исчисляемых с даты получения от Арендодателя Оферты дополнительного соглашения, акцептовать предоставленную Оферту. В случае непредставления вместе с Офертой дополнительного соглашения документов, предусмотренных п. 1А.1. Договора, в полном объеме, Арендатор вправе оставить Оферту без акцепта при этом:

1А.3. В случае неисполнения Арендодателем гарантий и/или недостоверности данных им заверений, предусмотренных п. 1А.1. Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки в виде пени в размере 5 000 (пять тысяч) за каждый календарный день просрочки исполнения любой (каждой) из гарантий/заверений/или любого (каждого) из обязательств;

1А.4. В случае неисполнение любой (каждой) из гарантий, и/или недостоверности любого (каждого) из заверений, предоставленных Арендодателем в п. 1А.1. Договора и/или неисполнение любого (каждого) из обязательств в п. 1А.1. Договора, на срок более 30 (тридцати) календарных дней, признается уклонением Арендодателя от исполнения Договора, и Арендодатель в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты получения от Арендатора требования уплачивает штрафную неустойку в размере 350 000 (Триста пятьдесят тысяч) рублей, а в случае передачи Арендодателем Помещения или его части во владение и пользование/пользование иному лицу, то размер штрафной неустойки увеличивается до 5 000 000 (Пяти миллионов) рублей.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды по Договору составляет **10 (Десять) лет** с даты государственной регистрации Договора. С даты подписания Договора и до даты его государственной регистрации он действует как краткосрочный договор, заключенный на 11 (Одиннадцать) месяцев, исчисляемых со дня подписания Договора. Стороны пришли к соглашению, что если государственная регистрация Договора не будет осуществлена, то по истечении 11-месячного срока, Договор автоматически продлевается на тех же условиях и на тот же срок и такая пролонгация будет осуществляться до истечения 10 (Десяти) лет.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. За владение и пользование Помещением с даты приемки до даты возврата Помещения Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату, которая состоит из Ежемесячной арендной платы и Переменной арендной платы.

3.2. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя в соответствии с условиями, размещенными в Приложении «Порядок расчета Арендной платы и взаимодействия Сторон в зависимости от системы налогообложения Арендодателя». На дату заключения Договора Арендодатель применяет общую систему налогообложения.

Обязанность Арендатора по оплате любых платежей по Договору считается исполненной с даты поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

3.3. В 3 (Третий), 4 (Четвертый) месяцы срока аренды, исчисляемые с даты подписания АПП Ежемесячная арендная плата составляет **340 163 (Триста сорок тысяч сто шестьдесят три) рубля** (Льготный период).

3.4. Начиная с 1 (Первого) месяца аренды, исчисляемого с даты АПП, за исключением периода, указанного в п. 3.3. Договора, Ежемесячная арендная плата составляет **680 327 (Шестьсот восемьдесят тысяч триста двадцать семь) рублей**

3.5. Оплата Ежемесячной арендной платы производится Арендатором:

- за первый месяц аренды - не позднее девятнадцати дней с даты подписания АПП;
- в дальнейшем - не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.

3.6. Понятия «**календарный месяц**» и «**месяц срока аренды**», не являются тождественными.

Для расчета Ежемесячной арендной платы Стороны принимают период с даты возникновения обязательства по уплате Арендной платы и по последнее число текущего месяца.

При изменении размера Арендной платы в течение месяца размер Арендной платы рассчитывается исходя из количества дней, в течение которых действовал соответствующий тот или иной размер Арендной платы.

3.7. Иные затраты и расходы Арендодателя, направленные на исполнение Договора, включены в состав арендной платы и дополнительной компенсации со стороны Арендатора не подлежат, если иное прямо не предусмотрено Договором.

3.8. По истечении 2 месяцев с даты подписания АПП, если не будет осуществлена государственная регистрации Договора, то Ежемесячная арендная плата устанавливается в размере 80 (Восемьдесят процентов) от установленной Договором.

3.9. Стороны согласовали следующие случаи (возникшие по вине Арендодателя) изменения Ежемесячной арендной платы:

3.9.1. Если Арендатор продолжает свою деятельность, Ежемесячная арендная плата подлежит снижению на 30% (тридцать процентов) в следующих случаях:

- ограничения в использовании Помещения;
- отсутствия коммунальных услуг в объеме, предусмотренном Договором;
- демонтажа вывески Арендатора;
- невозможности получения/продления Арендатором лицензии на право розничной продажи спиртосодержащей продукции в Помещении по причине наличия в Помещении/Объекте незаконной перепланировки, выполненной до АПП;
- размещения Арендодателем и/или аффилированными с ним лицами на площадях в Объекте /площадях на земельном участке, на котором расположен Объект, принадлежащих Арендодателю или аффилированным с ним лицам на любом праве, третьих лиц, осуществляющих деятельность, которая не позволит Арендатору получить лицензию на право розничной продажи спиртосодержащей продукции или приведет к приостановлению или аннулированию ранее полученной лицензии;
- размещения на земельном участке, на котором расположен Объект, принадлежащем Арендодателю или аффилированным с ним лицами на любом праве, любых сооружений или объектов, перекрывающих фасад Помещения;
- невыполнения Арендодателем обязательств по организации парковки и благоустройства прилегающей к Помещению территории;
- невыполнение Арендодателем обязательств в соответствии с Приложением «Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон».
- несоответствия Помещения/Объекта Требованиям к Помещению.

3.9.2. если Арендатор приостановил торговую деятельность, Ежемесячная арендная плата подлежит снижению до 1000 (Одной тысячи) рублей в следующих случаях:

- невозможности использования Помещения и/или зоны разгрузки, в том числе вследствие неисполнения Арендодателем обязательства по согласованию проведенной Арендатором перепланировки, а также в случае запрета эксплуатации Объекта надзорными органами;
- демонтажа ЦХМ и/или охладителей (конденсаторов) Арендатора;
- отсутствия коммунальных услуг в Помещении/на Объекте;
- несоответствия Помещения/Объекта Требованиям к Помещению;
- несоответствия Помещения/Объекта требованиям действующего законодательства и его ненадлежащее техническое, противопожарное и санитарно-эпидемиологическое состояние

3.9.3. Изменение размера Ежемесячной арендной платы применяется с даты, указанной в Уведомлении Арендатора с приложением подтверждающих документов до даты фактического устранения обстоятельств, послуживших изменению размера Ежемесячной арендной платы.

3.10. Начиная с 5 (Пятого) года с момента подписания АПП, Ежемесячная арендная плата может быть изменена Арендодателем на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий изменению календарный год, уменьшенного на 100 (Сто), но не более чем на 5 % (Пять процентов) от ранее установленного размера, путем направления уведомления. Индекс определяется по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России).

Такое изменение Ежемесячной арендной платы подлежит применению с даты, указанной в уведомлении, но не ранее, чем через 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

Арендодатель не вправе требовать индексации Ежемесячной арендной платы на совокупный Процент индексации за текущий год и за предшествующий год/годы, если ранее за прошлые периоды Арендодатель не направлял Арендатору уведомление о необходимости индексировать Ежемесячную арендную плату.

3.11. За неисполнение обязанности по оплате Ежемесячной арендной платы Арендодатель вправе требовать от Арендатора пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая) от суммы неоплаченной Ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

3.12. Если неисполнение Арендодателем своих обязательств (в том числе перед третьими лицами) может повлечь для Арендатора ограничения/невозможность использования Помещения, Арендатор вправе самостоятельно за свой счет выполнить необходимые для устранения нарушения действия, и по своему выбору:

- предъявить Арендодателю требование о возмещении документально подтвержденных расходов Арендатора;
- в одностороннем порядке зачесть сумму документально подтвержденных расходов Арендатора в счет оплаты Ежемесячной арендной платы, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя, приложив документы, подтверждающие расходы Арендатора.

3.13. Переменная арендная плата (является частью Арендной платы):

3.13.1. С даты подписания АПП Арендатор обязуется оплачивать Арендодателю Переменную арендную плату – стоимость коммунальных услуг (далее по тексту – «КУ»), потребленных Арендатором в Помещении за отчетный месяц: электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения. Иные расходы включены в Ежемесячную арендную плату.

3.13.2. Переменная арендная плата определяется в соответствии с Приложением «Порядок определения стоимости КУ» и оплачивается ежемесячно, в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения Арендатором от Арендодателя обязательного комплекта документов, в соответствии с условиями, размещенным по адресу <https://www.x5.ru/ru/real-estate/offer-real-estate/> (Общие условия, версия 2.0 от 15.12.2025 года, раздел Обязательный комплект документов для выплаты Переменной арендной платы) (далее по тексту – «**Обязательный комплект**»).

В случае обнаружения недостатков в Обязательном комплекте (недостовверных/неподтвержденных данных/не соответствие формы документа) и/или предоставления его не в полном объеме, Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней направляет Арендодателю мотивированный отказ от подписания акта оказанных услуг и приостанавливает оплату Переменной арендной платы. Санкции к Арендатору за такое приостановление не применяются. Срок исполнения обязанностей Арендатора продлевается на срок просрочки Арендодателя.

Переменная арендная плата выплачивается Арендатором в соответствии с применяемой Арендодателем системой налогообложения и в соответствии с условиями, согласованными Сторонами в Приложении «Порядок расчета Арендной платы и взаимодействия Сторон в зависимости от системы налогообложения Арендодателя».

3.13.3. Стороны имеют право доступа к приборам учета, установленным другой Стороной (в том числе при снятии показаний). В случаях не предоставления Арендодателем данных о показаниях приборов учета с соответствующим расчетом и/или препятствованию Арендатору в осуществлении контроля за показаниями приборов учета, оплата Переменной арендной платы осуществляется Арендатором в размере Лимитов КУ, указанных в Приложении «Порядок определения стоимости КУ».

3.14. При обмене документами Стороны вправе использовать систему электронного документооборота, для этого Стороны заключают Соглашение об электронном документообороте, размещенное на сайте по адресу: <https://www.x5.ru/ru/supplier-services/edi2/> (далее – «**Соглашение об ЭДО**»).

4. Эксплуатация Помещения

4.1. Арендодатель обязуется обеспечить безаварийную эксплуатацию сетей инженерных коммуникаций, находящихся в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя, и приложить все разумные усилия для предотвращения любых перерывов в поставке коммунальных услуг.

4.1.1. В случае возникновения аварий в Помещении или выхода из строя инженерных коммуникаций в минимальные технически необходимые сроки Арендодатель обязуется устранить за свой счет причину и последствия такой аварии, за исключением случаев, когда авария произошла по вине Арендатора.

В случае не устранения Арендодателем аварий, неисправностей и их последствий в течение 6 (шести) часов после получения уведомления (звонка; смс уведомления и e-mail уведомления) Арендатора, на номера телефонов, указанных в реквизитах, Арендатор вправе произвести их устранение своими силами. О проведенных работах и их стоимости Арендатор уведомляет Арендодателя и по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты уведомления производит зачет соответствующих расходов в счет Ежемесячной арендной платы.

4.2. В целях надлежащей эксплуатации Помещения со стороны Арендатора, Арендатор обязуется:

- использовать Помещение в соответствии с целевым назначением, установленным настоящим Договором;
- производить текущий ремонт Помещения;
- поддерживать надлежащее санитарное состояние Помещения, обеспечивать надлежащую эксплуатацию расположенных в Помещении инженерных сетей;
- немедленно извещать Арендодателя и соответствующие аварийные службы о каждом повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Помещению ущерб, и немедленно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.

4.3. Арендодатель вправе беспрепятственно посещать и осматривать Помещение в согласованные с Арендатором дату и время при обязательном присутствии представителя Арендатора. Представители Арендодателя имеют право доступа в Помещение в любое время при аварии или ином обстоятельстве, при котором Помещению может быть нанесен ущерб, с обязательным уведомлением об этом Арендатора при условии присутствия представителя Арендатора.

4.4. Арендодатель обязуется без письменного согласия Арендатора не производить реконструкцию Объекта/Помещения, не возводить сооружений\конструкций вдоль внешних границ Объекта, не осуществлять строительные-монтажные работы, если такие работы изменяют условия эксплуатации

Объекта, закрывают фасад Объекта или изменяют условия доступа в Помещение для Арендатора и третьих лиц.

В случае если реконструкция или капитальный ремонт вызваны аварийным состоянием Помещения/Объекта Арендодатель обязуется письменно уведомить об этом Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты начала проведения работ.

4.5. В течение срока аренды Арендодатель обязуется осуществлять контроль состояния конструктивных элементов Помещения/Объекта (фундамент, стены, опоры, перекрытия, кровля). В случае обнаружения недостатков (дефектов) в конструктивных элементах Помещения/Объекта, Арендодатель обязуется незамедлительно уведомить об этом Арендатора; провести за свой счет с привлечением специализированной организации обследование технического состояния Помещения/Объекта; выполнить за свой счет и с привлечением специализированной организации комплекс восстановительных мероприятий для приведения Помещения/Объекта в нормативное техническое состояние.

4.6. Арендодатель в течение срока аренды обязуется обеспечить свободный доступ в Помещение сотрудникам Арендатора, контрагентам и посетителям, использования ими зоны разгрузки и путей подъезда к ней, шириной не менее 4 (четырёх) метров, в круглосуточном режиме.

4.7. Сторона обязуется устранять недостатки, возникшие в зоне её эксплуатационной ответственности согласно Акту разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности в минимальные технически необходимые сроки.

4.8. Арендатор за счет собственных средств осуществляет изготовление, монтаж и последующий демонтаж своих вывесок.

5. Порядок передачи Помещения

5.1. Арендодатель передает Арендатору Помещение по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента выполнения Арендодателем в полном объеме обязательств по п. 1А.1. и п. 1А.2 Договора.

5.2. Арендатор возвращает Арендодателю Помещение по акту приема-передачи (возврата), в последний день срока действия Договора, с учетом его нормального износа и согласованных Арендодателем изменений Помещения. Арендодатель не вправе требовать приведение Помещения в состояние до произведенной Арендатором перепланировки/реконструкции, а равно в соответствии сведениям, содержащимся в ЕГРН на Помещение на момент заключения Договора. Наличие таких расхождений не является основанием для отказа Арендодателя в приёме Помещения и не признается ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязанностей по Договору.

6. Работы по подготовке Помещения к целевому использованию

6.1. Арендодатель дает свое согласие на проведение Арендатором и/или его подрядчиками любых необходимых для целевого использования Помещения работ по перепланировке/переустройству/переоборудованию Помещения согласно Приложению «Планировка Помещения, соответствующего использованию по целевому назначению», в объемах в соответствии с Приложением «Смета» (далее по тексту – «**Перепланировка**»).

6.2. Арендодатель обязуется не позднее чем в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса Арендатора передать ему запрошенное количество оригиналов документов на Помещение согласно перечню, установленному в Приложении «Планировка Помещения, соответствующего использованию по целевому назначению» (в том числе: исходно-разрешительную, правоустанавливающую, техническую и иную документацию), необходимых для согласования производимой в Помещении перепланировки; доверенности в форме и с полномочиями, необходимыми и достаточными для представления интересов Арендодателя в государственных и/или муниципальных органах. За непередачу документов Арендатору на Помещение согласно вышеуказанному перечню по истечении 10 (десяти) дней с даты получения соответствующего запроса Арендатора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору штрафную неустойку в размере 11 190 (одиннадцать тысяч сто девяносто) руб. рублей за каждый день просрочки неисполнения обязательства.

При условии исполнения Арендодателем вышеуказанного обязательства Арендатор в течение срока действия Договора обязуется внести соответствующие изменения в ЕГРН, о чем предоставить Арендодателю выписку из ЕГРН.

Стороны особо оговорили, что в случае невозможности исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора по независящим от Арендатора причинам, в том числе вследствие ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по предоставлению документов на Помещение согласно вышеуказанному перечню по истечении 30 (тридцати) дней с даты получения соответствующего запроса Арендатора, Стороны соглашаются с тем, что обязательства Арендатора

являются неисполнимыми и не является нарушением Арендатором условий Договора, при этом бремя согласования Перепланировки Помещения переходит на Арендодателя.

7. Прекращение Договора

7.1. Арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя:

- не менее чем за 2 (два) месяца в любое время;
- за 10 (десять) рабочих дней при невозможности использования Помещения и приостановки торговой деятельности Арендатора в Помещении не по вине Арендатора.

Указанный срок исчисляется со дня отправки соответствующего уведомления Арендатором Арендодателю.

7.2. Арендодатель вправе требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае неуплаты Арендатором Ежемесячной арендной платы более 2 (Двух) раз подряд, при этом указанное нарушение признается Сторонами устранимым, если Арендатор погасил образовавшуюся задолженность.

7.3. Арендодатель возмещает имущественные потери Арендатора в порядке ст. 406.1. Гражданского кодекса РФ в случае наступления обстоятельств, повлекших невозможность использования Арендатором Помещения по целевому назначению, в результате чего Договор будет прекращен / признан недействительным / считаться незаключенным; а также при невозможности использования Помещения и приостановки торговой деятельности Арендатора в Помещении по вине Арендодателя.

7.4. Под имущественными потерями Арендатора Стороны определили документально подтвержденную стоимость понесенных Арендатором затрат на: выполнение работ, указанных в Приложении «Смета»; затраты на согласование перепланировки/реконструкции/переустройства; выкуп мощностей для обеспечения Помещения электроснабжением; транспортировку; монтаж/демонтаж оборудования Арендатора, а также фактически возмещенных Арендатором затрат субарендаторов, произведенных ими в отношении Помещения с согласия Арендодателя. Сторонами согласована максимальная сумма имущественных потерь в размере 9 738 148 (девять миллионов семьсот тридцать восемь тысяч, сто сорок восемь) рублей.

Возмещение потерь производится в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования Арендатора.

8. Заключительные положения Договора

8.1. Арендатор обязуется за свой счет подать Договор совместно с документами, полученными от второй Стороны, и документами, необходимыми с его стороны, на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

8.2. Споры, вытекающие из Договора, урегулируются в претензионном порядке и рассматриваются судом по месту нахождения Помещения.

8.3. Общие условия, размещенные по адресу <https://www.x5.ru/ru/real-estate/offer-real-estate/> версия 2.0 от 15.12.2025 года являются обязательными для Арендодателя. Подписанием Договора Арендодатель подтверждает, что ознакомлен и согласен с Общими условиями.

8.4. Стороны заключают Договор в виде электронного документа и подписывают его усиленной квалифицированной электронной подписью каждой из Сторон.

9. Приложения к Договору:

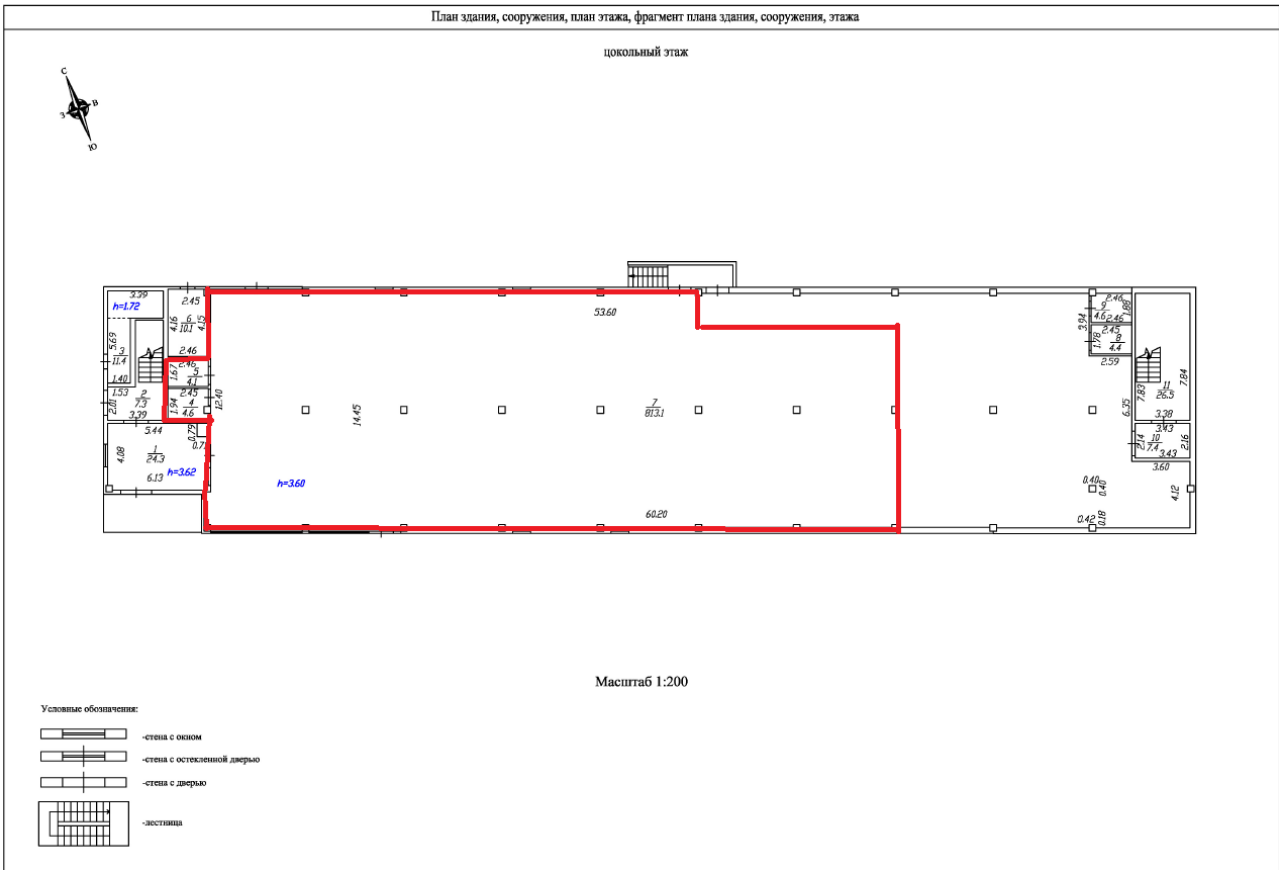
9.1. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения:

- Арендуемый контур;
- Требования к Помещению;
- Схема размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
- Планировка Помещения, соответствующего использованию по целевому назначению;
- Смета;
- Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности;
- Порядок расчета Арендной платы и взаимодействия Сторон в зависимости от системы налогообложения Арендодателя;
- Порядок определения стоимости КУ;
- Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением;
- Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора.

10. Реквизиты и подписи Сторон:

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Чебоксарский опытный завод»	
Адрес (местонахождение):	428028, Чувашская Республика -Чувашия, г Чебоксары, ш. Марпосадское, д. 38	
Адрес для корреспонденции:	428028, Чувашская Республика -Чувашия, г Чебоксары, ш. Марпосадское, д. 38	
Телефон:	+7 903-358-56-77	
E-mail:	Васильева Татьяна Валерьевна t.v.vasilyeva@incost.su	
ИНН/КПП/ОГРН:	2100008141/210001001/1232100004652	
Расчетный счет:	40702810975020102313	
Наименование банка:	Чувашское отделение №8613 ПАО «Сбербанк» г. Чебоксары	
БИК:	30101810300000000609	
Корреспондентский счет:	049706609	
АРЕНДАТОР:		
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»	
Адрес (местонахождение):	191025, город Санкт-Петербург, проспект Невский, дом 90/92	
Адрес для корреспонденции:	603002, город Нижний Новгород, улица Литвинова, дом 74, корпус 30	
ИНН/КПП/ОГРН:	7825706086/784101001/1027809237796	
Расчетный счет:	40702810202200001152	
Наименование банка:	ОАО «АЛЬФА-БАНК»	
БИК:	044525593	
Корреспондентский счет:	30101810200000000593	
от Арендодателя: Генеральный директор ООО «ЧОЗ» _____/В.И. Скосырский/ М.П.		от Арендатора: Представитель по доверенности ООО «Агроторг» _____/Д.М. Шеметов/ М.П.

Арендуемый контур



Цветом выделена граница Помещения.

Подписи Сторон:

от Арендодателя: Генеральный директор ООО «ЧОЗ» _____/В.И. Скоырский/ М.П.	от Арендатора: Представитель по доверенности ООО «Агроторг» _____/Д.М. Шеметов/ М.П.
--	--

Требования к Помещению

1. Арендодатель в течение срока аренды обязуется:

1.1. Обеспечивать Помещение коммунальными услугами:

- электроснабжением в объеме не менее максимально разрешенной $P = 70\text{кВт}$;
- водоснабжением в объеме не менее 2 м^3 в день, с давлением не менее 3 атмосфер (3 Бар) и не более 3 атмосфер (3Бар);

Качество воды должно соответствовать требованиям, предъявляемым к питьевой воде действующими санитарными правилами и нормами, а также иными нормативно-правовыми актами РФ.

- сезонным отоплением посредством газового котла в соответствии с тепловыми нагрузками на Объект (которое будет обеспечивать температуру в Помещении в соответствии с требованиями законодательства РФ для обеспечения использования Помещения по целевому назначению, но не менее 18 градусов в торговом зале и 20 градусов в подсобных помещениях);
- водоотведением (канализацией), расчетным объемом не менее 3 м^3 .

1.2. Обеспечивать Арендатору места для размещения:

- зоны разгрузки товара (включая дебаркадер) в соответствии с Планировкой Помещения, соответствующей использованию по целевому назначению;
- охладителей (конденсаторов), в соответствии с Планировкой Помещения, соответствующей использованию по целевому назначению;
- вывески Арендатора и/или его субарендаторов, в соответствие со Схемой размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов;
- оборудования оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг, каналов связи на территории или крыше Объекта, если это необходимо Арендатору для использования Объекта/Помещения по целевому назначению;
- контейнера(ов) для накопления твердых коммунальных отходов.

1.3. Обеспечивать наличие адреса Объекта/Помещения в Федеральной информационной адресной системе и соответствие сведений, содержащихся в отношении Объекта/Помещения в государственном реестре недвижимости данным Федеральной информационной адресной системы.

В случае изменения адреса Объекта/Помещения Арендодатель обязуется заключить с Арендатором дополнительное соглашение к Договору об уточнении адреса и осуществить его государственную регистрацию.

Подписи Сторон:

от Арендодателя: Генеральный директор ООО «ЧОЗ» _____/В.И. Скосырский/ М.П.	от Арендатора: Представитель по доверенности ООО «Агроторг» _____/Д.М. Шеменов/ М.П.
---	--

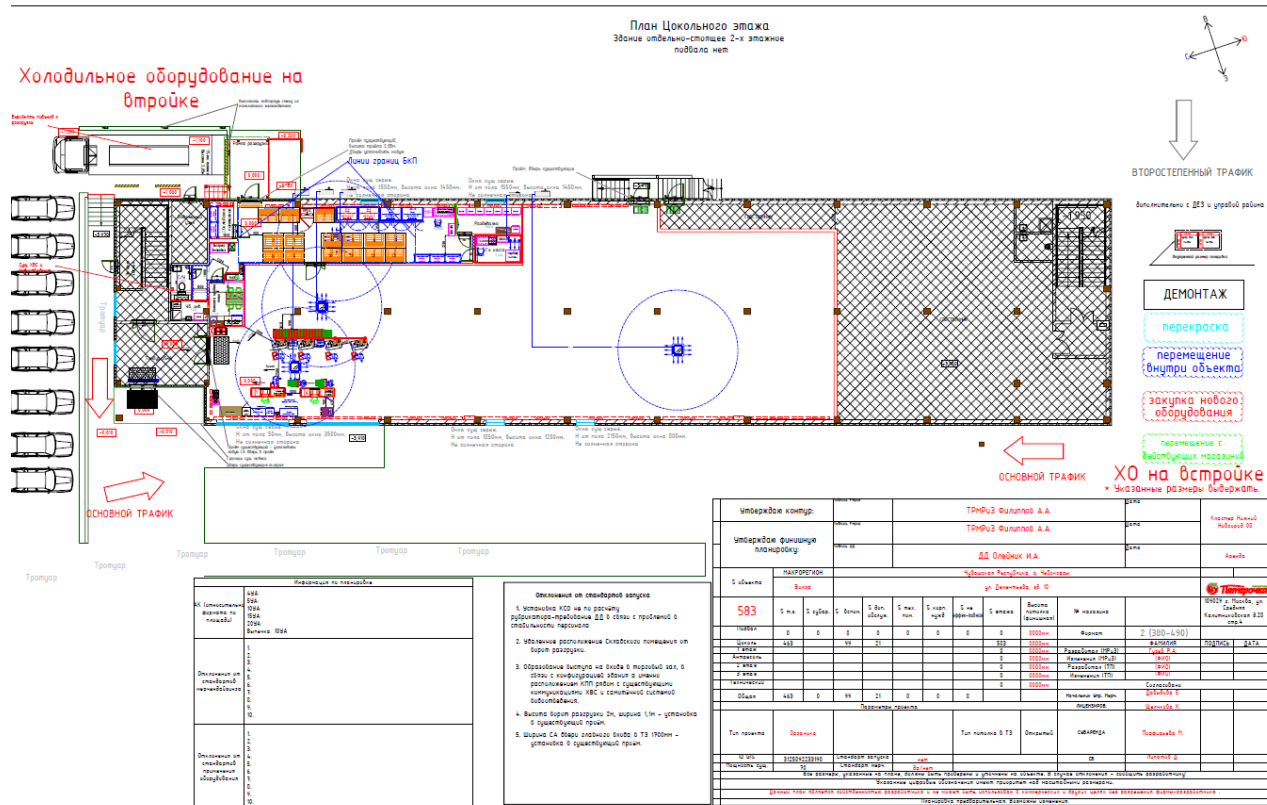
Схема размещения наружных вывесок, баннеров и рекламных щитов

Протокол согласования Визуализации объекта		Коммерческая тайна ООО «Агроторг» 191025, г. Санкт-Петербург, проспект Невский, д. 90/92		Commercial secret of LLC "Agrotorg" 191025, St. Petersburg, Nevsky Prospekt, 90/92		
Данные объекта:						
Адрес:		г. Чебоксары, ул. П.В. Дементьева, здание 10				
Утверждаемая Визуализация:						
						
вывеска "Пятёрочка"		фриз		панель-кронштейн		выполнил
№	размер, мм	№	цвет RAL и размер, мм	№	цвет RAL и размер, мм	
1	вывеска 1000*5185 мм	4		7		
2		5		8		
3		6		9		
Утверждено:						
Должность		Дата согласования	ФИО Визирующего		Комментарий	
Визуализация не согласовывалась						

Подписи Сторон:

от Арендодателя: Генеральный директор ООО «ЧОЗ» _____/В.И. Скосырский/ М.П.	от Арендатора: Представитель по доверенности ООО «Агроторг» _____/Д.М. Шеменов/ М.П.
---	--

Планировка Помещения, соответствующего использованию по целевому назначению



Арендодатель обязуется не позднее чем в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса Арендатора передать ему запрошенное количество копий/оригиналов документов на Помещение/Объект, необходимых для согласования производимой в Помещении перепланировки:

Наименование документа	Форма документа	Количество
Нотариально удостоверенную доверенность, необходимую для выполнения действий, предусмотренных Разделом 6 Договора	Оригинал	1
Технический план на образуемую часть помещения аренды	электронная	1
Свидетельство о государственной регистрации права на Помещение/Здание, выписка из ЕГРН на объект недвижимости на момент подписания АПП	электронная	1
Технический паспорт на Здание/Помещение (при наличии)	электронная	1
Выписка из ЕГРН на ЗУ на котором располагается объект недвижимости.	электронная	1

Форма доверенности содержится в Общих условиях, размещенных по адресу <https://www.x5.ru/real-estate/offer-real-estate/> версия 2.0 от 15.12.2025 года.

Стороны обязуются в срок не позднее 10 (Десять) календарных дней с даты согласования проведенных Арендатором Работ по подготовке Помещения к целевому использованию, подписать дополнительное соглашение об уточнении характеристик Помещения/Объекта.

Стороны оговорили, что в случае прекращения действия Договора по любым основаниям, Арендодатель не вправе требовать приведение Помещения в состояние до произведенной Арендатором перепланировки в

первоначальный вид, а равно в соответствии сведениям, содержащимся в ЕГРН на Объект/Помещение на момент заключения Договора. Наличие таких расхождений не является основанием для отказа Арендодателя в приёме Помещения и не признается ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязанностей по Договору.

Подписи Сторон:

от Арендодателя: Генеральный директор ООО «ЧОЗ» _____/В.И. Скосырский/ М.П.	от Арендатора: Представитель по доверенности ООО «Агроторг» _____/Д.М. Шеменов/ М.П.
---	--

Смета

БЮДЖЕТ ПРОЕКТА			Приложение №1
ЗАПУСКА ОБЪЕКТА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:			V03
ЧР, г. Чебоксары, ул. Деметьева, 10			
Площадь земельного участка, кв.м.		Формат магазина	дискаунтер
Площадь пятна застройки, кв.м.		Подформат магазина	Формат 4 (545-750)
Площадь разгрузочной площадки, кв.м.		Тип проекта	RCP
Площадь автостоянки, кв.м.		Общая площадь объекта	583
Количество машиномест, кв.м.		Площадь торгового зала	463

Наименование работ	Стоимость		Примечание
	Руб. (вкл.НДС)	на 1 кв.м. общ.площади	
Земельные участки	0	0	
Разработка документации территориального планирования и градостроительного зонирования		0	
Сбор ИРД для разработки ПП		0	
Разработка, согласование и утверждение стадии ПП		0	
Получение разрешительной документации на разработку проектной документации		0	
Обременения.	651440,33	1 117	
Вынос сетей из под пятна застройки (проектирование и СМР)		0	
Долевое участие в строительстве		0	
Благоустройство территорий (Устройство спортивных площадок и т.п. - ред. SAP)		0	
Демонтаж зданий, строений, сооружений	214 004,83	367	
Ландшафтные работы (Засыпка водоема - ред. SAP)		0	
Отчисления на развитие транспортной инфраструктуры		0	
Прочие	437 435,50	750	
Разработка и согласование проектов	437056,7	750	
Разработка проектной документации	437 057	750	
Согласование проектной документации		0	
Подготовка объекта к строительству (ПОС)		0	
Строительство зданий и ремонты	8036797,73	13 785	
Устройство фундаментов	347 253,47	596	
Устройство каркаса здания	390 639,62	670	
Устройство наружных стен	30 326,80	0	
Устройство кровли	35 673,96	52	
Устройство полов	1 553 735,66	2 665	
Устройство окон и витражей		0	
Устройство входных дверей и ворот	217 874,02	374	
Вертикальный транспорт		0	
Устройство и отделка внутренних стен, потолков и перегородок		1 482 097	2 542
Внутренние инженерные сети	2796156,11	4 796	
Канализация	359 238,56	616	
Система отопления	118 759,81	204	
Кондиционирование		0	
Система водоснабжения	98 661,37	169	
Система вентиляции	370 999,83	636	
Электрооборудование. Электроснабжение и освещение	1 848 496,54	3 171	
Внутренние системы	1 183 041,32	2 029	
Внутриплощадочные наружные инженерные сети	0	0	
Тепловые сети		0	
Электроснабжение (в т.ч. ТП)		0	
Водопровод		0	
Канализование		0	
Телефонизация		0	
Котельная (сооружение) включая строительство газопровода		0	
Наружные инженерные сети по ТУ (за исключением обременений по выносу сетей)	0	0	
Тепловые сети		0	
Электроснабжение		0	
Водопровод		0	
Канализование		0	
Телефонизация		0	
Выкуп мощностей		0	
Благоустройство	612853,35	1051	
Благоустройство в пределах красных линий	612 853,35	1051	
Благоустройство за пределами красных линий		0	
Ввод в эксплуатацию		0	
Сопровождение строительства (Технадзор и функции заказчика - ред. SAP)	0	0	
Выполнение функций Технического Надзора		0	
Выполнение функций Технического Заказчика		0	
Выполнение функций Авторского надзора.		0	

ИТОГО9 738 1480

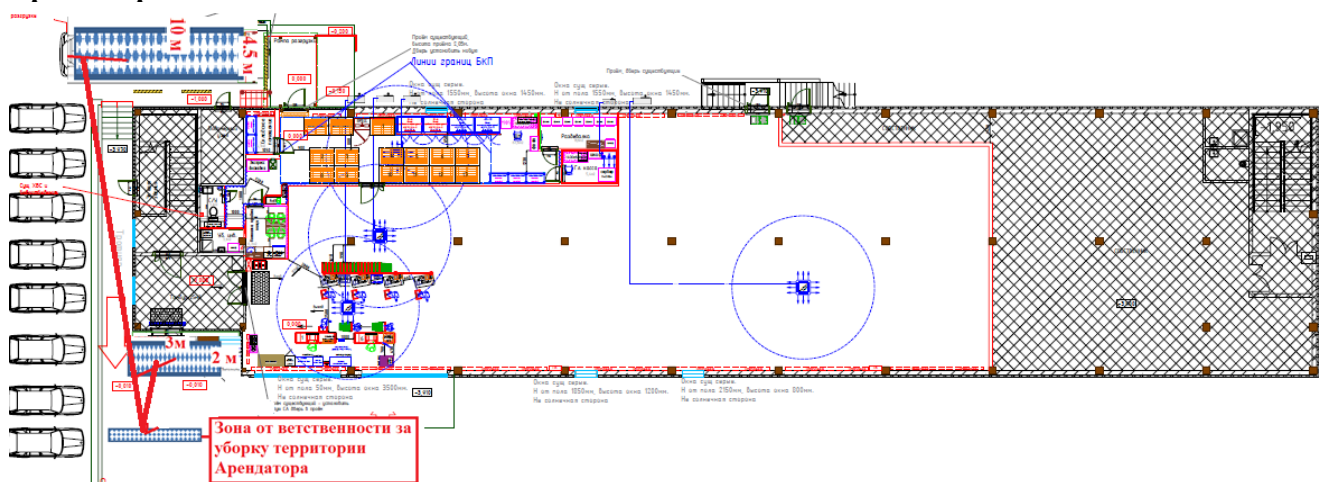
Подписи Сторон:	
от Арендодателя: Генеральный директор ООО «ЧОЗ»	от Арендатора: Представитель по доверенности ООО «Агроторг»
М.П.	М.П.

Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности

- 1. Порядок разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности по электроснабжению:**
Арендодатель: Бесперебойное электроснабжение Помещения, содержание, эксплуатацию, пропускную способность и состояние своей электросети со стороны питающего центра до точки присоединения кабельного наконечника Арендодателя в ВРУ-0,4кВ Арендатора.
За состояние контактов на границе эксплуатационной ответственности несет Арендодатель.
Арендатор: в контуре арендуемого Помещения: за оборудование, установленное Арендатором; содержание, эксплуатацию электросети магазина от точки присоединения вводного кабельного наконечника Арендодателя в ВРУ-0,4кВ Арендатора.
- 2. Порядок разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности по теплоснабжению:**
Арендодатель: обеспечивает бесперебойное газоснабжение, эксплуатацию и содержание газового оборудования, а также содержание и эксплуатацию теплосети в том числе отопительные приборы и приборы учета системы отопления. Опрессовка системы отопления перед началом отопительного сезона.
Арендатор: в контуре арендуемого Помещения: сохранность оборудования и сетей Арендодателя; предоставляет доступ Арендодателю для проведения осмотра, ремонта, обслуживания.
- 3. Порядок разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности по водоснабжению:**
Арендодатель: Бесперебойное водоснабжение Помещения, содержание и эксплуатацию сетей водоснабжения Помещения до шарового крана Арендодателя (в том числе запорная, регулирующая и ревизионная арматура), установленного в месте подключения сетей Арендатора в границах Помещения.
Арендатор: в контуре арендуемого Помещения: за оборудование, установленное Арендатором; содержание, эксплуатацию сетей водоснабжения от шарового крана Арендодателя, установленного в месте подключения сетей Арендатора.
- 4. Порядок разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности по водоотведению (канализации):**
Арендодатель: Бесперебойное обеспечение Помещения водоотведением, содержание и эксплуатацию сетей водоотведения до места врезки в стояк Арендодателя трубы Арендатора. Само место врезки трубы Арендатора в стояк водоотведения Арендодателя должно быть в границах контура арендуемого Арендатором Помещения.
Арендатор: в контуре арендуемого Помещения: за оборудование, установленное Арендатором; содержание, эксплуатацию сетей водоотведения/канализации после места врезки трубы Арендатора в стояк Арендодателя.
- 5. Вентиляция:**
Арендодатель: Бесперебойную работу, содержание и эксплуатацию системы вентиляции (при её наличии).
Арендатор: за оборудование, установленное Арендатором; в контуре арендуемого Помещения: сохранность оборудования и сетей Арендодателя; предоставляет доступ Арендодателю для проведения осмотра, ремонта, обслуживания.
- 6. Кондиционирование:**
Арендодатель: Предоставление доступа для размещения внешних блоков Кондиционирования. Эксплуатация и содержание оборудования Арендодателя за пределами Помещения Арендатора.
Арендатор: за оборудование, установленное Арендатором; эксплуатация и содержание оборудования в границах Помещения.
- 7. Кровля Объекта, навесы, козырьки над входными группами:**
Арендодатель: Текущий и капитальный ремонт (устранение протечек, деформаций, нарушений уклона, отслоения рулонных материалов и т.д.), надлежащее техническое и противопожарное состояние, своевременная уборка снега и льда в зимний период, в том числе снега и льда, упавшего с крыши.
- 8. Несущие конструкции (Стены/перекрытия), конструктивные элементы Помещения/Объекта (в том числе: его фундамент, фасад, включая остекление (за исключением элементов оформления, произведенных Арендатором), подвальные/чердачные помещения).**
Арендодатель: Контроль состояния, обслуживание и ремонт.
- 9. Прилегающая территория (в т.ч. парковка, тротуары):**

Арендодатель: Обеспечение уборки прилегающей территории (в том числе снега и льда), организация доступа для посетителей и транспорта к зоне разгрузки (за исключением территории, убираемой Арендатором), организация парковки (если применимо). Текущий и капитальный ремонт асфальтового покрытия на прилегающей к Объекту территории (в т. ч. зона разгрузки Арендатора, подъездные пути к зоне разгрузки - рассчитанное на движение грузового транспорта).

Арендатор: в соответствии со схемой:



10. Контейнерная площадка ТКО:

Арендодатель: предоставление места под размещение контейнеров, согласование с последующим внесением в реестр мест накопления твердых коммунальных отходов;

Арендатор: установка контейнерной площадки (если устанавливает Арендатор), заключение договора с региональным оператором на вывоз твердых коммунальных отходов.

11. Места общего пользования, включающие общие входные группы, коридоры, общее крыльцо:

Арендодатель: Уборка, освещение, отопление, текущий и капитальный ремонт.

12. Требования к техническому состоянию Объекта и системам противопожарной защиты (СППЗ) Объекта/Помещения

Арендатор:	Арендодатель:
- содержит и эксплуатирует помещение в надлежащем противопожарном состоянии (в части, не относящейся к капитальным конструкциям), соблюдает требования пожарной безопасности, предусмотренные законодательством РФ, в том числе Правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 1479 от 16.09.2020 г.; - проводит монтаж необходимых систем противопожарной защиты и автоматики управления на арендуемой площади в соответствии с действующим законодательством в области пожарной безопасности, а также в соответствии с ВНПБ 116-21 «Магазины торговой сети «Пятёрочка». Требования пожарной безопасности»; - смонтированные системы противопожарной защиты интегрирует с системами арендодателя (при необходимости); - самостоятельно проводит техническое обслуживание и ремонт систем противопожарной защиты и первичных средств пожаротушения в зоне аренды; - обеспечивает арендуемые помещения первичными средствами пожаротушения (огнетушителями); - производит оснащение арендуемых площадей планами эвакуации, знаками пожарной безопасности и т.д.;	- с достоверностью обеспечивает, что передаваемое арендатору по Договору помещение пригодно для осуществления в нем Арендатором торговой деятельности и что такое помещение соответствует всем применимым требованиям законодательства, предъявляемым к зданиям организаций торговли, в том числе градостроительным и противопожарным; - передает объект, соответствующий нормативным документам по пожарной безопасности, в т.ч. требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности (с предоставлением документации); - обеспечивает выполнение требований: для проезда пожарных автомобилей; соблюдения противопожарных расстояний до соседних объектов; требования к обеспечению действий пожарных подразделений; требований к наружному противопожарному водоснабжению; - передает необходимую строительную документацию, связанную с вопросами реализации требований пожарной безопасности на объекте защиты; - обеспечивает исправное состояние комплекса СППЗ, расположенных вне зоны аренды; - принимает необходимые меры по восстановлению водоснабжения внутреннего пожарного водопровода

- производит оснащение аварийным (эвакуационным) освещением; - производит расчет пожарного риска (при необходимости в случае, если Помещения конструктивно изолированы); - в случае привлечения контролирующими и надзорными органами к административной ответственности за нарушения в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора (действия или бездействия Арендатора) в рамках противопожарной безопасности помещений, Арендатор самостоятельно несет ответственность перед контролирующими органами за указанные по смыслу настоящего пункта(ов) Договора нарушения; - подтверждает, что арендная площадь относится к классу функциональной пожарной опасности – Ф3.1 с возможным размещением помещений, предусмотренных по процессу деятельности, и (или) для обслуживания основного функционального контингента и обеспечения эксплуатации, классов функциональной пожарной опасности Ф3.2, Ф3.6, Ф4.3, Ф5.1, Ф5.2.	- и автоматического пожаротушения в случае неисправности сетей, расположенных вне зоны аренды; - принимает необходимые меры по восстановлению оборудования, механизмов и вентканалов систем противодымной вентиляции расположенных вне зоны аренды; - при необходимости переносит пожарные шкафы с учетом планировочного решения Арендатора и обеспечивает их подключение; - предоставляет на безвозмездной основе техническую возможность для двухсторонней интеграции СППЗ в общую систему задания (при необходимости); - предоставляет на безвозмездной основе возможность отключения/перекрытия участков сетей противопожарного водоснабжения систем ВПВ/АУТ в случае аварии или проведения ремонтно-строительных работ в зоне аренды; - реализует необходимый комплекс мероприятий по ограничению распространения пожара на объекте защиты; - организует общие тренировки по эвакуации в случае возможного пожара (при размещении магазина в Здании ТЦ); - обеспечивает выполнение требований ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», в части разработки и регистрации Декларации пожарной безопасности; - в случае привлечения контролирующими и надзорными органами к административной ответственности за нарушения в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя (действия или бездействия Арендодателя) в рамках противопожарной безопасности Помещений, Арендодатель самостоятельно несет ответственность перед контролирующими органами за указанные нарушения.
--	--

Подписи Сторон:

от Арендодателя: Генеральный директор ООО «ЧОЗ» _____/В.И. Скоырский/ М.П.	от Арендатора: Представитель по доверенности ООО «Агроторг» _____/Д.М. Шеметов/ М.П.
---	---

Порядок расчета Арендной платы и взаимодействия Сторон в зависимости от системы налогообложения Арендодателя

1. Арендная плата (далее- «АП») уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя:

- в случае, если Арендодатель в соответствии с НК РФ не является плательщиком НДС, установленная Договором АП не облагается НДС;
- в случае, если Арендодатель в соответствии с НК РФ является плательщиком НДС, установленная Договором АП подлежит обложению НДС, а НДС, исчисленный в соответствии с положениями налогового законодательства РФ, оплачивается Арендатором дополнительно сверх установленной Договором АП;
- в случае, если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, установленная Договором АП включает в себя НДС/Л, исчисленный в соответствии с положениями налогового законодательства РФ. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удержать и перечислить в бюджет НДС/Л.

2. При смене Арендодателем системы налогообложения в течение срока действия Договора (в том числе при смене собственника Помещения/Объекта) установленная Договором АП определяется:

- при переходе с системы налогообложения, не предусматривающей уплату НДС, на общую систему налогообложения (далее по тексту – «ОСН») установленная Договором АП остается неизменной, а НДС оплачивается Арендатором дополнительно сверх суммы АП;
- при переходе с ОСН на систему налогообложения, не предусматривающую уплату НДС, установленная Договором АП без учета НДС остается неизменной, а НДС, который ранее оплачивался Арендатором сверх суммы АП, оплате не подлежит.

3. Если Арендодатель, применяющий упрощенную систему налогообложения (далее по тексту – «УСН»), начинает признаваться плательщиком НДС в соответствии с положениями налогового законодательства РФ, то установленная Договором АП остается неизменной, а НДС, исчисленный в соответствии с положениями налогового законодательства РФ, оплачивается Арендатором дополнительно сверх АП. Если впоследствии такой Арендодатель перестает признаваться плательщиком НДС в соответствии с положениями налогового законодательства РФ, то установленная Договором АП остается неизменной, а НДС, который ранее оплачивался Арендатором сверх установленной Договором АП, оплате не подлежит.

4. Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с даты изменения системы налогообложения / признания плательщиком НДС / утраты статуса плательщика НДС направить Арендатору соответствующее уведомление.

В случае, если Арендодатель несвоевременно уведомит Арендатора о смене системы налогообложения / признании плательщиком НДС / утрате статуса плательщика НДС, Арендатор вправе в одностороннем порядке удержать из АП налоги, излишне уплаченные в бюджет / Арендодателю или взысканные с Арендатора начиная с даты изменения Арендодателем системы налогообложения / признания плательщиком НДС / утраты статуса плательщика НДС, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя.

5. В случае, если в рамках Договора Арендодателем будет некорректно применена ставка НДС в соответствии с действующими положениями НК РФ, у Арендатора не возникает никаких обязанностей по доплате сумм НДС, в связи с этим. Все платежи, осуществленные Арендатором в адрес Арендодателя в рамках Договора, считаются исполненными должным образом и в полном объеме. Арендодатель не вправе требовать возмещения каких-либо сумм, связанных с некорректным применением ставки НДС в отношении ранее уплаченных Арендатором платежей в рамках Договора. Положения данного пункта не применяются в случае, если Арендодатель выставит Арендатору надлежащим образом оформленные счета-фактуры, корректировочные счета-фактуры, УПД или универсальные корректировочные документы за период, не превышающий три года с момента принятия к учету АП Арендатором.

6. Если Арендодатель признается плательщиком НДС в соответствии с положениями налогового законодательства РФ, то Арендодатель обязан своевременно составлять и представлять Арендатору надлежащим образом оформленные счета-фактуры за отчетный месяц в случаях, в порядке и в сроки, предусмотренные действующим налоговым законодательством РФ. В случае неисполнения Арендодателем указанной обязанности Арендатор вправе без применения к нему каких-либо мер ответственности удержать из подлежащей уплате АП суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующие законодательству счета-фактуры, либо в отношении которых Арендодателем были допущены нарушения порядка составления и выставления (предоставления) счетов-фактур. Данное право Арендатора сохраняется до полного исполнения Арендодателем указанной обязанности с последующей оплатой удержанных сумм только после составления и выставления Арендодателем Арендатору надлежаще оформленных счетов-фактур за прошедшие периоды.

7. Арендодатель настоящим гарантирует соблюдение требований налогового законодательства РФ при исполнении Договора, включая исчисление и уплату в бюджет всех налогов, обязательства по исчислению и

уплате которых возникают у Арендодателя в рамках Договора, соблюдение порядка составления и выставления счетов-фактур (своевременность и корректность), учет операций для целей налогообложения в соответствии с их действительным экономическим смыслом.

8. Арендодатель обязуется компенсировать Арендатору ущерб, связанный с погашением требований имущественного характера (в том числе начисленных/доначисленных налогов, штрафов, пеней, т.д.), наложенных на Арендатора вследствие неисполнения Арендодателем вышеуказанных гарантий. Арендодатель возмещает сумму причиненного Арендатору ущерба либо прочих предъявленных Арендатору требований имущественного характера в срок 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения Арендодателем соответствующих подтверждающих документов. При неисполнении Арендодателем данной обязанности, Арендатор вправе зачесть суммы уплаченного штрафа или ущерба в счет оплаты АП по Договору.

Подписи Сторон:

от Арендодателя: Генеральный директор ООО «ЧОЗ» _____/В.И. Скосырский/ М.П.	от Арендатора: Представитель по доверенности ООО «Агроторг» _____/Д.М. Шеметов/ М.П.
---	--

Порядок определения стоимости КУ

ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ					
Электричество					
Имеется прибор учета в арендуемом контуре			По тарифам ресурсоснабжающей компании		
Отсутствует прибор учета в арендуемом контуре			Лимит КУ		
Теплоснабжение					
Имеется прибор учета в арендуемом контуре			По тарифам ресурсоснабжающей компании		
Отсутствует прибор учета в арендуемом контуре			Пропорционально площади Помещения относительно площади Объекта, но не более Лимита КУ		
Водоснабжение					
Имеется прибор учета в арендуемом контуре			По тарифам ресурсоснабжающей компании		
Отсутствует прибор учета в арендуемом контуре			Лимит КУ		
Водоотведение					
Имеется прибор учета водоснабжения в арендуемом контуре			Стоимость водоотведения, по фактическому водопотреблению Арендатора, по тарифам снабжающей организации.		
Отсутствует прибор учета водоснабжения в арендуемом контуре			Лимит КУ		
НЕЦЕНТРАЛИЗОВАННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ					
Электричество					
Вне зависимости от наличия прибора учета в арендуемом контуре			Лимит КУ		
Теплоснабжение (посредством централизованного газоснабжения)					
Имеется прибор учета газоснабжения (для газового котла)			Исходя из затрат Арендодателя на приобретение газа пропорционально площади Помещения относительно площади Объекта		
Отсутствует прибор учета газоснабжения (для газового котла)			Лимит КУ		
Теплоснабжение (прочие источники)					
Альтернативные нецентрализованные источники отопления (газ автономный, уголь, дрова и прочее)			Лимит КУ		
Водоснабжение (скважина):					
Вне зависимости от наличия прибора учета в арендуемом контуре			Включено в состав Ежемесячной арендной платы		
Водоотведение (септик):					
—			Лимит КУ		
Лимиты КУ					
Стороны установили, что в случаях, предусмотренных в Договоре/настоящем приложении, Арендатор компенсирует/оплачивает лимит КУ в согласованных Сторонами размерах (ежемесячно):					
	Площадь Помещения, м²				
	до 270	от 271 до 330	от 331 до 445	от 446 до 545	от 546 и выше
Электроэнергия, руб.	50000	60 000	70 000	80 000	90 000
Отопление (оплачивается только в период с октября по апрель), руб.	25000	30 000	35 000	40 000	45 000
Водоотведение, руб.	1000	1250	1500	1750	2000
Водоснабжение, руб.	1500	1750	2000	2250	2500
Подписи Сторон:					
от Арендодателя: Генеральный директор ООО «ЧОЗ» _____/В.И. Скосырский/ М.П.			от Арендатора: Представитель по доверенности ООО «Агроторг» _____/Д.М. Шеметов/ М.П.		

Работы необходимые для приведения Помещения в соответствие с целевым назначением

В целях исполнения выданных гарантий Арендодатель принимает на себя следующие обязательства по выполнению работ (осуществлению действий), необходимых для обеспечения использования Помещения по целевому назначению в соответствии с условиями Договора:

► Обеспечить Помещение мощностями (ресурсоснабжением) до объемов, гарантированных Арендодателем по Договору, а именно - выкупить недостающие электрические мощности в объеме 70 кВт, в срок, **не позднее 30 января 2027 года**.

Подписи Сторон:

от Арендодателя: Генеральный директор ООО «ЧОЗ» _____/В.И. Скосырский/ М.П.	от Арендатора: Представитель по доверенности ООО «Агроторг» _____/Д.М. Шеметов/ М.П.
---	--

Форма Дополнительного соглашения об уточнении предмета Договора

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к ДОГОВОРУ № _____ аренды недвижимости от «___» _____ 20__ г.

город _____

«___» _____ 20__ года

«Арендодатель»:

_____, в лице _____

_____, действующего на основании _____, с одной стороны

и

«Арендатор»:

_____, в лице _____

_____, действующего на основании _____, с другой стороны,

также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно **«Сторона»/«Стороны»**, заключили соглашение (далее по тексту – **«Соглашение»**) к Договору № _____ аренды недвижимости от «___» _____ 20__ г. (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1 Предмет Договора в следующей редакции:

«.....».

2. Раздел Арендуемый контур Приложения к Договору утвердить в редакции Соглашения.

3. Соглашение составлено в количестве экземпляров из расчета два - Арендатору и один (по одному) экземпляру Арендодателю(ям).

4. Приложение – Копия технической документации (технический план Помещения)

Подписи Сторон:

Арендодатель

Арендатор

ФОРМА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ СОГЛАСОВАНА:

Подписи Сторон:

от Арендодателя: Генеральный директор ООО «ЧОЗ» _____/В.И. Скосырский/ М.П.	от Арендатора: Представитель по доверенности ООО «Агроторг» _____/Д.М. Шеметов/ М.П.
---	--