

**ДОГОВОР № БН/К\_\_/\_\_/2025**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Сочи

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года

Акционерное общество "Специализированный застройщик "Санаторий "Белые Ночи", (далее АО "СЗ "Санаторий "Белые Ночи"), именуемое в дальнейшем «Застройщик», ОГРН 1022302786880, ИНН 2318024818, КПП 231801001, юридический адрес: 354207, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Семашко (Лазаревский р-н), д. 37а, кабинет 433, в лице Директора ООО «Фортис РМ» Гариной Надежды Викторовны, действующей на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации № ЕИО-СанБН от 16.09.2025 г., с одной стороны и

Гр. РФ \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Земельный участок - общей площадью 96 463 кв.м., кадастровый номер 23:49:0125001:1541, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – санаторная деятельность, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А, принадлежащий Застройщику на праве аренды.**

**1.2. Термин «Нежилое здание» применяется к каждому Нежилому зданию с учетом Корпуса:**

**1.2.1. Нежилое здание - Санаторий-профилакторий «Белые Ночи» (Корпус А),** представляющее собой нежилое здание санатория, строящееся с привлечением денежных средств Участника, расположенное по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), имеющее следующие характеристики: минимальное количество этажей - 2, максимальное количество этажей - 9, общая площадь здания – 27 382,3 кв.м., материал наружных стен и каркаса – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – А, сейсмостойкость – 8 баллов. Определение и характеристика Нежилого здания указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего Договора.

**1.2.2. Нежилое здание - Санаторий-профилакторий «Белые Ночи» (Корпус Б),** представляющее собой нежилое здание санатория, строящееся с привлечением денежных средств Участника, расположенное по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), имеющее следующие характеристики: минимальное количество этажей - 9, максимальное количество этажей - 10, общая площадь здания – 30 461,8 кв.м., материал наружных стен и каркаса – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – А, сейсмостойкость – 8 баллов. Определение и характеристика Нежилого здания указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего Договора.

**1.2.3. Нежилое здание - Санаторий-профилакторий «Белые Ночи» (Корпус В),** представляющее собой нежилое здание санатория, строящееся с привлечением денежных средств Участника, расположенное по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), имеющее следующие характеристики: минимальное количество этажей - 10, максимальное количество этажей - 10, общая площадь здания – 22 225,1 кв.м., материал наружных стен и каркаса – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – А, сейсмостойкость – 8 баллов. Определение и характеристика Нежилого здания указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего Договора.

**1.2.4. Нежилое здание - Санаторий-профилакторий «Белые Ночи» (Корпус Г),** представляющее собой нежилое здание санатория, строящееся с привлечением денежных средств Участника, расположенное по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), имеющее следующие характеристики: минимальное количество этажей - 2, максимальное количество этажей - 8, общая площадь здания – 9 396,3 кв.м., материал наружных стен и каркаса – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – А, сейсмостойкость – 8 баллов. Определение и характеристика Нежилого здания указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего Договора.

**1.3. Объект, Объект долевого строительства – нежилое помещение (номер), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного Нежилого здания и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.**

**1.4. Общее имущество - помещения в данном Нежилом здании, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Нежилом здании, в том числе лестничные**

площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Нежилом здании оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Нежилого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Нежилом здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено данное Нежилое здание, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Нежилого здания принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

**1.5. Проектная общая площадь Объекта** – общая площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджии и/или балкона и указанная в столбце 5 пункта 3.2. Договора, складывающаяся из:

- площади Объекта долевого строительства (без учета лоджии и/или балкона), определяемой в соответствии с проектной документацией (столбец 6 пункта 3.2. Договора);

- площади лоджии и/или балкона Объекта долевого строительства (столбец 7 пункта 3.2. Договора).

**1.6. Фактическая общая площадь Объекта**, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, включая площади помещений вспомогательного использования, а также лоджий, балконов и террас. Указанная в настоящем пункте Фактическая общая площадь Объекта, определенная по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

**1.7. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других Участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Нежилого здания на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.8. Участник** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – ФЗ № 214-ФЗ).

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.3.** В соответствии со статьей 3 ФЗ № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

**2.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 23-49-8562-2024 от 11 ноября 2024 года, выданное Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, действующее с учетом приложений, приказов о внесении изменений при их наличии.

**2.3.2.** Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №4900011625 от 21 июня 2023 года;

- Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 28 декабря 2023 года.

**2.3.3.** Проектная декларация, размещенная в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>.

**2.4.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.3. настоящего Договора.

**2.5.** Привлечение денежных средств Участника по настоящему Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. ФЗ № 214-ФЗ. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику обеспечены привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) Нежилого здания путем размещения таких средств на счетах эскроу.

**2.6.** Земельный участок и строящееся (создаваемое) на этом земельном участке Нежилое здание, не будут считаться находящимися в залоге у Участников долевого строительства, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ с момента государственной регистрации договора о долевом участии, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) Нежилого здания путем размещения таких средств на счетах эскроу.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Нежилое здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику по передаточному акту (Акту приема-передачи) расположенный в нежилом здании Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.2. Объект, подлежащий передаче Участнику в соответствии с настоящим Договором, на который у Участника в будущем возникнет право собственности, (далее – «Объект долевого строительства», «Объект»), имеет следующие проектные характеристики:

Объект долевого строительства				Проектная площадь Объекта долевого строительства		
1	2	3	4	5	6	7
Строительный номер (условный номер по проектной декларации)	Корпус	Назначение/наименование	Этаж	Площадь Объекта (с учетом лоджии и/или балкона), кв.м.	Площадь Объекта (без учета лоджии и/или балкона), кв.м.	Площадь _____, кв.м.
		нежилое помещение/номер				

План Объекта и его расположение согласованы Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора надлежащим образом ознакомился с проектной документацией на строительство Нежилого здания, в том числе предусмотренными проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Нежилого здания, размещенной в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства.

3.3. После окончания строительства Объекту и Нежилому зданию будут присвоены постоянный почтовый адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.4. Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в пункте 3.2. Договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, в составе которого находится Объект, на основании данных технического паспорта (технического плана) на Объект. Указанные изменения фиксируются Сторонами в акте приема-передачи объекта долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему договору не оформляются.

3.5. В Объекте долевого строительства производятся работы по перечню, указанному в Проектной декларации и проектной документации. Остальные работы в Объекте, а также установка оборудования, не оговоренного Сторонами в Проектной декларации, не входят в цену договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания передаточного акта.

3.6. Право требования на получение Объекта возникает у Участника после государственной регистрации настоящего Договора с момента полного исполнения обязательств по оплате цены Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3.7. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Договором, Участник приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного нежилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Нежилого здания в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта, с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект уполномоченным органом.

В соответствии с настоящим Договором Участник не осуществляет финансирование строительства помещений, не входящих в состав общего имущества Нежилого здания, определяемых по результатам проведенной технической инвентаризации (в том числе, нежилых помещений, кладовых, машино-мест и пр.) и не приобретает прав на указанные помещения и/или доли в них. Все права на нежилые помещения, не являющиеся объектами долевого строительства и не входящие в состав общего имущества Нежилого здания (в том числе, нежилые помещения, кладовые, машино-места и пр.), принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

3.8. Участник уведомлен Застройщиком о том, что Объект долевого строительства и права Застройщика на Земельный участок находятся в залоге у Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному соглашению № 6670 от 08.09.2025 г., заключенному между Застройщиком и Банком ВТБ (ПАО) (далее – «Кредитное соглашение»).

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек и рассчитывается путем произведения указанной в пункте 4.2. Договора стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта

долевого строительства и Проектной общей площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджии и/или балкона) (столбец 5 пункта 3.2.).

Цена Договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику в соответствии с пунктом 4.4 Договора. Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на цену одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора.

4.1.3. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена после его заключения, только после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, содержащего условия ее изменения (часть 2 статьи 5 ФЗ № 214-ФЗ), за исключением случаев, указанных в п.п. 4.5. – 4.7. настоящего Договора. Такое дополнительное соглашение Сторон заключается в простой письменной форме, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.2. Стороны договорились, что цена одного квадратного метра Объекта составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек.

Цена одного квадратного метра Объекта, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Нежилого здания включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Нежилого здания, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство (создание) Нежилого здания в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Нежилого здания к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Нежилого здания к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории.
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.
- возмещение затрат на изготовление кадастровой выписки и технического паспорта на Нежилое здание.

4.4. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в пункте 4.3. Договора.

4.5. В соответствии со ст. 5 и ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ, Стороны решили установить пределы изменения (погрешности) размера площади Объекта, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены Договора при передаче Объекта Участнику. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади Объекта на цену одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора, после получения Застройщиком результатов обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, путем составления и подписания Сторонами Акта приема-передачи с фактическими данными соответствующего Объекта. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая общая площадь Объекта, определяемая в соответствии с пунктом 1.6. Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6, 4.7 Договора.

4.6. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) Фактическая общая площадь Объекта (с учетом лоджии и/или балкона) превысит Проектную общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в столбце 5 пункта 3.2 Договора, более чем на 1 кв.м. в пределах не более чем на 5 % (Пять процентов) включительно, то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.2 Договора, на разницу между Фактической общей площадью Объекта (с учетом лоджии и/или балкона) (указанной в Техническом плане (техническом паспорте, экспликации)) и Проектной общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 пункта 3.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика после раскрытия Застройщиком счета эскроу в соответствии с частью 6 статьи 15.5. ФЗ № 214-ФЗ до подписания Акта приема-передачи Объекта.

В случае если изменение площади составит более чем 5 % (Пять процентов) по сравнению с Проектной общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 пункта 3.2. Договора, то Цена Договора соразмерно увеличивается, при этом в расчет берется только площадь, не превышающая 5 % (Пять процентов) от Проектной общей площади Объекта долевого строительства.

4.7. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) Фактическая общая площадь Объекта (с учетом лоджии и/или балкона) окажется меньше Проектной

общей площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 пункта 3.2 Договора, более чем на 1 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.2 Договора, на разницу между Фактической общей площадью Объекта (с учетом лоджии и/или балкона) (указанной в Техническом плане (техническом паспорте, экспликации)) и Проектной общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 пункта 3.2. Договора. Возврат денежных средств в результате указанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта и предоставления Участником сведений о банковских реквизитах для перечисления, либо иным дополнительно согласованным Сторонами способом.

В случае если уменьшение площади составит более чем 5 % (Пять процентов) по сравнению с Проектной общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 пункта 3.2. Договора, то Цена Договора соразмерно уменьшается, при этом в расчет берется только площадь, не превышающая 5 % (Пять процентов) от Проектной общей площади Объекта долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что отклонение Фактической общей площади Объекта долевого строительства (определенной в том числе с учетом п. 1.6. настоящего Договора) от Проектной общей площади Объекта, согласно п.п. 4.5, 4.6 Договора, не является отступлением от условий настоящего Договора (существенным недостатком), ухудшающим его качество, и не делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования. Указанные изменения фиксируются Сторонами в акте приема-передачи объекта долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему Договору не оформляются.

**4.8.** Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, уплачивается Участником безналичным путем, после государственной регистрации настоящего договора и до дня получения Застройщиком Разрешения на ввод Нежилого здания в эксплуатацию, в срок, указанный в п. 4.10. настоящего Договора. В случае если денежные средства самостоятельно будут уплачены Участником до регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет застройщика до получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, застройщик не несет ответственность за действия Участника, последний обязуется возместить застройщику все возможные расходы, санкции и/или штрафы, возникшие у застройщика в связи с оплатой Участником денежных средств в нарушение условий настоящего Договора.

**4.9.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банк ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО)), адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д. 11, литер А; почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1; адрес электронной почты: [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), телефон: 8(800)100-24-24;

**Депонент:** \_\_\_\_\_;

**Бенефициар:** АО "СЗ " Санаторий "Белые Ночи";

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек;

**Счет эскроу №** \_\_\_\_\_;

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет Эскроу:** в порядке, предусмотренном пунктом 4.10. настоящего Договора, но не ранее даты открытия счета эскроу и государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию;

**Срок условного депонирования:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

**Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.**

Внесенные Участником на счет эскроу денежные средства после завершения строительства Нежилого здания и передачи Бенефициаром в Банк ВТБ (ПАО) Разрешения на ввод Нежилого здания в эксплуатацию, направляются Эскроу-агентом на оплату обязательств Бенефициара (Застройщика) по Кредитному соглашению, а после полного погашения задолженности Бенефициара (Застройщика) по Кредитному соглашению, перечисляются на счет Бенефициара (Застройщика) № **40702810717300000005**, открытый в Филиале Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Ростове-на-Дону.

**Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Участник (Депонент).**

**4.10.** Цена Договора, указанная в пункте 4.1. Договора, уплачивается Участником в следующем порядке:  
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию;

**4.11.** Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора признается момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 4.1. Договора, на счет-эскроу, открытый в соответствии с пунктом 4.9. настоящего Договора.

**4.12.** Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

**4.13.** Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца или просрочка внесения платежа в рамках графика платежей в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214-ФЗ.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Застройщик обязан ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект по акту приема-передачи в срок **не позднее 1-го квартала 2029 года.**

**5.2.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте приема-передачи указывается Фактическая общая площадь Объекта, определенная организацией технической инвентаризации (БТИ) и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, и указанная в техническом паспорте (техническом плане) с учетом площади лоджий, балконов и террас. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям ФЗ № 214-ФЗ.

**5.3.** Застройщик на основании статьи 359 Гражданского кодекса РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в том числе в случае ее изменения в соответствии с пунктом 4.6. настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 5 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Объект в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

**5.4.** Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, о завершении строительства Нежилого здания и о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в Разделе 12 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Застройщик вправе дополнительно уведомить Участника о завершении строительства Нежилого здания и готовности Объекта к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в Разделе 12 настоящего Договора.

**5.5.** Участник обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с даты, установленной в уведомлении Застройщика о завершении строительства Нежилого здания, направленном в соответствии с пунктом 5.4. настоящего Договора, приступить к приемке Объекта и подписать Акт приема-передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется в течение предусмотренного настоящим пунктом срока представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

**5.6.** При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник лишается права ссылаться в дальнейшем на видимые (явные) недостатки, которые могли быть выявлены, но не были выявлены им при приемке (осмотре) Объекта и/или не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте), за исключением скрытых дефектов. Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности).

После устранения выявленных недостатков Участник обязан принять Объект по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с даты получения Участником сообщения об устранении выявленных недостатков. Сообщение об устранении недостатков (дефектов) и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику одним из способов: по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в Разделе 12 настоящего Договора либо вручено Участнику лично под расписку, путем направления уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в Разделе 12 настоящего Договора. В случае направления указанного уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в Разделе 12 настоящего Договора, такое уведомление считается доставленным в день его направления.

**5.7.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в пункте 5.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 5.5. настоящего Договора или пунктом 5.6. Договора в случаях выявления Участником

недостатков при приемке Объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Риск случайной гибели Объекта, обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общего имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт приема-передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления о завершении строительства Нежилого здания и о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо с указанным уведомлением возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному Участником почтовому адресу.

**5.8.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), но Участник не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

**5.9.** По истечении 7 дней, отведенных для принятия объекта Участником, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта Участник, в случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 5.7. настоящего Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком, принимает на себя обязательства оплачивать все расходы и возможные затраты по обеспечению Объекта энергоресурсами, а также затраты по эксплуатации и по техническому обслуживанию Нежилого здания соразмерно его доле в праве общей долевой собственности.

**5.10.** Сроки завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных в настоящем пункте обстоятельств.

**5.11.** В случае если строительство (создание) Нежилого здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, или в связи с истечением срока хранения, Стороны Договора установили, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

**5.12.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений (в том числе влекущих допустимое изменение площади Объекта). При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

**5.13.** С момента подписания Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

**5.14.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

**5.15.** Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и/или общего имущества Нежилого здания не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Существенным дефектом Объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также частью 2 статьи 7 ФЗ 214-ФЗ.

**5.16.** Существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, Стороны принимают непригодность объекта долевого строительства для целей его назначения в целом.

**5.17.** При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Нежилом здании (лестничные

площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование).

Доля в праве собственности на общее имущество не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**5.18.** Встроенные помещения общественного назначения (за исключением, помещений в данном здании, не являющихся частями апартаментов (номеров) и предназначенных для обслуживания более одного помещения в здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения) не входят в состав общего имущества Нежилого здания и предназначены для коммерческого использования Застройщиком.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Стороны признают, что разрешение на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке, является подтверждением надлежащего качества Нежилого здания и/или Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, проектной документации, требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям.

**6.2.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 3 (три) года с момента получения Разрешения на ввод Нежилого здания в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие, использованные для строительства Объекта, соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

**6.5.** Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте и входящих в состав Объекта элементов отделки (в случае наличия таковых) составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

**6.6.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Нежилого здания в целом.

**6.7.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Нежилого здания, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**6.8.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Права и обязанности Участника:**

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом изменения Цены Договора в случае, предусмотренном пунктом 4.6. Договора.

**7.1.2.** Участник вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

**7.1.3.** После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания принять Объект путем подписания Акта приема-передачи объекта.

**7.1.4.** Участник с момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Нежилого здания в соответствии с действующим законодательством РФ.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

**7.1.5.** Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Нежилым зданием и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Нежилого здания. Участник выражает

согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию Нежилого здания с организацией, предложенной Застройщиком.

**7.1.6.** Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**7.1.7.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Участник обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права и направить в его адрес копию соглашения (договора) об уступке прав требования по Договору в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации указанного соглашения (договора) об уступке.

Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, проценты по кредиту, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений настоящего пункта, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

**7.1.8.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- иные платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

**7.1.9.** По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

**7.1.10.** Участник вправе производить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только при получении необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим Договором по передаточному Акту и регистрации права собственности на него в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. В случае предъявления претензий к Застройщику после ввода в эксплуатацию Нежилого здания, возникших в следствие неисполнения Участником условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы по соответствующей претензии.

**7.1.11.** В целях сохранения единого архитектурного решения фасада Нежилого здания, предусмотренного проектной документацией на строительство Нежилого здания, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада Нежилого здания, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектной документации на строительство Нежилого здания.

**7.1.12.** Участник долевого строительства после принятия Объекта путем подписания Акта приема-передачи Объекта либо передачи Застройщиком Объекта на основании одностороннего Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта, заключает предварительный договор аренды/договор аренды Объекта с ООО ЛИПРАЙМ (Управляющая компания) и/или аффилированными с ней лицами на передачу Объекта в аренду третьим лицам. Указанное лицо может быть изменено по усмотрению Застройщика в связи с имеющейся на момент заключения такого договора экономической и иной ситуацией на рынке указанных данных услуг. Проект указанного договора является приложением к настоящему Договору долевого участия (Приложение №2).

**7.2. Права и обязанности Застройщика:**

**7.2.1.** За счет целевых инвестиций обеспечить строительство Нежилого здания.

**7.2.2.** Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Нежилого здания.

**7.2.3.** Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

**7.2.4.** Застройщик до подписания Акта приема-передачи обязуется оформить техническую документацию на Нежилое здание.

**7.2.5.** Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.

**7.2.6.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником, принимать решение об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы, изменения этажности Здания.

**7.2.7.** На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Нежилого здания, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

**7.2.8.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**7.2.9.** Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации и/или проектной документации на строительство Нежилого здания, что не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана, в том числе изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом применяемые взамен материалы и/или оборудование не должны приводить к ухудшению качества Объекта и его технических характеристик.

**7.2.10.** В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

**7.3.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

**7.4.** Подписывая настоящий Договор долевого участия, Участник долевого строительства в соответствии со статьей 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование из земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора (при разделе, объединении, перераспределении или выделе) земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровой документации на вновь образованные земельные участки.

Для чего Участник долевого строительства настоящим дает письменное согласие Застройщику на проведение кадастровых работ (межевание) земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, снятие его с кадастрового учета и постановку на кадастровый учет вновь образованного(ых) земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

**7.4.1.** Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке, предусмотренном пунктом 7.7. настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности застройщика в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права.

**7.5.** Участник не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе согласно пункту 4.6. настоящего Договора.

**7.6.** Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты, указанные в разделе 4 настоящего Договора, производятся на основании технического паспорта (плана), изготовленного БТИ на Нежилое здание в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7.7.** Участник уведомлен, что подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве, дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с пунктом 2 статьи 391 Гражданского кодекса РФ при переходе к нему права собственности на земельный участок при условии соблюдения требований, предусмотренных пунктом 7.4.1. настоящего Договора Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему Договору участия в долевом строительстве прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему Договору участия в долевом строительстве) уведомления о переводе долга (статьи 391 Гражданского кодекса РФ).

**7.8.** Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Нежилого здания, определяемого по аналогии согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, не следуют судьбе основной вещи, в связи с чем Участник дает согласие на передачу указанных сетей в собственность специализированных сетевых организаций в целях обеспечения их надлежащей эксплуатации.

**7.9.** Руководствуясь положениями части 2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Участником положений настоящего пункта Договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и вины Участника долевого строительства.

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки Нежилого здания, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 200 000,00 (двести тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется актом о выявленном факте нарушения, составленном с участием лица, осуществляющего строительный контроль при строительстве Нежилого здания.

**7.10.** Стороны согласовали, что в ходе строительства Нежилого здания возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта и/или самого Объекта, относительно осевых линий, предусмотренных проектной документацией на строительство Нежилого здания, а также площадь Объекта и/или отдельных помещений Объекта может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, также, возможно изменение этажности Здания. Указанные отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований к качеству Объекта и/или существенным изменением размеров Объекта), и не влекут изменение цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.5, 4.6. и 4.7. настоящего Договора.

**7.11.** Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 4.5, 4.6, 4.7., 5.15, 5.16, 7.10 настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Нежилого здания и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Нежилом здании и/или Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в части замены неотапливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых) и/или влекущих допустимое изменение площади Объекта.

**7.12.** Подписывая настоящий Договор, Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка, а также использования Земельного участка или его части детскими образовательными организациями, расположенными в Нежилом здании и/или иных зданиях, расположенных на Земельном участке, в целях соблюдения предъявляемых к ним требований в режиме и объеме, определенном такими организациями.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.2.** Застройщик не несет установленной действующим законодательством РФ ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта Цены Договора в полном объеме, в том числе в случае, предусмотренном в пункте 4.6. настоящего Договора.

**8.3.** Застройщик не несет установленной действующим законодательством РФ ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок вследствие нарушения Участником сроков приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора и/или уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта.

**8.4.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

**8.5.** В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора.

**8.6.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные ФЗ № 214-ФЗ, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке. В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, и одностороннего отказа от настоящего Договора и/или расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, не связанной с неисполнением/неадекватным исполнением Застройщиком своих обязательств, а также в случае нарушения графика платежей Участником, Участник обязуется оплатить Застройщику сумму, рассчитываемую как 10 % (десять процентов) от стоимости настоящего Договора в счет компенсации упущенной выгоды Застройщика в течение периода, когда Объект (права требования на Объект) по настоящему Договору не участвовали в гражданском обороте в связи с его резервированием за Участником, что привело к потере потенциальных приобретателей данного Объекта (прав требования на Объект). Данная сумма компенсации не является, ни штрафом, ни неустойкой и снижению не подлежит. При расторжении настоящего Договора условия настоящего пункта сохраняют свою силу до полного исполнения Участником своих обязательств. Указанная компенсация оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика.

**8.7.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

**8.8.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

**8.9.** Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

**8.10.** В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 2 (Двух) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, только после урегулирования всех спорных вопросов. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих спорных вопросов и финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. Срок рассмотрения претензии и предоставления письменного ответа составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

**9.2.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны вправе передать спор на рассмотрение в судебном порядке. При этом Стороны пришли к обоюдному соглашению о том, что в случае разрешения споров по настоящему Договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика. В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику права в части обращения последнего за защитой прав в судебном порядке по правилам ст. 17 ЗоЗПП и ст. 29 ГПК РФ.

**9.3.** Учитывая достигнутую договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право Участника (в том числе как Потребителя) на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке Сторонами при подписании (заключении) настоящего Договора, что образуется с ч.2 ст. 17 ЗоЗПП и ч.7 ст. 29 ГПК РФ.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**10.1.** Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания Акта приема-передачи Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**10.2.** Расторжение настоящего Договора в результате отказа Участника или Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке допускается только в случаях, предусмотренных статьей 9, частью 7 статьи 15.4, частью 11 статьи 15.5. ФЗ № 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные ФЗ № 214-ФЗ, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**10.3.** В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, Участник обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении Договора) или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1. статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участником сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от Договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день такой просрочки.

**10.4.** Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством РФ, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

**10.5.** В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

**10.6.** В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на счет Участника долевого строительства. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Нежилого здания, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф). Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним соответствующего письменного уведомления.

**11.3.** Иные уведомления по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в разделе 12 Договора, а в отношении Участника по почтовому адресу, электронному адресу и телефону, указанным в Разделе 12 настоящего Договора. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

**11.4.** Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в Разделе 12 настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправок с оттиском КПШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

**11.5.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**11.6.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную ФЗ № 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

**11.7.** Участник дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях подготовки, заключения, исполнения настоящего Договора, включая согласие в том числе на получение смс-сообщений, уведомлений по электронной почте, телефонных звонков и других способов информирования Участника с целью исполнения настоящего Договора.

**11.8.** Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

**11.9.** Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11.10.** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.
- Приложение №2 – Проект Договора управления.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Акционерное общество "Специализированный застройщик "Санаторий "Белые Ночи" (АО "СЗ " Санаторий "Белые Ночи")**

ОГРН 1022302786880

ИНН 2318024818

КПП 231801001

Юридический адрес: 354207, Краснодарский край, г.

Сочи, ул. Семашко (Лазаревский р-н), д. 37а, кабинет

433

Р/с 40702810000300000000

Банк: Филиал Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Ростове-на-Дону

К/с 30101810300000000999

БИК 046015999

**Директор**

**АО "СЗ " Санаторий "Белые Ночи"**

**Участник:**

----- / **Директор ООО «Фортис РМ»**  
**Гарина Н.В.**

**ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ**

**Застройщик:**  
Директор  
АО "СЗ " Санаторий "Белые Ночи"

**Участник:**

\_\_\_\_\_/ Директор ООО «Фортис РМ»  
Гарина Н.В.

*Настоящий Договор не является публичной офертой*

**ПРОЕКТ**  
**предварительного договора аренды**

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № заполняется Арендатором**  
**аренды нежилого помещения**

**г. МОСКВА/СОЧИ**

**«дд» месяц 2025 г.**

**[ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ]**

Указать ЮЛ, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное за ОГРН Указать ОГРН юридический адрес: Указать Юридический адреса, именуемое далее «Арендодатель», в лице Указать Должность, ФИО подписанта, действующего (ей) на основании Устава/ доверенность № от "дата" с одной стороны,

**[ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ]**

Индивидуальный предприниматель Указать данные ИП, действующий в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированный за ОГРНИП Указать ОГРНИП, адрес регистрации: Указать адрес, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны,

**[ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ]**

Указать ФИО полностью, Гражданин РФ, дата рождения, паспорт серия номер, кем выдан, когда, зарегистрированный (ая) по адресу Указать адрес, именуемый/ая далее «Арендодатель», с одной стороны,  
и

Указать ЮЛ, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Указать Должность, ФИО подписанта, действующего на основании Устав/Доверенность, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование за денежное вознаграждение нежилое помещение № Указать№ с площадью 00,00 кв.м., с кадастровым номером: указать, расположенное по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А
- 1.2. Назначение передаваемого нежилого Помещения: для предоставления санаторных услуг (деятельность санаториев и прочих мест для временного проживания граждан Российской Федерации и Иностранцев Граждан), сдача в субаренду для временного проживания граждан сроком, не превышающим 11 месяцев. Подписанием данного Договора Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором Номера или его части в субаренду под вышеуказанные цели.
- 1.3. Имущественный состав (комплектация Номера), количество и характеристики передаваемых во временное владение и пользование Помещения и Движимого имущества отражаются в Основном договоре, а именно в Акте приема-передачи Помещения и Движимого имущества (Приложение № 1 к Основному Договору), на основании которого Арендодатель передает Помещение и движимое имущество Арендатору во временное владение и пользование.
- 1.4. Основной договор аренды будет заключен сроком на 3 (трех) лет с возможностью пролонгации, и исчисляется с даты передачи Арендатору по акту приема-передачи Помещения и Движимого имущества. При этом, началом использования Помещения является начало осуществления коммерческой деятельности Арендатором в арендованном Помещении или с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения и Движимого имущества.
- 1.5. Арендатор имеет право переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, на что Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие. Стороны обязуются заключить соглашение о замене Арендатора как стороны настоящего Договора с одновременной передачей всех прав и обязанностей Арендатора по настоящему Договору другому лицу. Арендодатель по настоящему Договору безусловно обязуется подписать в случае получения подписанного со стороны Арендатора и со стороны его правопреемника соглашения о передаче договора другому лицу на стороне Арендатора в течение 5 (Пяти) дней с момента получения Арендодателем данного соглашения. При этом Основной договор аренды Арендодатель обязан подписать с другим Арендатором в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и приложениями к нему.
- 1.6. Состав отделки и оснащения Помещения определяется Актом приема-передачи при подписании Основного

договора.

**1.7. Арендодатель гарантирует, что:**

- 1.7.1.** В случае если для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, потребуется согласие залогодержателя (если Номер обременен залогом), Арендодатель обязуется получить и предоставить письменное согласие залогодержателя на передачу Номера в аренду Арендатору на условиях настоящего Договора.
- 1.7.2.** В случае если после подписания настоящего Договора Номер будет передан в залог, Арендодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя о том, что в отношении Номера заключен настоящий Договор.
- 1.7.3.** Арендодатель не находится в любой из стадий банкротства.
- 1.7.4.** До момента государственной регистрации Основного Договора Арендодатель обязуется совершать сделки купли-продажи, а равно иное отчуждение в отношении Номера, при условии одновременной передачи прав и обязанностей по настоящему Договору новому правообладателю Номера.
- 1.7.5.** Возврат (передача) Номера Арендатором Арендодателю осуществляется в следующем порядке: Передача Помещения от Арендодателя Арендатору (начало срока аренды) производится не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня открытия Санатория и уведомления Арендодателя, способом, указанным в п. 9.1. Основного Договора.
- 1.7.6.** Арендодатель ни при каких обстоятельствах не вправе отказаться принять возвращаемый Арендатором Номер после прекращения настоящего Договора либо принимает номер с составлением дефектного акта.
- 1.7.7.** В случае если Арендодатель не явится в указанную дату для приемки Номера либо откажется от подписания акта приема-передачи, Арендатор вправе в одностороннем порядке составить акт возврата Номера, и направить Арендодателю. Два подписанных экземпляра оригинала акта должны быть направлены Арендодателем Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения Арендодателем. При этом неподписание Арендодателем акта приема-передачи не свидетельствует о продолжении арендных отношений и неисполнении Арендатором обязанности по возврату Номера. Обязательства Арендатора прекращаются с момента фактического прекращения пользования Арендатором Номером и составления Арендатором в одностороннем порядке акта возврата Номера. Прекращаются обязательства Арендатора по уплате арендной платы, по поддержанию Номера в исправном состоянии и иные обязательства, предусмотренные основным Договором и законодательством РФ.
- 1.7.8.** Прямо или косвенно не будет препятствовать Арендатору пользоваться Номером, в том числе не препятствовать пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов, не совершать действий, которые могут оказать негативное влияние на деятельность Арендатора и/или его деловую репутацию.
- 1.7.9.** Оплачивать Эксплуатирующей компании денежные средства за услуги технического обслуживания и коммунальные расходы в соответствии с условиями договора на техническое обслуживание.
- 1.8.** Стороны обязуются заключить Основной договор аренды по форме, согласно Приложения № 1 к настоящему Договору, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня открытия Санатория и начала оказания санаторных и иных услуг, сопутствующих санаторным.

## **2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ**

**2.1.** Стороны договорились, что размер арендной платы и (или) иной платы, оговоренной Сторонами, по Основному договору аренды будет определён следующим образом:

Арендная плата исчисляется путем распределения между всеми Арендодателями согласно поправочным коэффициентам, определяемым в процентном соотношении площади номера к общей площади всех арендуемых Помещений.

**Ежемесячная величина арендной платы определяется по следующей формуле:**

**АП = ДА \* К – РУ – КР \* К - РС – Н, где:**

**АП** – Сумма Арендной платы;

**ДА** (Доход Арендатора) — это выручка без НДС, полученная Арендатором от продажи услуг проживания в Номерах, находящихся в аренде Арендатора. Размер Дохода Арендатора определяется на основании данных из регистров бухгалтерского учёта Арендатора.

**К** – поправочный коэффициент, определяемый в процентном соотношении площади Помещения к общей площади всех арендуемых Помещений.

**РУ** (расходы на управление) — составляют 35% (тридцать пять процентов) от ДА, и включают в себя расходы, указанные в п. 4.2. Договора, а также вознаграждение Арендатора.

**КР** (Коммунальные расходы) - теплоснабжение, холодное и горячего водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, иные коммунальные и сопутствующие им услуги ресурсоснабжающих организаций в

пересчете на площадь Номеров.

**РС** - расходы по содержанию общего имущества в Здании, в размере, определенном Договором управления, заключенным между Арендодателем и Управляющей организацией.

**Н** – удержание НДФЛ (в случае, если Арендодатель выступает в качестве физического лица).

Стороны отдельно оговорили, что Арендодатель компенсирует расходы Арендатора по банковским комиссиям, связанным с перечислением арендной платы, путем уменьшения суммы выплаты арендной платы на расчетную величину комиссии банка, уплаченной Арендатором (в случае, если Арендодатель не является юридическим лицом или ИП).

**2.2.** Арендная плата начисляется с момента Уведомления Арендодателя Арендатором о начале осуществления коммерческой деятельности в арендованном Помещении в том случае, если санаторный комплекс приступает к осуществлению коммерческой деятельности, а если коммерческая деятельность уже ведется - с даты подписания акта приема-передачи Помещения и Движимого имущества.

**2.3.** Более полно и подробно размер, порядок и сроки внесения арендной платы будут определены Сторонами в Основном договоре аренды при его заключении.

### **3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

- 3.1.** Споры, возникающие между сторонами, подлежат разрешению претензионным путем. Срок ответа на претензию – 10 (Десять) рабочих дней с момента получения.
- 3.2.** Споры, не урегулированные претензионным путем, а равно в случае неполучения ответа на претензию в установленный для ее рассмотрения срок, передаются на рассмотрение суда по месту нахождения Помещения в Арбитражный суд Краснодарского края или в районный суд города Сочи Краснодарского края в установленном законом порядке.
- 3.3.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если это произошло в связи с возникновением непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются вооруженные конфликты (военные операции любого рода, военные действия, объявленная или необъявленная война, приготовления к войне, революция, восстание, гражданские волнения, блокада, захват власти, мобилизация, террористические акты), действия властей, в том числе иностранных (запретительные меры государств, санкции, акты государственных и муниципальных органов), природные явления (землетрясение, ураган, смерч, торнадо, тайфун, цунами, буря, наводнение, засуха, заморозки, оползни), массовые заболевания (эпидемия, пандемия, эпизоотия). Документ, выданный уполномоченным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.
- 3.4.** В случае наступления этих обстоятельств и невозможности исполнения обязательств по Договору Сторона обязана в течение 5 (пяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону по электронной почте. С момента, когда другая Сторона получила такое уведомление, а также документ от компетентного органа, который подтверждает наступление такого обстоятельства, договор приостанавливает свое действие на 1 (один) месяц. В период приостановления действия Договора Арендатор не оплачивает арендную плату.
- 3.5.** Если за 1 (один) месяц обстоятельства, препятствующие исполнению договора, не прекратятся, Стороны решат вопрос о дальнейшем исполнении Договора в отдельном дополнительном соглашении.

### **4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 4.1.** Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента заключения Сторонами Основного договора.
- 4.2.** Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив Арендодателя не менее, чем за 1 (один) месяц до даты расторжения.
- 4.3.** Обо всех изменениях, касающихся исполнения настоящего Договора, а также в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса, Стороны обязаны извещать друг друга по адресам электронной почты, указанным в разделе 5 настоящего Договора.
- 4.4.** Стороны согласовали, что электронная переписка, осуществляемая Сторонами в рамках выполнения настоящего Договора по e-mail (со стороны Арендатора – это любые электронные письма с доменного имени @указать доменное имя со стороны Арендодателя- @указать e-mail полностью, имеет юридическую силу и является письменным доказательством в соответствии со ст. 75 АПК РФ.
- 4.5.** Стороны также признают действительность документов и сообщений, полученных посредством направления сообщений в системах обмена сообщениями (SMS, мессенджеры) с номера, указанного в разделе 5 Договора.
- 4.6.** В случае наличия технической возможности, Стороны согласовали, что вправе в ходе исполнения настоящего Договора использовать защищенный электронный документооборот.
- 4.7.** Настоящий Договор совершен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для

каждой из Сторон.

4.8. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Приложения:

- Приложение № 1: Форма Основного договора аренды.

#### 5. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

<b>Арендодатель ФИО</b>	<b>Арендатор Название ЮЛ</b>
ИНН заполнить инф.-цию / КПП заполнить инф.-цию Юридический адрес: заполнить инф.-цию Фактический адрес: заполнить инф.-цию Р/счет: заполнить инф.-цию В Банке: заполнить инф.-цию К/счет: заполнить инф.-цию БИК заполнить инф.-цию Тел.: заполнить инф.-цию Факс: заполнить инф.-цию Сайт в Интернете: заполнить инф.-цию e-mail: заполнить инф.-цию Контактное лицо по договору: ФИО/e-mail/Телефон Контактное лицо для финансовых расчетов: ФИО/e-mail/Телефон <b>Гражданин РФ</b> ФИО полностью, паспорт серии данные паспорта полностью, Выдан данные паспорта полностью кем и когда выдан, код подразделения зарегистрирована по адресу: ИНДЕКС, область, город, улица, дом.	ИНН / КПП Юридический адрес: заполнить инф.-цию Фактический адрес: Р/счет: В Банке: К/счет: БИК Тел.: Факс: Сайт в Интернете: e-mail: Контактное лицо по договору: ФИО/e-mail/Телефон Контактное лицо для финансовых расчетов: ФИО/e-mail/Телефон
<b>Арендодатель ФИО / Название ЮЛ</b>  _____/ФИО/ М.П.	<b>Должность Название ЮЛ</b>  _____/ФИО/ М.П.

ДОГОВОР № заполняется Арендатором  
аренды нежилого помещения

г. МОСКВА/СОЧИ

«дд» месяц 2025 г.

**[ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ]**

Указать ЮЛ, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное за ОГРН Указать ОГРН юридический адрес: Указать Юридический адреса, именуемое далее «Арендодатель», в лице Указать Должность, ФИО подписанта, действующего (ей) на основании Устава/ доверенность № от "дата" с одной стороны,

**[ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ]**

Индивидуальный предприниматель Указать данные ИП, действующий в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированный за ОГРНИП Указать ОГРНИП, адрес регистрации: Указать адрес, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны,

**[ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ]**

Указать ФИО полностью, Гражданин РФ, дата рождения, паспорт серия номер, кем выдан, когда, зарегистрированный/ая по адресу Указать адрес, именуемый/ая далее «Арендодатель», с одной стороны,

и

Указать ЮЛ, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Указать Должность, ФИО подписанта, действующего на основании Устава/Доверенность, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Стороны договорились о том, что следующие термины и определения будут применяться при исполнении настоящего Договора в следующем значении, если иное не установлено действующим законодательством РФ:

**Арендатор** – юридическое лицо, заключившее с собственником нежилого помещения (или уполномоченным им лицом) договор аренды и получившее во временное владение и пользование такое помещение, и несущее права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

**Арендодатель** – физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо, указанное в настоящем Договоре, предоставляющее Арендатору в аренду Помещение, а также находящееся в нем движимое имущество, принадлежащее ему на праве собственности и имеющее все необходимые права на сдачу Помещения и движимого имущества в аренду;

**Арендодатели** – собственники Помещений в Здании, заключившие Договоры аренды с Арендатором.

**Арендная плата** – денежная сумма, которая оплачивается Арендатором Арендодателю по договору аренды помещения в течение Срока Аренды. Размер Арендной платы и порядок ее уплаты определяются в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре;

**Арендуемая площадь** – площадь переданного в аренду Помещения, согласно выписке из ЕГРН, и отраженная в настоящем договоре аренды;

**Акт приема-передачи Помещения и Движимого имущества** – документ, являющийся неотъемлемой частью договора аренды и подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения и находящегося в нем Движимого имущества во временное владение и пользование;

**Акт возврата Помещения и Движимого имущества** – документ, подтверждающий факт передачи Помещения и находящегося в нем Движимого имущества от Арендатора к Арендодателю при прекращении настоящего Договора;

**Акт оказанных услуг** – документ, подтверждающий факт оказания услуг Арендатором Арендодателю и приемку этих услуг заказчиком. Акт составляется в двух экземплярах (согласно форме в Приложении № 6), подписывается обеими сторонами и является основанием для оплаты выполненных работ или оказанных услуг.

**Высокий сезон** – период времени, включающий в себя дни с 1 мая по 31 октября, а также все нерабочие праздничные дни, установленные в соответствии с трудовым законодательством РФ.

**Движимое имущество** – имущество, находящееся в передаваемом в аренду помещении в момент передачи помещения: мебель, крупная техника, посуда, приборы, принадлежности, текстиль (шторы, тюли, саше), полотенца, халаты, постельное белье;

**Здание** – Санаторный комплекс, включающий в себя помещения, предназначенные для временного размещения граждан, объекты благоустройства, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения, расположенный по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А

**Инженерное оборудование** – оборудование и механизмы, установленные в Здании в целях его использования и управления им, в том числе, но не ограничиваясь, подъемники, лифтовое оборудование, электрооборудование и распределительные щиты, установки для вентиляции, отопления, охлаждения, пожарная сигнализация, противопожарные средства, средства пожаротушения и дымоудаления, средств связи и безопасности;

**Коммуникации** – любые существующие или будущие системы Здания для передачи веществ или энергии, а также любое вспомогательное оборудование, предлагающееся к ним или дополняющие их.

**Места общего пользования** – внутренние площади общего пользования Здания, включая любые помещения и площади, предназначенные для совместного использования несколькими Арендодателями, Арендаторами Здания и (частично) их посетителями, включая, без ограничений, входные группы Здания, лестничные пролеты и площадки, лифтовые холлы, зоны

рецепции, общие коридоры и холлы, а также все иные аналогичные помещения и места в соответствии с их целевым назначением;

**Начало срока аренды** – дата начала осуществления Арендатором коммерческой деятельности в арендуемом Помещении в соответствии с Уведомлением Арендодателя Арендатором о начале осуществления коммерческой деятельности, при условии фактической передачи Помещения и Движимого имущества по Акту приема–передачи.

**Обстоятельства непреодолимой силы** – чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, право конфискации имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, террористических актов, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при том, что недостаток денежных средств не может считаться обстоятельством непреодолимой силы.

**Санаторий, средство размещения** – имущественный комплекс, включающий в себя часть Здания, арендуемое Помещение, места общего пользования здания, оборудование и иное имущество и используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц, расположенный по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А.

**Помещение, номер** – переданное в аренду, предназначенное для ведения Арендатором коммерческой деятельности нежилое помещение, указанное в предмете Договора.

**Срок аренды** – период времени, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему Помещением и находящимся в нем движимым имуществом в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором;

**Уведомление о начале осуществления коммерческой деятельности** – уведомление Арендодателя Арендатором о начале осуществления коммерческой деятельности в арендуемом Помещении в целях исчисления срока фактического использования Помещения и определения начала срока начисления арендной платы.

1.2. Арендодатель дает согласие Арендатору на осуществление обработки своих персональных данных путем подписания Согласия на обработку персональных данных (Приложение № 3 к настоящему Договору).

## 2. Предмет Договора

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование за денежное вознаграждение нежилое помещение № **№ помещения** с площадью **указать площадь** кв.м., с кадастровым номером: **указать кадастровый номер нежилого помещения**, расположенное по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А.

Назначение передаваемого нежилого Помещения: для предоставления санаторных услуг (деятельность санаториев и прочих мест для временного проживания граждан Российской Федерации и Иностранных Граждан и иных услуг, сопутствующих санаторным), сдача в субаренду для временного проживания граждан сроком, не превышающим **11 месяцев**.

2.2. Имущественный состав (комплектация Номера), количество и характеристики передаваемых во временное владение и пользование Помещения и Движимого имущества отражаются в Акте приема-передачи Помещения и Движимого имущества (Приложение № 1 к настоящему Договору), на основании которого Арендодатель передает Помещение и движимое имущество Арендатору во временное владение и пользование.

Арендатор также вправе в течение срока аренды использовать места общего пользования в Здании в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, номер и дата государственной регистрации права: **№ записи регистрации от "дд" месяц гggг г.**

2.4. Арендатор гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора не находится на стадии реорганизации, банкротства, ликвидации, не имеет ограничений на осуществление хозяйственной деятельности, имеет необходимые финансовые ресурсы для исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение не находится под запретом (арестом), свободно от прав третьих лиц и иных обременений; имеет подключенные к централизованным системам и постоянно действующие системы канализации, отопления и водоснабжения, обеспечено электропитанием с разрешенной установленной мощностью, не имеет ограничений (запрещений) в использовании Помещения по указанному в п. 2.1 настоящего Договора назначению.

2.6. Переход права собственности на Помещение от Арендодателя к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора (пункт 1 статьи 617 ГК РФ).

Арендодатель обязан своевременно уведомить Арендатора о переходе права собственности на Помещение к другому лицу с приложением документа, подтверждающего данное обстоятельство, уведомив нового собственника – до заключения сделки о его новых правах и обязанностях по настоящему Договору, с дальнейшим переоформлением данного договора на нового Арендодателя.

Новый собственник приобретает права и обязанности Арендодателя по настоящему Договору в силу закона. Новый собственник – Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) календарный дней с момента перехода права собственности на Помещение предоставить Арендатору все необходимые данные для исполнения настоящего Договора. По требованию любой из Сторон к настоящему Договору может быть оформлено соответствующее дополнительное соглашение, содержащее указание на изменение Стороны по договору. Расторжение настоящего Договора по требованию Арендодателя производится в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.7. Арендатор обязан уплачивать Арендную плату в порядке, установленном настоящим Договором.

2.8. Арендодатель дает свое согласие, что Арендатор вносит за Арендодателя в пользу уполномоченных лиц платежи по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Здании, иные необходимые эксплуатационные платежи, коммунальные платежи (электроэнергия, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение, вывоз твердых коммунальных отходов и др.), и удерживает эти платежи из арендной платы, начисленной в размере и порядке,

определенном настоящим Договором.

### 3. Срок аренды

3.1. Настоящий договор заключен сроком на **3 (трёх) лет** и исчисляется с даты передачи Арендатору по акту приема-передачи Помещения и Движимого имущества. При этом, началом использования Помещения является начало осуществления коммерческой деятельности Арендатором в арендованном Помещении или с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения и Движимого имущества.

Если за **1 (один) месяц** до истечения срока действия настоящего Договора Стороны не представили письменных возражений относительно его продления на следующий срок, то Договор пролонгируется на тот же срок на тех же условиях, количество возможных пролонгаций не ограничено.

3.2. Окончание срока действия Договора или его досрочное расторжение не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение и исполнения финансовых обязательств.

### 4. Арендная плата

4.1. Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату за пользование Помещением за отчетный период в размере и порядке, определенном настоящим Договором.

**Арендная плата исчисляется путем распределения между всеми Арендодателями согласно поправочным коэффициентам, определяемым в процентном соотношении площади номера к общей площади всех арендуемых Помещений.**

4.2. Арендатор самостоятельно несет следующие расходы (РУ) на содержание арендованного Помещения, а именно (включая, но не ограничиваясь):

- Расходы на гостевые принадлежности (мыло, шампуни, гели для душа, тапочки, туалетная бумага и прочие принадлежности);
- Расходы на услуги прачечной;
- Расходы на хозяйственные товары (материалы, инвентарь для горничных и администраторов, моющие и чистящие средства, канцелярские товары);

Расходы на выбытие текстильных изделий текстильных изделий для комплектации спальни и ванной комнат (постельное белье, полотенца, халаты), иных предметов комплектации (посуда для сервировки и приготовления блюд, полотенца) в рамках нормы списания, которая составляет **1% (один процент)** от валовой выручки от продажи номерного фонда для текстиля и **0,3 % (ноль целых тридцатых процента)** от валовой выручки для посуды

- Комиссия за эквайринг, услуги банков;
- Комиссионное вознаграждение ТО, ТА и онлайн каналов продаж;
- Заработная плата и налоги (в том числе взносы, проживание персонала, резерв по неиспользованным отпускам) персонала санатория;
- Расходы на рекламную компанию объекта и маркетинговые услуги, создание и содержание сайта;
- Расходы на сервисное обслуживание номера, в том числе текущий ремонт, ремонт мебели, ремонт бытовой техники (по сроку износа);
- Расходы на обеспечение деятельности программного обеспечения.

При этом расходы на выбытие из оборота вследствие естественного износа сверх нормы текстильных изделий для комплектации спальни и ванной комнат (постельное белье, полотенца, халаты), предметов комплектации (посуда для сервировки блюд и напитков и приготовления блюд, полотенца), не включенные в перечень расходов Арендатора, будут удерживаться с Арендодателя дополнительно на основании актов списания соответствующих товарно-материальных ценностей **1 раз в квартал**.

Расходы по замене предметов мебели, бытовой техники, сантехнического оборудования ванных комнат, штор, покрывал, телевизионной техники, балконной мебели, встроенной мебели вследствие естественного износа несет Арендодатель.

4.3. В рамках настоящего договора Стороны применяют плавающую ставку арендной платы, которая не имеет фиксированного значения и подлежит расчету исходя из показателей финансово-хозяйственной деятельности Арендатора за отчетный период по формуле, указанной в п.4.4 настоящего Договора. Отчетный период по настоящему Договору составляет **1 (один) месяц**.

4.4. Ежемесячная величина арендной платы определяется по следующей формуле:

$АП = ДА * К - РУ - КР * К - РС - Н$ , где:

**АП** – Сумма Арендной платы;

**ДА** (Доход Арендатора) — это выручка без НДС, полученная Арендатором от продажи услуг проживания в Номерах, находящихся в аренде Арендатора. Размер Дохода Арендатора определяется на основании данных из регистров бухгалтерского учёта Арендатора.

**К** – поправочный коэффициент, определяемый в процентном соотношении площади Помещения к общей площади всех арендуемых Помещений.

**РУ** (расходы на управление) — составляют **35% (тридцать пять процентов)** от ДА, и включают в себя расходы, указанные в п. 4.2. Договора, а также вознаграждение Арендатора.

**КР** (Коммунальные расходы) - теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, иные коммунальные и сопутствующие им услуги ресурсоснабжающих организаций в пересчете на площадь Номеров.

**РС** - расходы по содержанию общего имущества в Здании, в размере, определенном Договором управления, заключенным между Арендодателем и Управляющей организацией.

**Н** – удержание НДФЛ (в случае, если Арендодатель выступает в качестве физического лица).

Стороны отдельно оговорили, что Арендодатель компенсирует расходы Арендатора по банковским комиссиям, связанным с перечислением арендной платы, путем уменьшения суммы выплаты арендной платы на расчетную величину комиссии банка, уплаченной Арендатором (в случае, если Арендодатель не является юридическим лицом или ИП).

4.5. Арендатор ежемесячно направляет Арендодателю отчет по начислению арендной платы, по форме, утвержденной в Приложении №4, а также формирует и направляет Арендодателю акт оказанных услуг, по форме, утвержденной в Приложении №6

4.5. Арендная плата начисляется с момента Уведомления Арендодателя Арендатором о начале осуществления коммерческой деятельности в арендованном Помещении в том случае, если санаторный комплекс приступает к осуществлению коммерческой деятельности, а если коммерческая деятельность уже ведется - с даты подписания акта приема-передачи Помещения и Движимого имущества.

4.6. Если в отчетном периоде был получен отрицательный результат финансово-хозяйственной деятельности Арендатора, то арендная плата в отчетном периоде не начисляется, а размер арендной платы, подлежащий оплате в последующих отчетных периодах, уменьшается на сумму такого отрицательного результата. Арендодатель принимает на себя указанные риски, учитывая сезонный характер деятельности Арендатора.

4.7. Арендодатель вправе проживать в принадлежащем ему Помещении, расположенном по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А, при условии того, что Помещение будет свободным на планируемые даты в следующем порядке:

- без внесения платы за проживание (бесплатное проживание) – до 30 (тридцати) календарных дней в течении одного календарного года, но не менее 1 (одного) календарного дня за одно проживание. При этом, срок проживания в высокий сезон не может превышать 7 (семи) календарных дней.

Арендная плата за проживание Арендодателя Арендатором в данный период не начисляется и не выплачивается. По соглашению Сторон оплата коммунальных услуг за данный период производится в счет арендной платы, то есть в счет уменьшения арендных платежей, установленных настоящим Договором.

- с внесением платы за проживание в размере рыночной (продажной) стоимости оказанных санаторных услуг с применением скидки в размере 30% (тридцати процентов) (льготное проживание) – более 30 (тридцати) календарных дней в течении одного календарного года.

Плата за проживание Арендодателя может производиться в счет арендной платы, то есть в счет уменьшения будущих арендных платежей, установленных настоящим Договором.

Дата и время заезда в номер, срок проживания согласовываются Сторонами заблаговременно до планируемой даты заезда не менее чем за 30 (тридцати) календарных дней, а в период высокого сезона, по возможности, не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней. Арендатор не гарантирует возможность заселения Арендодателя в желаемые им даты.

4.8. Размер и порядок расчета арендной платы не может быть изменен в одностороннем порядке Арендодателем.

4.9. Если арендодатель является физическим лицом, не зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя, то Арендатор в соответствии с положениями статьи 226 НК РФ при выплате (перечислении) причитающихся к выплате Арендодателю арендной платы по настоящему Договору будет производить удержание из (выплачиваемых) денежных сумм налога на доходы физических лиц на основании пункта 1 статьи 224 НК РФ с последующим перечислением в бюджет (Арендатор выполняет функции налогового агента Арендодателя).

При этом, в случае предоставления Арендодателем – индивидуальным предпринимателем расчетного счета, зарегистрированного на физическое лицо, то Арендатор при перечислении арендной платы обязан удерживать НДФЛ как с физического лица.

4.10. В случае, если в период действия настоящего Договора Арендодатель изменит режим налогообложения, изменит организационно-правовую форму, регистрируется в качестве индивидуального предпринимателя или прекратит такой статус, он обязан незамедлительно (в течении 3-х рабочих дней) письменно сообщить об этом Арендатору с приложением подтверждающих документов.

Стороны особо оговорили следующее: в случае, если Арендодатель будет являться/признаваться плательщиком НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, расчетная величина арендной платы будет включать сумму налога на добавленную стоимость в том числе (включать в себя НДС в том числе) и по той ставке, которая будет действовать на момент расчета арендной платы в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах без заключения соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.11. Арендатор обязан предоставить Арендодателю отчет о начислении арендной платы и акт оказанных услуг в рамках настоящего Договора за отчетный период в срок с 25 (двадцать пятого) числа по 28 (двадцать восьмое) число месяца, следующего за отчетным периодом. Если дата представления Расчета приходится на нерабочий (выходной) день, то сроком предоставления Расчета считается первый рабочий день, следующий за ним.

Арендатор вправе предоставить Арендодателю отчет о начислении арендной платы и акт оказанных услуг путем направления соответствующего информационного письма на электронную почту Арендодателя, указанную в разделе 10 настоящего Договора (Адреса и реквизиты сторон).

Арендодатель обязуется подписать полученный от Арендатора расчет арендной платы и Акт оказанных услуг в течение 5 календарных дней с даты отправки Арендатором вышеуказанных документов по электронной почте, указанной в настоящем договоре, и направить Арендатору по электронной почте, указанной в настоящем договоре. В случае несогласия с Расчетом арендной платы и/или Актом выполненных работ, Арендодатель в течение 5 календарных дней с даты отправки отчета Арендатором по электронной почте в адрес Арендодателя направляет Арендатору по электронной почте, указанной в настоящем договоре, мотивированный отказ от подписания вышеуказанных документов с указанием причин. В случае отсутствия такого мотивированного отказа Арендодателя от подписания Расчета арендной платы и/или Акта выполненных работ, Расчет арендной платы и Акт оказанных услуг считаются принятыми и подписанными Арендодателем.

4.12. Арендная плата по настоящему Договору начисляется и подлежит оплате Арендатором с момента, определяемого

в соответствии с п. 4.5 настоящего Договора, ежемесячно, не позднее 28 (двадцать восьмого) числа месяца, следующего за отчетным периодом аренды, при условии подписания Сторонами Акта приема–передачи Помещения и Движимого имущества. Если дата оплаты приходится на нерабочий (выходной) день, то сроком оплаты считается первый рабочий день, следующий за ним.

Арендная плата за любой неполный период в начале или в конце действия Договора вносится в размере, пропорционально количеству дней, в течение которых Арендатор фактически использовал арендуемое Помещение.

4.13. В случае изменения электронного адреса Арендодателя и/или почтового адреса Арендодателя (или его уполномоченного представителя), указанных в разделе 10 настоящего Договора (Адреса и реквизиты сторон), Арендодатель обязан проинформировать об этом Арендатора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого изменения путем направления соответствующего письма в адрес Арендатора.

4.14. Оплата по Договору производится Арендатором путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 10 Договора, либо иным не противоречащим действующему законодательству РФ способом. Стороны признают платежные обязательства Арендатора выполненными с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет Арендодателя.

Платёж за Арендатора по Договору может произвести третья сторона, что будет являться фактом исполнения обязательств по Договору перед Арендодателем, при этом в платеже указывается номер договора, по которому производится оплата третьим лицом.

4.15. Если обстоятельства, за которые не отвечает ни одна из Сторон обязательства и (или) принятие актов органов государственной власти или местного самоуправления привели к полной или частичной невозможности исполнения обязательства, данное обязательство прекращается полностью или в соответствующей части на основании статей 416 и 417 ГК РФ без уплаты штрафных санкций.

4.16. Арендатор освобождается от внесения Арендной платы и ответственности за неисполнение своих обязательств по внесению арендных платежей, связанных с невозможностью их исполнения, в случае невозможности использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, или в случае признания эпидемиологической обстановки, ограничительных мер или режима самоизоляции обстоятельствами непреодолимой силы.

4.17. В случае проведения Арендодателем ремонта, препятствующего или существенно затрудняющего пользование Помещением по назначению, арендная плата на период ремонта не начисляется и не уплачивается, при условии, что Арендатор в указанный период времени не осуществляет коммерческой деятельности в Помещении.

4.18. Стороны гарантируют, что на момент подписания Договора не имеют неисполненной обязанности по уплате налогов и сборов в бюджет, бухгалтерская и налоговая отчетность сдается вовремя и является достоверной.

## **5. Передача имущества и порядок его эксплуатации**

5.1. Передача Помещения от Арендодателя Арендатору (начало срока аренды) производится не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня открытия Санатория и уведомления Арендодателя, способом, указанным в п. 9.1. Договора.

Акт приема – передачи Помещения и Движимого имущества (Приложение № 1 к настоящему Договору) составляется в 2 (двух) экземплярах, заверяется подписями и печатями Сторон или их уполномоченными представителями и с момента его подписания является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.2. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и Движимого имущества Арендодатель не вправе своими действиями создавать Арендатору препятствий в использовании Помещения по целевому назначению.

5.3. При прекращении Договора в связи с окончанием срока аренды или при досрочном расторжении Договора Арендатор обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента прекращения коммерческой деятельности и окончания срока аренды передать Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором оно было принято Арендатором с учетом нормального физического износа и произведенных Арендатором в Помещении работ в соответствии с Договором. Движимое имущество, арендованное по настоящему Договору и принятое по акту-приема-передачи: мебель, крупная техника, полотенца, халаты, текстиль (шторы, тюль, саше), постельное белье, иные принадлежности, посуда, приборы, - возвращается в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального физического износа. Расходные материалы, используемые в коммерческой деятельности при сдаче помещений в субаренду возврату и компенсации стоимости при прекращении настоящего Договора, не подлежат.

Под нормальным физическим износом Стороны решили понимать такое ухудшение состояния помещения и движимого имущества в нем, на которое не мог и не должен был влиять Арендатор и (или) которое произошло не по его вине, а вызвано природно-климатическими факторами или жизнедеятельностью человека (например, *выгорание цвета стен, наличие потертостей от стульев, кровати, чемоданов и т.п.*). То есть ухудшение состояния Помещения должно быть таким, чтобы не было препятствий к дальнейшему использованию Помещения без необходимости проведения восстановительного ремонта.

В случае, если Арендодатель при возврате Помещения указывает на необходимость проведения в нем восстановительных работ, по согласованию Сторон, данные работы могут быть произведены Арендатором на условиях, указанных в п. 6.2.7 настоящего Договора.

5.4. Возврат Помещения Арендодателю оформляется актом возврата Помещения и Движимого имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору), подписываемым Сторонами или их уполномоченными представителями. При уклонении Стороны от подписания акта возврата Помещения и Движимого имущества в течение срока, указанного в п. 5.3 Договора, другая Сторона вправе составить односторонний акт с указанием на уклонение от подписания второй Стороной. Данный Акт, единолично составленный Стороной Договора, будет свидетельствовать о прекращении арендных отношений.

Подписание акта возврата без замечаний Помещения и Движимого имущества означает отсутствие претензий по

состоянию Помещения и Движимого имущества со стороны Арендодателя.

5.5. Арендодатель передает Арендатору в управление и пользование работоспособные инженерные сети, с целью обеспечения Арендатором круглосуточной и бесперебойной работы в Помещении систем вентиляции, отопления, электроснабжения, водообеспечения холодного и горячего, водоотведения, вывоза бытовых коммунальных отходов и других коммунальных ресурсов.

5.6. Арендодатель разрешает Арендатору за счет последнего, без дополнительного на то согласования с Арендодателем и без заключения дополнительного договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, установить в местах общего пользования и в Помещении рекламную конструкцию со своим фирменным наименованием, названием, товарным знаком, а также разместить иную рекламную информацию, условия размещения которых Арендатор в установленном законом порядке согласовывает самостоятельно с соответствующими государственными (муниципальными) организациями.

Стоимость услуг Арендодателя за размещение Арендатором рекламной конструкции, наружной рекламы на здании, в котором находится Помещение, в соответствии с пунктом 5 статьи 19 Федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» включена в арендную плату по Договору.

Арендатор своими силами и за свой счет осуществляет эксплуатацию установленной им рекламной конструкции в течение всего срока аренды.

Арендатор несет самостоятельную ответственность перед контролирующими государственными и/или муниципальными органами за нарушения, допущенные им при размещении и эксплуатации указанных в настоящем пункте Договора рекламных конструкций.

При прекращении настоящего Договора и отсутствия намерения Сторон пролонгировать арендные отношения касательно Помещения в рамках нового договора аренды, при условии прекращения всех договоров аренды, заключенных Арендатором с арендодателями других помещений в Здании, Арендатор своими силами и за свой счет демонтирует установленные им рекламные конструкции не позднее одного месяца с момента прекращения действия последнего договора аренды, заключенного между Арендатором и собственниками помещений в Здании.

5.7. Арендатор в целях исполнения обязательств по настоящему Договору самостоятельно определяет поставщиков и подрядчиков для реализации санаторных услуг. Взаимоотношения Арендатора с поставщиками и подрядчиками, а также вся внутренняя финансово-хозяйственная деятельность Арендатора являются коммерческой тайной при осуществлении предпринимательской деятельности Арендатором.

5.8. Арендодатель согласовывает право Арендатора на передачу Помещения в субаренду третьим лицам без дополнительного письменного согласия Арендодателя на весь срок действия настоящего Договора.

## **6. Обязанности Сторон**

### **6.1. Арендодатель обязуется:**

6.1.1. Передать Арендатору Помещение и Движимое имущество в порядке и в срок, установленные настоящим Договором. Предоставить перечень находящегося в Помещении движимого имущества Арендатору для корректного составления акта приема-передачи.

Передаваемые Помещение и Движимое имущество должны соответствовать требованиям для их использования в соответствии с назначением согласно п. 2.1 настоящего Договора, а также соответствовать стандартам Арендатора, принятым в средстве размещения. Изменения вида Помещения, состава, количества и т.п. Движимого имущества недопустимо без согласования с Арендатором.

6.1.2. Обеспечить Помещение коммунальными ресурсами (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение и т.д.) в объемах, необходимых для его эксплуатации.

6.1.3. Производить капитальный ремонт Помещения, о чем заблаговременно оповестить Арендатора. Капитальный ремонт Здания производить в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.1.4. Арендодатель в течение одного месяца с даты начала деятельности Санатория обязуется, за счет первичной прибыли от аренды данного Помещения, осуществить страхование передаваемого Помещения и Движимого имущества со страховой компанией, имеющей необходимые лицензии и разрешения, от наступления следующих страховых рисков:

- пожар, удар молнии;
- повреждение водой;
- стихийные бедствия;
- противоправные действия третьих лиц.

Объекты страхования должны включать лимиты на внутреннюю отделку, движимое имущество, а также гражданскую ответственности перед соседями в размерах, установленных в Приложении №5 к настоящему договору в зависимости от категории помещения, его площади и особенностей отделки и комплектации. Страховая сумма должна быть определена в размере, достаточном для покрытия расходов на восстановление Помещения и Движимого имущества в результате наступления страхового случая. По письменному заявлению Арендодателя, Арендатор в интересах и за счет Арендодателя имеет право заключить договор со страховой организацией. В этом случае страховая организация, а также условия заключения договора страхования определяются Арендатором самостоятельно, страховая премия включается в состав расходов и удерживается Арендатором из размера Арендной платы.

6.1.5. В случае невыполнения Арендодателем обязанности по страхованию Помещения и Движимого имущества, предусмотренной п. 6.1.4 настоящего Договора, и при наступлении указанных в данном пункте страховых рисков, которые привели к повреждению либо гибели Помещения и Движимого имущества, вследствие чего коммерческая эксплуатация Помещения по настоящему Договору оказалась невозможной, Арендодатель обязуется незамедлительно принять меры по восстановлению Помещения и Движимого имущества для возобновления его эксплуатации в срок не позднее 1 (одного) месяца и компенсировать Арендатору в связи с указанными событиями все понесенные и документально подтвержденные убытки.

6.1.6. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания Договора не имеет задолженности за услуги управления,

содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества Здания, а также за потребленные коммунальные ресурсы (электроэнергия, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение, вывоз твердых коммунальных отходов и др.). В случае выявления наличия задолженности за указанные услуги, Арендодатель обязуется оплатить их в течении 3-х (трех) календарных дней и предоставить Арендатору подтверждающие документы об оплате.

Стороны договорились о том, что при невыполнении обязанности Арендодателя по оплате задолженности за вышеуказанные услуги, Арендатор вправе на свое усмотрение или производить оплату данной задолженности из начисленной арендной платы или приостановить коммерческую деятельность в Помещении до момента оплаты Арендодателем всей имеющейся задолженности.

#### **6.2. Арендатор обязуется:**

6.2.1. Уведомить Арендодателя о дне начала коммерческой деятельности в арендованном Помещении, направив Уведомление на электронную почту Арендодателя и/или посредством мессенджера по номеру телефона, указанные в разделе 10 настоящего Договора (Адреса и реквизиты сторон).

6.2.2. Использовать помещение в соответствии с п. 2.1 настоящего Договора.

6.2.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную Договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему.

6.2.4. Содержать арендуемое Помещение в исправности, надлежащем санитарном и техническом состоянии, в чистоте и порядке.

6.2.5. Обеспечить сохранность инженерных сетей в Помещении. Незамедлительно принимать меры по предотвращению и устранению аварийных ситуаций и их последствий.

6.2.6. Не производить в Помещении, без письменного разрешения Арендодателя, прокладок скрытых и открытых проводок, перепланировок и переустройства.

6.2.7. Уведомлять Арендодателя о необходимости проведения косметического ремонта в Помещении. При этом, по согласованию Сторон, названный ремонт производится либо за счет собственных средств Арендодателя, либо за счет средств Арендатора с последующим возмещением затраченных средств Арендатором из Арендной платы.

6.2.8. В случае обнаружения порчи, либо повреждения имущества и/или оборудования по вине Арендатора, и невозможности приобретения аналогичного, возместить его стоимость Арендодателю. Размер возмещения определяется по договоренности Сторон и оформляется дополнительным соглашением, подписанным обеими Сторонами или их уполномоченными представителями.

6.2.9. Составлять акты о случаях причинения ущерба Помещению и Движимому имуществу, принимать меры по установлению виновных лиц и привлечению их к ответственности.

### **7. Ответственность сторон**

7.1. Арендатор несет всю ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации при осуществлении коммерческой деятельности в Помещении.

7.2. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение является результатом действия форс-мажорных обстоятельств, возникших после даты подписания настоящего Договора, наступление которых не могло быть предотвращено любой из Сторон. Форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон, и включают наводнения, землетрясения, ураганы, пожары, снежные заносы и другие стихийные бедствия, бунты, забастовки, войны, военные действия, специальные военные операции, объявленные карантин, эмбарго, а также нормативные акты и/или решения государственных органов Российской Федерации, в том числе антимонопольных органов Российской Федерации.

7.3.1. В случае если какие-либо форс-мажорные обстоятельства непосредственно влияют на срок и/или качество исполнения любых обязательств по настоящему Договору Аренды, такой срок продляется на время действия соответствующих обстоятельств.

7.3.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств пострадавшая Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней в письменном виде уведомить другую Сторону о характере указанных обстоятельств и предполагаемой продолжительности их действия. При этом, Стороны не несут ответственность при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные в п. 7.3 Договора. Сторона, не направившая своевременно такое уведомление (за исключением случаев, когда само такое обстоятельство препятствует сообщению) другой Стороне, теряет право ссылаться на указанные форс-мажорные обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Аренды. Немедленно по прекращении действия таких обстоятельств пострадавшая Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление с указанием срока, необходимого ей для выполнения своих обязательств по настоящему Договору Аренды.

7.4. В случае, если любая из Сторон не в состоянии выполнять любые обязательства по настоящему Договору Аренды в силу наступления форс-мажорных обстоятельств и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят переговоры в целях поиска возможностей разрешения проблем, возникших в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств, указанных в настоящей статье.

7.5. Стороны обязаны возмещать друг другу все подтвержденные документально расходы, издержки, убытки и задолженности, которые будут иметь в результате или в связи с любым нарушением другой Стороной своих обязательств по настоящему Договору, нормативно-правовых актов и требований органов государственного и местного управления (в т.ч. штрафные санкции, выставленные к оплате одной Стороне, за неисполнения обязанностей, возложенных по настоящему Договору на другую Сторону).

7.6. Арендодатель не несет ответственности за сбой в электроснабжении и водоснабжении, произошедшие не по его

вине. Арендодатель обязуется немедленно информировать Арендатора обо всех сообщениях и предупреждениях соответствующих инстанций.

Если причиной приостановления электроснабжения, водоснабжения/водоотведения являются виновные действия Арендодателя, либо вследствие расторжения договоров с ресурсоснабжающими организациями по причинам, на которые Арендодатель мог повлиять, Арендодатель компенсирует Арендатору убытки, в том числе связанные с возвратами денежных средств контрагентам.

7.7. Арендатор обязан принимать все меры к предотвращению ущерба. Арендатор должен незамедлительно информировать Арендодателя обо всех известных случаях причинения ущерба, угрозы причинения ущерба Помещению, коммуникациям и имуществу.

7.8. Арендатор не несет ответственность за ущерб, причиненный Арендодателю или иным лицам в период пользования Помещением, Санаторием и прилегающей к Санаторию территорией:

- в связи с авариями (включая любой ущерб, нанесенный водой, снегом, штормовым ветром, ураганом, газом, паром, неисправностью электропроводки, систем пожаротушения, сантехники, систем отопления и кондиционирования воздуха), за исключением случаев, когда такие аварии возникли вследствие виновных действий Арендатора;
- в результате любых действий или бездействий Арендодателя, других арендаторов, посетителей и иных лиц, занимающих или использующих Санаторий.

7.9. Ответственность Арендатора перед Арендодателем по настоящему Договору (в том числе, в связи с любым неисполнением, ненадлежащим исполнением или прекращением настоящего Договора) ограничивается возмещением исключительно документально подтвержденного реального ущерба и только случаями, когда такой реальный ущерб причинен непосредственно по доказанной вине Арендатора. Упущенная выгода Арендодателя не подлежит возмещению Арендатором.

7.10. Стороны согласились, что направление корреспонденции посредством электронной почты является надлежащим направлением и служит основанием для возникновения соответствующих обязательств Сторон по настоящему Договору.

## **8. Досрочное расторжение Договора**

8.1. Досрочное расторжение и изменение настоящего Договора допускается по соглашению Сторон либо по требованию Арендодателя или Арендатора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем внесудебном порядке, в случаях, если Арендатор:

а) пользуется арендованным имуществом не по назначению;

б) не вносит арендную плату, предусмотренные настоящим Договором, в полном размере по истечении установленного срока платежа и просрочка составила более двух месяцев подряд;

в) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.3. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем внесудебном порядке, предупредив об этом Арендодателя не менее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора, в случаях:

а) если Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора;

б) переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра и проверки неисправности при заключении Договора;

в) имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

г) если Арендодатель сверх лимитов самостоятельного бесплатного и льготного проживания, установленных п. 4.5 настоящего Договора, проживает в Помещении, лишая Арендатора возможности извлекать коммерческую выгоду от использования арендованного имущества. В указанном случае арендная плата не начисляется и не выплачивается, а Арендодатель обязуется компенсировать Арендатору расходы по оплате за коммунальные платежи;

д) если по истечению календарного года общая финансовая прибыль Арендатора в отношении Санатория будет отрицательная.

е) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.4. По требованию заинтересованной Стороны настоящий Договор может быть расторгнут досрочно судом в случае, если Стороны не достигли соглашения о расторжении Договора.

8.5. Заинтересованная в прекращении или изменении Договора Сторона до обращения в суд должна направить другой Стороне письменное предложение изменить или расторгнуть Договор. В случае получения отказа либо неполучения ответа на соответствующее предложение в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления предложения, заинтересованная Сторона имеет право предъявить иск по месту нахождения Помещения в Арбитражный суд Краснодарского края или в районный суд города Сочи Краснодарского края в установленном законом порядке.

8.6. При расторжении договора Сторонами, собственник Помещения с даты расторжения Договора обязан самостоятельно и за свой счет оплачивать коммунальные платежи (электроэнергия, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение, вывоз твердых коммунальных отходов и др.), работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Здании, и/или членские и целевые взносы в случае создания товарищества собственников недвижимости и другие расходы, связанные с содержанием Помещения и общего имущества Здания.

## **9. Прочие условия**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным для третьих лиц с момента

его регистрации.

9.2. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора несет Арендодатель. Расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору и направление их на государственную регистрацию осуществляет Сторона – инициатор заключения таких дополнительных соглашений, если Стороны не согласуют иной порядок.

9.3. Предоставление документов в уполномоченный государственный орган необходимых для государственной регистрации Договора, а также дополнений и изменений к нему, возлагается на Арендодателя. Арендодатель обязуется уведомить Арендатора о состоявшейся государственной регистрации настоящего Договора (или любых изменений, вносимых в настоящий Договор) и предоставить экземпляр Договора с отметкой о государственной регистрации (или любых изменений, вносимых в настоящий Договор), не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента проведения государственной регистрации Договора (или любых изменений, вносимых в настоящий Договор).

9.4. Стороны обязуются подготовить полный комплект документов, каждая со своей стороны, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора в уполномоченном государственном органе.

9.5. Заявления, уведомления, извещения, требования, отчеты или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться одним из следующих способов:

- нарочным (курьерской доставкой). Факт надлежащего получения документа подтверждается распиской стороны в получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;

- заказным письмом с уведомлением о вручении;

- электронной почтой, указанной в реквизитах Сторон настоящего Договора.

9.6. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения влекут по Договору наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения получающей Стороне или ее представителю.

9.7. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

9.8. Стороны договорились, что данный Договор, все его приложения, дополнительные соглашения к нему, отчеты, акты и иные юридически значимые документы могут быть подписаны Сторонами путем обмена в электронном режиме либо скан-копий. При этом подписанные таким образом экземпляры имеют юридическую силу оригинала и считаются надлежащим образом оформленными и подписанными. Стороны обязуются обмениваться оригиналами в удобное для сторон время.

9.9. Все заявления, уведомления, извещения, требования и прочие документы (далее – «корреспонденция») передаются Сторонами друг другу под подпись (ФИО, должность, дата получения и проставление собственноручной подписи, а по требованию передающей Стороны, и оттиска печати принимающей Стороны) или направляются почтовыми отправлениями с описью вложения по адресам, указанным в разделе 10 «Адреса и реквизиты сторон». Почтовое отправление, которое не удастся передать по причине уклонения Стороны от его получения или отсутствия по указанному в разделе 10 «Адреса и реквизиты сторон» адресу, считается полученным Стороной.

Наравне со способами, определяемыми настоящим Договором, допускается обмен Сторонами корреспонденцией в электронной форме в виде сообщений и отсканированных документов посредством электронной связи.

Стороны установили, что электронная корреспонденция однозначно исходит от уполномоченного лица Стороны, если она направлена с использованием следующих адресов электронной почты, указанных в разделе 11 настоящего Договора.

Сторона, получившая корреспонденцию согласно настоящему пункту, обязана, немедленно посредством электронной связи подтвердить получение корреспонденции, в противном случае корреспонденция будет считаться надлежащим образом доставлена по истечению двух календарных дней с даты ее направления Стороне-получателю.

Корреспонденция, полученная посредством электронной связи в соответствии с настоящим пунктом, является юридически значимой, как если бы она была составлена на бумажном носителе, подписана и передана уполномоченным лицом, а в случае необходимости имела оттиск печати, и допускается в качестве письменных доказательств в судебных разбирательствах.

Стороны обязаны создать условия, исключающие доступ неуполномоченных лиц к своим электронным адресам. О компрометации своего электронного адреса Сторона обязана немедленно уведомить другую Сторону при этом обмен корреспонденцией с использованием скомпрометированного адреса прекращается и Стороны письменно обмениваются новыми адресами для связи.

Надлежащим доказательством отправления и получения электронного сообщения на вышеуказанные электронные адреса является: соответствующая распечатка с почтового контента, содержащая дату и время отправления сообщения, наименование отправителя (сторона договора), электронного адреса получателя, текст сообщения, приложение к электронному письму.

9.9.1. Стороны согласовали, что электронная переписка, осуществляемая Сторонами в рамках выполнения настоящего Договора по e-mail (со стороны Арендатора – это любые электронные письма с доменного имени @указать доменное имя, со стороны Арендодателя - указать @email, имеет юридическую силу и является письменным доказательством в соответствии со ст. 75 АПК РФ.

Стороны также признают действительность документов и сообщений, полученных посредством направления сообщений в системах обмена сообщениями (SMS, мессенджеры WhatsApp, Viber, Telegram и тп.), с номера, указанного в разделе 10 Договора. В случае наличия технической возможности, Стороны согласовали, что вправе в ходе исполнения настоящего Договора использовать защищенный электронный документооборот.

9.10. Условия настоящего Договора являются конфиденциальными для третьих лиц. Стороны обязуются хранить в тайне, как отдельные положения Договора, так и весь Договор в целом. Настоящее положение не касается случаев представления

сведений, документов Договора при их официальном истребовании компетентными государственными органами и учреждениями.

9.11. Все изменения, дополнения, уточнения к настоящему Договору будут считаться действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями.

9.12. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

9.13. Арендодатель не имеет права передавать свои права и обязательства, вытекающие из Договора, третьим лицам без письменного согласия Арендатора.

9.14. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством. Признание любого из положений, содержащихся в настоящем Договоре, недействительным, не затрагивает и не влияет на действительность остальных положений настоящего Договора аренды и любого другого их применения.

9.15. В случае возникновения разногласий по исполнению настоящего Договора, Стороны разрешают их путем переговоров и путем соблюдения обязательного претензионного порядка разрешения споров.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить письменный мотивированный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с момента ее получения.

В случае, если Стороны не достигли согласия в ходе переговоров и в ходе реализации претензионного порядка, споры подлежат рассмотрению по месту нахождения Помещения в судах общей юрисдикции города Сочи, либо Арбитражном суде Краснодарского края в установленном законом порядке.

9.16. В настоящем Договоре закреплены исчерпывающие договоренности Сторон по предмету Договора. С момента заключения настоящего Договора все предыдущие переговоры, устные договоренности и переписка между Сторонами по нему теряют силу.

9.17. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр предназначен Арендатору, второй – Арендодателю.

9.18. Подписанием настоящего Договора Арендодатель предоставляет Арендатору следующие заверения об обстоятельствах:

- электронные адреса, посредством которых осуществляет переписка по настоящему Договору, являются достоверными;

- лица, использующие электронную почту со стороны Арендодателя, имеют все необходимые полномочия для данной переписки;

- лица, использующие электронную почту со стороны Арендодателя, имеют все необходимые полномочия для данной переписки;

- лица, использующие электронную почту со стороны Арендодателя, имеют все необходимые полномочия для данной переписки;

- до подписания Договора его текст изучен Арендодателем, он понимает значение и смысл всех его положений, включая условия о порядке применения и о размере ответственности, наступающей за неисполнение/ненадлежащее исполнение своих обязательств, и, действуя своей волей и в своих интересах, полностью признает и безусловно принимает все его условия, в том числе о размере пеней и штрафов;

- Арендодатель не является неплатежеспособным или банкротом, не находится в процессе ликвидации, на его имущество в части, существенной для исполнения Договора, не наложен арест, деятельность не приостановлена.

9.19. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Акт приема-передачи Помещения и Движимого имущества.

Приложение № 2. Акт возврата Помещения и Движимого имущества (образец).

Приложение № 3. Согласие на обработку персональных данных.

Приложение №4. Отчет начисления арендной платы.

Приложение № 5. Лимиты страхования.

Приложение № 6. Акт оказанных услуг.

Приложение №7 – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на нежилое помещение

#### 10. Адреса и реквизиты сторон

<u>Арендодатель</u> ФИО	<u>Арендатор</u> Название ЮЛ
ИНН заполнить инф.-цию / КПП заполнить инф.-цию Юридический адрес: заполнить инф.-цию Фактический адрес: заполнить инф.-цию Р/счет: заполнить инф.-цию В Банке: заполнить инф.-цию К/счет: заполнить инф.-цию БИК заполнить инф.-цию Тел.: заполнить инф.-цию Факс: заполнить инф.-цию Сайт в Интернете: заполнить инф.-цию e-mail: заполнить инф.-цию Контактное лицо по договору: ФИО/e-mail/Телефон Контактное лицо для финансовых расчетов: ФИО/e-mail/Телефон Гражданин РФ ФИО полностью, паспорт серии данные паспорта полностью,	ИНН / КПП Юридический адрес: заполнить инф.-цию Фактический адрес: Р/счет: В Банке: К/счет: БИК Тел.: Факс: Сайт в Интернете: e-mail: Контактное лицо по договору: ФИО/e-mail/Телефон Контактное лицо для финансовых расчетов: ФИО/e-mail/Телефон

<p>Выдан данные паспорта полностью кем и когда выдан, код подразделения зарегистрирована по адресу: ИНДЕКС, область, город, улица, дом.</p>	
<p><b>Арендодатель</b> ФИО / Название ЮЛ _____/ФИО/ М.П.</p>	<p><b>Должность</b> Название ЮЛ _____/ФИО/ М.П.</p>

**Приложение № 1  
к Договору № указать номер  
аренды нежилого помещения  
от «дд» месяц 2025 г.**

**ФОРМА\_АКТ  
приема - передачи Помещения и Движимого имущества**

г. Сочи

«дд» месяц 2025 г.

**[ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ]**

Указать ЮЛ, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное за ОГРН Указать ОГРН юридический адрес: Указать Юридический адреса, именуемое далее «Арендодатель», в лице Указать Должность, ФИО подписанта, действующего (ей) на основании Устава/ доверенность № от "дата" с одной стороны,

**[ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ]**

Индивидуальный предприниматель Указать данные ИП, действующий в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированный за ОГРНИП Указать ОГРНИП, адрес регистрации: Указать адрес, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны,

**[ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ]**

Указать ФИО полностью, Гражданин РФ, дата рождения, паспорт серия номер, кем выдан, когда, зарегистрированный/ая по адресу Указать адрес, именуемый/ая далее «Арендодатель», с одной стороны,  
и

Указать ЮЛ, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Указать Должность, ФИО подписанта, действующего на основании Указать Устав/Доверенность, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Сторонами был произведен осмотр нежилого помещения № Указать номер помещения, площадью Указать площадь 00,00 кв.м, расположенного на Указать № этаже Здания по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А .
2. В результате осмотра Помещения установлено удовлетворительное состояние стен, половых покрытий, внутренней отделки Помещения, оконных и дверных конструкций, пола и потолка, позволяющее использовать его в соответствии с условиями Договора.
3. Список передаваемого Движимого имущества содержится в прилагаемом документе, подписанном представителями сторон.
4. Все передаваемое Движимое имущество находится в удовлетворительном состоянии.
5. Показания приборов учета коммунальных услуг:  
холодное водоснабжение - **заполнить данные;**  
горячее водоснабжение - **заполнить данные;**  
электроэнергия - **заполнить данные;**  
отопление - **заполнить данные;**
6. Арендодатель передал, а Арендатор принял ключи от Помещения в количестве \_\_\_\_ шт.
7. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Арендодателя, второй – для Арендатора.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

<b>Арендодатель</b>	<b>Должность</b>
---------------------	------------------

ФИО / Название ЮЛ _____/ФИО/ М.П.	Название ЮЛ _____/ФИО/ М.П.
---	-----------------------------------

Приложение № 1 к Акту приема-передачи Помещения и Движимого имущества от "дд" месяц год. г. к Договору № указать номер аренды нежилого помещения от "дд" месяц год. г.

**Список передаваемого Движимого имущества**

1. Наименование – количество;
- 2.
- 3.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Арендодатель ФИО / Название ЮЛ _____/ФИО/ М.П.	Должность Название ЮЛ _____/ФИО/ М.П.
---	--

**ФОРМА\_АКТ**  
**возврата Помещения и Движимого имущества**  
**(образец)**

г. Сочи

«дд» месяц 2025 г.

**[ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ]**

Указать ЮЛ, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное за ОГРН Указать ОГРН юридический адрес: Указать Юридический адреса, именуемое далее «Арендодатель», в лице Указать Должность, ФИО подписанта, действующего (ей) на основании Устава/ доверенность № от "дата" с одной стороны,

**[ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ]**

Индивидуальный предприниматель Указать данные ИП, действующий в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированный за ОГРНИП Указать ОГРНИП, адрес регистрации: Указать адрес, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны,

**[ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ]**

Указать ФИО полностью, Гражданин РФ, дата рождения, паспорт серия номер, кем выдан, когда, зарегистрированный/ая по адресу Указать адрес, именуемый/ая далее «Арендодатель», с одной стороны,

и

Указать ЮЛ, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Указать Должность, ФИО подписанта, действующего на основании Указать Устав/Доверенность, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В связи с истечением срока действия Договора аренды № указать номер от «дд» 2025 года (далее – Договор) и в соответствии с п. 5.4 указанного Договора, Арендатор возвращает, а Арендодатель принимает **нежилого помещения № Указать номер помещения, площадью Указать площадь 00,00 кв.м**, расположенного на **Указать № этаже** Здания по адресу: **г. Сочи, Лазаревский район, ул. Семашко, з/у 37А** и находящееся в нем Движимое имущество, предоставленные в аренду Арендатору по указанному Договору.
2. В результате осмотра Помещения установлено удовлетворительное состояние стен, напольных покрытий, внутренней отделки Помещения, оконных и дверных конструкций, пола и потолка. Помещение находится в удовлетворительном состоянии с учетом нормального износа и пригодно для дальнейшего использования.
3. Сторонами установлено, что водопроводные коммуникации, система отопления, электроснабжения, вентиляции и кондиционирования находятся в исправном состоянии и пригодны для дальнейшего использования.
4. В результате осмотра Движимого имущества согласно Акту приема-передачи Помещения и Движимого имущества, установлено удовлетворительное состояние Движимого имущества с учетом нормального износа и его пригодность для дальнейшего использования.
5. Показания приборов учета коммунальных услуг;  
холодное водоснабжение - **заполнить данные**;  
горячее водоснабжение - **заполнить данные**;  
электроэнергия - **заполнить данные**;  
отопление - **заполнить данные**;
6. Арендатор передал, а Арендодатель до подписания настоящего Акта принял ключи от Помещения в количестве **кол-во** шт.
7. Арендодатель не имеет имущественных и иных претензий к Арендатору в отношении вышеуказанного Помещения и Движимого имущества.
8. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Арендодателя, второй – для Арендатора.

Арендодатель  
ФИО / Название ЮЛ

\_\_\_\_\_/ФИО/

М.П.

Должность  
Название ЮЛ

\_\_\_\_\_/ФИО/

М.П.

**ПРОЕКТ СОГЛАСОВАН СТОРОНАМИ:**

**Подписи сторон:**

<p><b>Арендодатель</b> ФИО / Название ЮЛ</p> <p>_____/ФИО/ М.П.</p>	<p><b>Должность</b> Название ЮЛ</p> <p>_____/ФИО/ М.П.</p>
---	--

### СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

собственника помещения по адресу:  
адрес полностью : Индекс, Область, город, улица, дом  
помещение № месяц

Я, (Ф.И.О. полностью) , в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим даю согласие **Названю ЮЛ полностью»** (ИНН/КПП № ИНН / № КПП, ОГРН заполнить) на осуществление обработки своих персональных данных (Ф.И.О., дата рождения, место рождения, семейное, социальное, имущественное положение, контактная информация, данные о профессии, образовании и доходов, другая информация, предоставленная мной), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) моих персональных данных третьим лицам, а также осуществление любых иных действий с персональными данными с учетом действующего законодательства РФ в целях исполнения заключенного договора (договоров), а также для осуществления прав и законных интересов Оператора в ходе исполнения данного договора.

Настоящим особо оговариваю, что в случае необходимости предоставления моих персональных данных третьим лицам в целях надлежащего исполнения своих обязательств передо мной Оператором, а также с целью осуществления хозяйственной деятельности Оператора я даю согласие на передачу им моих персональных данных третьим лицам.

Я поставлен (-а) в известность, что:

- указанные действия с моими персональными данными могут производиться Оператором с использованием средств автоматизации (автоматизированная обработка) и без использования таких средств (неавтоматизированная обработка);

- я имею право на доступ к своим персональным данным, требовать уточнения (обновление, изменение) моих персональных данных, а также удаления и уничтожения моих персональных данных в случае их обработки Оператором с нарушением моих прав и законных интересов и требований закона;

- Оператор имеет право потребовать от меня уточнения персональных данных, а также осуществить блокирование или уничтожение моих персональных данных в случае, если персональные данные являются неполными, устаревшими, недостоверными;

- настоящее согласие действует с момента его подписания и по истечении пяти лет со дня прекращения действия всех договорных отношений с Оператором;

- в случае, если по истечении указанного срока согласие не будет отозвано, оно считается продленным на следующие пять лет;

- Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без моего согласия в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Я обязуюсь в случае изменения моих персональных данных незамедлительно сообщать об этом Оператору с предоставлением подтверждающих документов.

Настоящее согласие признается письменным согласием субъекта персональных данных на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Дата: \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ (личная подпись)

### ОТЧЕТ О НАЧИСЛЕНИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Отчетный	Номер	Выручка	Поправочный	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма
й	нежилого	номерног	коэффициент	распределени	расходов по	расходов	а	арендной

период	помещени я	о фонда за отчетный период, руб	распредели я выручки номерного фонда, руб	я выручки номерного фонда на нежилое помещение за вычетом расходов на управление, руб	коммунальны м услугам, руб	по содержани ю общего имущества в Здании, руб	НДФЛ , руб	платы к перечислени ю, руб

Начисленная арендная плата за период составила: \_\_\_\_\_

Арендная плата к перечислению составила: \_\_\_\_\_

**ФОРМА ОТЧЕТА СОГЛАСОВАНА СТОРОНАМИ:**

**Подписи сторон:**

<b>Арендодатель</b> <b>ФИО / Название ЮЛ</b>  _____/ФИО/ М.П.	<b>Должность</b> <b>Название ЮЛ</b>  _____/ФИО/ М.П.
---	--

Приложение № 5  
к Договору № указать номер  
аренды нежилого помещения  
от «дд» месяц 2025 г.

**ФОРМА**

**Лимиты по страховым суммам на внутреннюю отделку, движимое имущество и гражданскую ответственность для собственников нежилых помещений**

Категория номера	Лимит на страховую сумму по внутренней отделке, руб	Лимит на страховую сумму по движимому имуществу, руб	Лимит на страховую сумму по гражданской ответственности, руб

Арендодатель обязуется заключить договор страхования, не ниже установленных настоящим Приложением лимитов.

Стороны согласовали, что лимиты страхования будут установлены Арендатором и указаны в Приложении №5 к дате подписания Основного Договора.

**Подписи сторон:**

<b>Арендодатель</b> <b>ФИО / Название ЮЛ</b>  _____/ФИО/ М.П.	<b>Должность</b> <b>Название ЮЛ</b>  _____/ФИО/ М.П.
---	--

ФОРМА

Акт  
оказанных услуг

г. Сочи

«дд» месяц 2025 г.

**[ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ]**

Указать ЮЛ, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное за ОГРН Указать ОГРН юридический адрес: Указать Юридический адреса, именуемое далее «Арендодатель», в лице Указать Должность, ФИО подписанта, действующего (ей) на основании Устава/ доверенность № от "дата" с одной стороны,

**[ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ]**

Индивидуальный предприниматель Указать данные ИП, действующий в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированный за ОГРНИП Указать ОГРНИП, адрес регистрации: Указать адрес, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны,

**[ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ]**

Указать ФИО полностью, Гражданин РФ, дата рождения, паспорт серия номер, кем выдан, когда, зарегистрированный/ая по адресу Указать адрес, именуемый/ая далее «Арендодатель», с одной стороны,

и

Указать ЮЛ, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Указать Должность, ФИО подписанта, действующего на основании Устав/Доверенность, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

:

1. Услуги, предусмотренные настоящим Договором, оказаны Арендодателем своевременно и в полном объеме, в полном соответствии с условиями настоящего Договора.

2. Общая стоимость оказанных услуг по Договору номер Договора от "дд" месяц год г. составляет сумма (прописью) рублей, в том числе НДС 20/22% в размере сумма (прописью) рублей, что соответствует расчету, указанному в отчете Арендатора от "дд" месяц год г.

3. Стороны взаимных претензий не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора номер Договора от "дд" месяц год г..

**Подписи Сторон**

<b>Арендодатель</b> ФИО / Название ЮЛ  _____/ФИО/ М.П.	<b>Должность</b> Название ЮЛ  _____/ФИО/ М.П.
--	---

**ПРОЕКТ предварительного договора аренды УТВЕРЖДАЕМ:**

**Застройщик:**

**Директор**

**АО "СЗ " Санаторий "Белые Ночи"**

**Участник:**

----- / **Директор ООО «Фортис РМ»**  
**Гарина Н.В.**

\_\_\_\_\_