

ДОГОВОР АРЕНДЫ

г. Судак

22 ноября 2019 г.

Акционерное общество «Пансионат «Звездный», в лице директора генерального директора Шпорта Романа Михайловича, действующего на основании Устава и Решения единственного акционера акционерного общества «Пансионат «Звездный» № 9/2019 от 06.11.2019 г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, индивидуальный предприниматель, Бадалов Салим Мехти оглы, (ОГРНИП 314910234300903, ИНН 910800125200), действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 36 № 003884498, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

В настоящем Договоре, если Стороны не договорятся об ином, нижеуказанные термины и определения имеют следующие значения:

1.1. «**Объекты**» – объекты недвижимого имущества, указанные в п. 2.1. настоящего Договора, которые Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. «**Оборудованные и укомплектованные имуществом Объекты**» – помещения объектов недвижимого имущества, указанные в п. 2.1. настоящего Договора, которые Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование в соответствии с условиями настоящего Договора оборудованные мебелью, бытовой техникой, промышленным оборудованием и прочее.

1.3. «**Акт приема-передачи**» – документ, составляемый по форме, определенной Приложением № 3 к настоящему Договору, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Объектов Арендатору, а Арендатора по принятию Объектов в аренду.

1.4. «**Акт возврата**» - документ, составляемый по форме, определенной Приложением № 4 к настоящему Договору, подтверждающий исполнение обязательства Арендатора по передаче (возврату) Объектов Арендодателю по окончании срока аренды Объектов по настоящему Договору, либо при его досрочном расторжении (прекращении).

1.5. «**Арендная плата**» – плата за временное владение и пользование Объектом, подлежащая уплате Арендатором в размере и в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

1.6. «**Капитализация**» - обязанность Арендатора по проведению работ (мероприятий) направленных на улучшения качественных (стоимостных) характеристик Объектов, указанных в п. 2.1. настоящего Договора.

1.7. «**Коммунальные услуги**» - услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, теплоснабжению Объектов, обеспечиваемые Арендодателем и/или Управляющей компанией и/или предоставляемые непосредственно Ресурсоснабжающими организациями.

1.8. «**Ресурсоснабжающие организации**» - юридические лица независимо от организационно-правовой формы, предоставляющие Коммунальные услуги.

1.9. «**Эксплуатационные услуги**» – услуги, оказываемые Арендодателем и/или Управляющей компанией, уполномоченной Арендодателем, связанные с содержанием, эксплуатацией и обслуживанием инженерных систем Объектов, поддержанием их в работоспособном состоянии, а также иные услуги, связанные с обслуживанием Объектов и прилегающей к Объекту территории.

1.10. «**Разрешенное использование**» – деятельность Арендатора в Объектах, разрешенная Арендодателем с учетом ограничений, согласованных Сторонами в настоящем Договоре.

1.11. «**Переустройство**» - работы по перепланировке, переоборудованию, строительству,

реконструкции, а также любые иные работы ремонтного характера в отношении Объектов, в том числе, но не ограничиваясь: проведение каких-либо строительных работ, замена (частичная или полная) несущих перегородок, пробитие проемов, замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования Объектов, изменение формы оконных и дверных проемов, создание, ликвидация оконных и дверных проемов, изменение входов, устройство входов, тамбуров входов, изменение габаритов и технических показателей, разборка и усиление несущих конструкций, строительство и реконструкция инженерных систем, ремонт или частичное восстановление архитектурных элементов, проведение штукатурных и окрасочных работ, покраска столярных изделий, внесение каких-либо конструктивных или внешних или внутренних изменений, добавлений или усовершенствований Объектов и т.п.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование за плату **оборудованные и укомплектованные имуществом объекты недвижимого имущества, обеспечивающие организацию и деятельность пансионата «Звездный» (далее - Объекты)**, имеющее следующие характеристики:

1.1.1. Адрес (место нахождения) **Объектов**: 298000, Республика Крым, г. Судак, ул. Ленина, 81;

1.1.2. **Столовая, кинозал, административный корпус (переход), котельная (литер Б¹, п Б¹)**, назначение – нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей – 3, площадь – 4070,9 кв.м., кадастровый номер 90:23:010123:2824;

1.1.3. **Спальный корпус (литер А5, п А5)**, назначение – нежилое здание, количество этажей, в том числе цокольный этаж – 6, площадь – 9404,0 кв.м., кадастровый номер 90:23:010123:1159;

1.1.4. **Бассейн, (литер 5)** назначение – иное сооружение, площадь – 634,8 кв.м., кадастровый номер 90:23:020123:1505;

1.1.5. **Санитарно-бытовой блок (литер М)**, назначение – нежилое здание, количество этажей, в том числе цокольных этажей – 1, площадь – 155,7 кв.м., кадастровый номер 90:23:010123:1487;

1.1.6. **Насосная (литер п/У)**, назначение – нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей – 1, в том числе подземных 1, площадь – 51,2 кв.м., кадастровый номер 90:23:010123:1492;

1.1.7. **Бар (литер Р)**, назначение – нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных 1, площадь – 51,7 кв.м., кадастровый номер 90:23:010123:1488;

1.1.8. Фактическое состояние Объектов на момент его передачи Арендатору отражено в Акте приема-передачи (Приложение № 3 к настоящему Договору).

1.1.9. **Объекты** расположены на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010104:14 общей площадью 38947 кв.м., указанный земельный участок предоставлен Арендодателю во временное владение и пользование, на основании Договора аренды земельного участка № 630 от 27.12.2017 г., государственная регистрация которого проведена в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 17.09.2018 г., № 90:23:010104:14-90/090/2018-2.

1.1.10. **Объекты**, передаваемые в аренду, находятся в собственности АО «Пансионат «Звездный», что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.02.2019 г., 18.09.2017 г., 13.02.2019 г., 13.02.2019 г., 13.02.2019 г., 11.04.2017 г., удостоверяющими проведенную государственную регистрацию права.

1.1.11. Арендодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора Сторонами **Объекты** никому не отчуждены, не являются предметом судебного разбирательства, в доверительное управление и аренду (субаренду) третьим лицам не переданы, под арестом или иными обременением не состоят.

1.1.12. Разрешенное использование **Объектов** отражено в разделе 6 Договора.

2. Срок аренды и государственная регистрация Договора

2.1. Срок аренды Объектов по настоящему Договору составляет 2 (два) года и устанавливается с 22 ноября 2019 года по 22 ноября 2021 года.

2.2. Поскольку срок, указанный в п. 2.1. настоящего Договора, более года, то настоящий Договор, так же, как и любые изменения и дополнения к нему, подлежит государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке (в соответствии со ст. 651 Гражданского кодекса РФ) и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.2.1. Оформление комплекта документов, необходимых для Государственной регистрации настоящего Договора, и сдача их в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (Госкомрегистр) осуществляется силами и за счет Арендатора.

2.3. Арендодатель обязан предоставить Арендатору документы, необходимые со стороны Арендодателя для Государственной регистрации настоящего Договора.

2.4. В случае приостановления (отказа) в Государственной регистрации настоящего Договора по причине неполноты представленных документов, наличия в настоящем Договоре и/или прилагаемых документах ошибок, условий, препятствующих проведению Государственной регистрации настоящего Договора. Стороны обязаны внести в настоящий Договор и/или прилагаемые к нему документы необходимые (предписанные регистрирующим органом) исправления, принять иные меры по устранению противоречий настоящего Договора действующему законодательству, с целью приведения настоящего Договора в соответствие с требованиями действующего законодательства и/или выполнения предписания регистрирующего органа, а также предоставить исправленные документы в орган, осуществляющий Государственную регистрацию.

2.5. Если не позднее чем за 1 (один) месяц до даты окончания срока действия настоящего Договора, определенного в пункте 2.1 Договора, Стороны не выразили намерения о расторжении Договора, Договор автоматически пролонгируется на тот же срок.

3. Порядок и сроки передачи Объектов

3.1. Передача Объектов Арендатору в аренду осуществляется по Акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

3.1.2. Передача Объектов Арендатору в аренду осуществляется в день подписания данного Договора.

3.2. Фактическое состояние Объектов на момент их передачи Арендатору отражено в Акте приема-передачи.

3.3. По окончании Срока аренды Объекты, а также при досрочном расторжении настоящего Договора, Арендатор обязан вернуть Арендодателю Объекты свободные от торгового оборудования и любого иного имущества, в первоначальном состоянии со всеми неотделимыми улучшениями Объектов, произведенными Арендатором с согласия Арендодателя, по Акту возврата Объектов, составляемому по форме, определенной Приложением № 2 к настоящему Договору, в последний день срока аренды, отраженного в п. 3.1. настоящего Договора.

3.4. Отказ и/или уклонение Арендатора от подписания Акта возврата Объектов рассматривается как отказ Арендатора от исполнения обязанности по возврату Объектов в соответствии с настоящим Договором. В данном случае Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление, в котором указывает последний день срока аренды, состояние, в котором Объекты были возвращены Арендодателю, а также иные сведения, которые в соответствии с настоящим Договором должны быть отражены в Акте возврата. Данное уведомление, направленное Арендодателем Арендатору, юридически приравнивается к Акту возврату, подписанному обеими Сторонами. При нарушении Арендатором порядка возврата Объектов и/или при отказе Арендатора от исполнения обязанности по возврату Объектов, также Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, связанных с приведением Объектов в состояние, в котором оно должно было быть возвращено Арендодателю в соответствии с настоящим Договором. Данные убытки должны быть

компенсированы Арендатором Арендодателю в течение 5 (Пяти) дней с даты получения Арендатором письменного требования Арендодателя.

3.5. Полномочные представители Сторон производят осмотр Объектов в день возврата Объектов и отражают состояние Объектов в Акте возврата. При обнаружении ухудшения состояния Объектов в ходе осмотра Объектов, Арендатор обязуется возместить Арендодателю ущерб, причиненный таким ухудшением, в объеме, равном стоимости ремонта. Для этого Стороны в Акте возврата определяют перечень, стоимость ремонтных и иных работ, которые Арендодатель будет вынужден выполнить в Объектах, для того, чтобы Объекты соответствовал состоянию, в котором они должны быть возвращены Арендодателю.

До даты возврата Объектов (включая случаи досрочного расторжения настоящего Договора, отказа от исполнения Договора) Арендатор обязан за свой счет отделить, демонтировать и вывезти все размещенные Арендатором на фасаде и/или внутри Объектов и/или на прилегающей к Объектам территории материальные носители информации, рекламу, вывески и/или иные указатели, а также из Объектов все отделимые улучшения, которые были произведены им в отношении Объектов в соответствии с настоящим Договором, если иное не согласовано Сторонами. После прекращения Договора Арендодатель вправе в случае отказа Арендатора от освобождения Объектов и/или подписания Акта возврата Объектов прекратить обеспечение Объектов Коммунальными и/или Эксплуатационными услугами. Так же Арендодатель вправе снять замки и системы безопасности Арендатора, освободить Объекты от имущества Арендатора и по своему усмотрению утилизировать или передать его на ответственное хранение с отнесением расходов на Арендатора, вступить во владение Объектов, предоставить Объекты в субаренду иному Арендатору и т.д., При этом Арендодатель не несет за указанные действия никакой договорной, судебной или имущественной ответственности.

3.6. Акты приема-передачи и возврата Объектов с момента их подписания Сторонами становятся неотъемлемыми частями настоящего Договора.

3.7. Все производимые Арендатором за счет собственных средств неотделимые улучшения арендуемого Объектов, в том числе, но не ограничиваясь: подвесные потолки, электрические розетки, покрытие пола, противопожарные системы, фанкойлы и пр. становятся частью Объектов, в случае продажи Объектов, или по истечении срока аренды Объектов, или при досрочном прекращении Договора подлежат передаче в собственность Арендодателю. Арендатор настоящим не отказывается от права требовать в соответствии со ст. 623 ГК РФ возмещения стоимости неотделимых улучшений Объектов, в том числе перечисленных в настоящем пункте Договора.

Арендодатель вправе отказаться, по своему усмотрению, без объяснения причин и с письменным уведомлением, направленным Арендатору, от принятия в собственность неотделимых улучшений, произведенных Арендатором. В данном случае Арендодатель своими силами и/или с привлечением третьих лиц устраняет данные неотделимые улучшения с предъявлением Арендатору требования о возмещении расходов Арендодателя на их устранение.

4. Арендная плата и иные платежи

4.1. За пользование Объектами Арендатор в течение всего срока аренды, начиная с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов, уплачивает Арендодателю Арендную плату, которая включает в себя плату за временное владение и пользование Объектами, в том числе владение и пользование объектами (элементами) благоустройства территории пансионата и иным имуществом (спортивные сооружения, парки, клумбы, скамейки, фонтан, вывески, теневые навесы, емкости и резервуары для запасов воды, эстакады, площади, площадки, тротуары, проезды, проходы и прочее) расположенным в границах земельного участка с кадастровым номером 90:23:010104:14.

Арендная плата по настоящему Договору составляет 26 000 000 (двадцать шесть миллионов) рублей за весь срок аренды из расчета 13 000 000 (тринадцать миллионов) рублей за один календарный год, в том числе НДС.

В случае увеличения ставки НДС в течение срока действия настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ, Арендная плата увеличивается пропорционально увеличению ставки НДС.

Арендная плата за первый год аренды перечисляется Арендатором в следующем порядке:

- за 9 календарных дней ноября, декабрь, январь, февраль, март, апрель месяцы до 30 апреля 2020 года, в объеме 2142857 руб. 15 коп.;
- за май, июнь, июль, август, сентябрь 2020 года до 30 сентября 2020 года, в объеме 10 000 000 руб.;
- за октябрь и ноябрь 2020 года до 29 ноября 2020 года, в объеме 857 142 руб. 85 коп.

Арендная плата за второй год аренды перечисляется Арендатором в следующем порядке:

- за декабрь месяц 2020 года и январь, февраль, март, апрель месяцы 2021 года до 30 апреля 2021 года, в объеме 2 142 857 руб. 15 коп.;
- за май, июнь, июль, август, сентябрь 2021 года до 30 сентября 2021 года, в объеме 10 000 000 руб.;
- за октябрь и 22 дня ноября 2021 года до 21 ноября 2021 года, в объеме 857 142 руб. 85 коп.

Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно, по следующим реквизитам: р/с. 40702810141030000002, в РНКО (ОАО), к/с 30101810400000000607, БИК 04351060.

Размер арендной платы подлежит изменению с учетом прогнозируемого уровня инфляции, утвержденного Министерством экономического развития российской Федерации. Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год, если иное не установлено действующим законодательством или настоящим договором.

4.1.1. Арендная плата, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, не включает в себя расходы по содержанию и эксплуатации Объектов, в том числе коммунальные расходы, которые Арендатор обязуется нести самостоятельно. Затраты Арендодателя по оплате коммунальных расходов, связанных с вывозом мусора, оплатой потребленной электрической энергии, газа, водоснабжения и водоотведения. Арендатор обязуется компенсировать в полном объеме на основании выставленных Арендодателем счетов.

4.1.2. В случае если какие-либо из указанных в п. 4.1.1. расходов за Арендатора понес Арендодатель, Арендатор обязан возмещать Арендодателю указанные расходы в течение 5 (пяти) календарных дней с момента выставления Арендодателем счетов на оплату указанных расходов.

4.1.3. Ответственность за наличие, сохранность и исправность приборов учета электроснабжения и водоснабжения несет Арендодатель.

4.2. В случае просрочки внесения Арендной платы, а также не выполнения иных денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от невыплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, которые Арендатор обязан уплатить в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления соответствующего счета Арендатору Арендодателем.

4.3. При поступлении от Арендатора денежных средств, недостаточных для полного погашения задолженности перед Арендодателем по настоящему Договору, Арендодатель имеет право независимо от назначения поступившего платежа, указанного в платежном поручении, удерживать (зачесть) поступившие денежные средства в счет других платежей по Договору в следующей последовательности:

- 1) Штрафные санкции и пени по настоящему Договору;
- 2) Арендная плата.

Об указанном зачете (удержании) Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не менее чем за 2 (два) рабочих дня. В случае не устранения Арендатором допущенного им нарушения платежной дисциплины в указанный срок, Арендодатель имеет право произвести указанный зачет (удержание).

4.4. В Арендную плату не включены расходы, связанные с соблюдением действующего законодательства об охране окружающей природной среды, которые Арендатор обязан нести самостоятельно, включая расходы по получению необходимых разрешений, разработке проектов нормативов, проектов организации санитарно-защитной зоны, оплате налогов, сборов и иных платежей, включая возмещение в установленном порядке вреда, причиненного в результате нарушений законодательства в области обращения с отходами. Арендатор самостоятельно либо через привлечение специализированных организаций обеспечивает сбор, хранение, учет и вывоз из Объектов бытовых отходов, при этом право собственности на указанные отходы остается за Арендатором.

Также Арендатор несет самостоятельно все расходы, связанные с соблюдением при эксплуатации Объектов технических, санитарных, противопожарных, экологических и иных требований действующего законодательства, надзорных и иных органов государственной власти и местного самоуправления, за нарушение которых Арендатор несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

В случае если перечисленные выше расходы по каким-либо причинам за Арендатора понес Арендодатель, Арендодатель имеет право потребовать их компенсации от Арендатора, который обязан оплатить указанную сумму в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета с приложением документов, подтверждающих факт и размер понесенных им расходов.

4.5. Арендатор (его уполномоченный представитель на основании доверенности) обязан самостоятельно забирать у Арендодателя счета и иные бухгалтерские документы, имеющие отношение к настоящему Договору. Не соблюдение указанного условия Арендатором в отношении счетов, не освобождает его от обязанности по своевременной их оплате в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.6. Пересмотр размера Постоянной арендной платы по настоящему Договору возможен:

- Размер арендной платы подлежит изменению с учетом прогнозируемого уровня инфляции, утвержденного Министерством экономического развития Российской Федерации. Внесение изменений в договор аренды в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы между арендодателем и арендатором.

5. Переустройство и улучшения Объектов

5.1. Работы по Переустройству могут производиться Арендатором только с предварительного (до осуществления работ) письменного разрешения Арендодателя.

5.2. Перед производством работ по Переустройству Арендатор обязан представить Арендодателю для предварительного согласования Дизайн-проект Объектов или Объекта, после утверждения, которого Арендатор предоставляет Арендодателю проектную и/или иную документацию (чертежи, спецификации и т.п.) на производство таких работ, позволяющую четко определить характер, порядок, сроки, используемые материалы и конструкции, результат, а также иные подобные параметры таких работ.

5.3. Арендатор обязан за свой счет разработать и согласовать проектную и/или иную документацию на производство работ по Переустройству в порядке, предусмотренном действующим законодательством, если этого требует действующее законодательство РФ.

5.4. В случае внесения в какую-либо документацию на производство работ по Переустройству изменений, в том числе в процессе ее разработки, согласования, утверждения, получения разрешений уполномоченных государственных либо муниципальных органов или в процессе производства работ по Переустройству, Арендатор обязан, до начала реализации таких изменений, получить письменное согласование Арендодателя на внесение таких изменений, а в случае их получения – согласования всех необходимых государственных либо муниципальных органов (структур).

5.5. Арендатор обязан представлять Арендодателю информацию, с приложением соответствующих документов, о каждом полученном согласовании проектной и иной документации на производство Переустройства от какой-либо организации.

5.6. Арендатор обязан за свой счет и своими силами получить, и в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения, представить Арендодателю заверенные (подписью уполномоченного представителя и печатью Арендатора) копии документов, подтверждающих разрешение уполномоченных государственных органов на совершение Переустройства Объектов, а по отдельному требованию Арендодателя – подлинники этих документов (для сверки копий).

5.7. При производстве работ по Переустройству Арендатор обязан строго придерживаться проектной и иной документации, которая была согласована, в том числе Арендодателем, в указанном в настоящем разделе Договора порядке.

5.8. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней после окончания выполнения работ по Переустройству Объектов или Объекта Арендатор обязан предоставить Арендодателю документацию, необходимую для внесения в органы технической инвентаризации соответствующих изменений в связи с произведенным Переустройством, подтверждающие законность произведенного переустройства (перепланировок).

5.9. После получения всех необходимых документов о Переустройстве Арендатор обязан оказать содействие Арендодателю во внесении изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «ЕГРП») в связи с Переустройством. Оплата государственной пошлины за регистрацию права в ЕГРП осуществляется собственником Объектов, а оформление комплекта документов, необходимых для внесения изменений в ЕГРП, осуществляется за счет Арендатора.

5.10. Арендатор обязан устранить ущерб, причиненный Объектам при производстве работ по изъятию отдельных улучшений, своими силами и за свой счет.

5.11. Все работы на Объектах должны быть произведены Арендатором с качеством, соответствующим требованиям технических регламентов, строительных норм и правил.

5.12. Получение необходимых согласований, заключений, разрешений уполномоченных государственных органов и/или организаций, внесение изменений в бюро технической инвентаризации и ЕГРП осуществляется соответствующей Стороной только в случае, если такая необходимость возникает из требований нормативно-правовых актов и/или требований, уполномоченных государственных либо муниципальных органов и/или организаций.

5.13. Изменение площади Объектов в течение срока аренды по настоящему Договору, связанные с действиями Арендодателя/Арендатора по Переустройству Объектов (в том числе перепланировке, связанной со сносом/возведением перегородок по границам либо внутри Объектов) как до, так и после внесения соответствующих изменений в БТИ и ЕГРП, не влекут изменения размера Арендной платы по настоящему Договору.

6. Разрешенное использование

6.1. Объекты могут использоваться для осуществления следующей деятельности, но не исключительно: организация и деятельность пансионата, по оказанию услуг по проживанию, питанию, отдыху, оздоровлению, развлечению гостей.

6.2. Арендатор обязуется не выставлять, не предлагать к продаже и не хранить на Объектах любую контрафактную продукцию, а также не выставлять, не предлагать к продаже, не продавать, не хранить, не распространять рекламно-информационные материалы, не рекламировать товары и места их продажи с товарными знаками, использование которых не разрешено Арендатору законным обладателем этого товарного знака и Арендодателем для продажи на Объектах

6.3. В случае если для надлежащего ведения Арендатором коммерческой деятельности в Объектах требуются какие-либо государственные лицензии и/или разрешения, членство в СРО либо иные разрешительные документы, то в этом случае Арендатор за свой счет в установленном порядке получает и продлевает в дальнейшем такие разрешительные документы. Арендодатель не несет какой-либо ответственности за получение Арендатором, а также возможный отказ в выдаче или последующий отзыв указанных разрешительных документов.

7. Права и обязанности Сторон

7.1. Арендодатель обязуется:

- 7.1.1. Передать Объекты Арендатору в состоянии, отвечающем условиям настоящего Договора и назначению Объектов в порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.
- 7.1.2. Обеспечивать Арендатору возможность беспрепятственного пользования Объектами в течение всего срока аренды.
- 7.1.3. Производить текущий и капитальный ремонт Объектов за свой счет при условии, что необходимость проведения капитального ремонта не возникла в результате действий Арендатора, нарушающих строительные нормы и правила и/или проектную документацию на Объект, в том числе в результате Переустройства и/или эксплуатации. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Объектов определяются Арендодателем на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации.
- 7.1.4. Компенсировать Арендатору в полном объеме затраты Арендатора на проведение капитального или текущего ремонта, в случае перехода права собственности на Объекты к третьему лицу.
- 7.1.5. В случае продажи Объектов гарантировать Арендатору право первоочередной покупки по цене, назначенной Арендодателем для любого добросовестного приобретателя.
- 7.1.6. В случае если Арендатор воспользовался первоочередным (преимущественным) правом покупки Объектов, Арендодатель обязуется, цену за которую будут продаваться Объекты уменьшить на сумму реально проведенной Арендатором капитализации Объектов в период действия данного Договора аренды.
- 7.1.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

Арендатор обязуется:

- 7.1.8. Принять Объекты в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.
- 7.1.9. Использовать Объекты исключительно в соответствии с Разрешенным использованием, предусмотренным в разделе 7 настоящего Договора.
- 7.1.10. Своевременно вносить Арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.
- 7.1.11. В период действия настоящего Договора провести работы (мероприятия) направленные на Капитализацию (улучшение) Объектов аренды, на сумму в размере 10000000 (десять миллионов) рублей в течение каждых 12 календарных месяцев аренды Объектов.
- 7.1.12. Предоставлять представителям Арендатора возможность беспрепятственного доступа в Объекты в присутствии представителя Арендатора, а также запрашиваемую документацию для контроля за поддержанием Объектов в надлежащем состоянии.
- 7.1.13. Содержать Объекты в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Объектах.
- 7.1.14. Нести расходы по поддержанию в исправном состоянии Объектов и инженерных систем, расположенных в Объекте, а также иные расходы на содержание Объектов в соответствии с пунктом 2 статьи 616 Гражданского кодекса РФ.
- 7.1.15. Нести ответственность перед Арендодателем и соответствующими компетентными государственными и муниципальными органами за нарушение условий содержания и эксплуатации (технического обслуживания) Объектов, за несоблюдение правил охраны труда, электробезопасности, пожарной безопасности и техники безопасности в Объекте. Арендатор обязан назначить лицо, ответственное за электробезопасность и пожарную безопасность на

Объекте, и сообщить его контактные данные Арендодателю. Ответственность за техническую эксплуатацию и пожарную безопасность Объектов Арендодатель несет с момента подписания Акта приема-передачи.

7.1.16. В случае возникновения любых аварийных ситуаций обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Объекты сотрудников аварийно-технических служб и/или представителей Арендодателя, с этой целью Арендатор обязуется назначить контактное лицо, сообщить контактную информацию этого лица Арендодателю, обеспечить телефонную связь с этим контактным лицом круглосуточно, обеспечить явку своего представителя в Объекты в течение 2 (Двух) часов с момента поступления информации о возникновении аварийной ситуации.

7.1.17. В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, устранять такие аварии и их последствия самостоятельно и за свой счет, а также возмещать Арендодателю убытки, возникшие в результате таких аварий.

7.1.18. Незамедлительно извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния Объектов, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб Объектам, и принимать меры, необходимые для их предотвращения.

7.1.19. Производить текущий и капитальный ремонт Объектов за свой счет. Необходимость и сроки проведения капитального или текущего ремонта Объектов определяются Арендатором самостоятельно на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации.

7.1.20. Не производить Переустройства (перепланировки), отдельных и неотделимых улучшений Объектов без предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.1.21. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Объектов и находящихся в нем материальных ценностей, не устанавливать охранных систем с выводом на пульт полиции без письменного согласования с Арендодателем.

7.1.22. Обеспечивать беспрепятственный допуск в Объект представителей Арендодателя в присутствии представителя Арендатора с целью контроля за использованием Объектов в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.23. Не чинить препятствий в беспрепятственном доступе и пользовании оборудованными имуществом (мебель, оргтехника, медицинское оборудование и прочее) помещениями право пользования которыми закреплено за Арендодателем в п. 7.2.8. и 7.2.9., настоящего Договора.

7.1.24. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7.2. Арендодатель вправе:

7.2.1. Производить осмотр, обмер, кино-, видео- и фотосъемку Объектов для проверки технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния, а также соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором. Осмотр производится уполномоченными на то представителями Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора и после предварительного уведомления Арендатора не менее чем за 1 (Один) день. Кроме того, представители Арендодателя имеют право доступа в Объект в любое время в случае опасности, возникшей вследствие пожара, протечек, иных аварийных ситуаций и т.п., при этом Арендодатель обязан незамедлительно уведомить Арендатора о факте проникновения в Объекты в указанных ситуациях.

7.2.2. Давать Арендатору обязательные для исполнения письменные указания об устранении нарушений условий настоящего Договора, с указанием разумных сроков для устранения таких нарушений, которые должны неукоснительно соблюдаться Арендатором, а также в случаях, предусмотренных нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления города Судака, законодательством Республики Крым и федеральным законодательством РФ.

7.2.3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора, вследствие нарушения им норм эксплуатации Объектов, а также невыполнения других обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Совершать иные действия, не препятствующие осуществлению Арендатором коммерческой деятельности в Объектах.

7.2.5. Требовать своевременного внесения Арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором.

7.2.6. Производить капитальный ремонт Объектов в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2.7. В течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды Объектов вправе демонстрировать Объекты потенциальным арендаторам, при этом визиты Арендодателя не должны оказывать существенного влияния на ведение Арендатором деятельности или на использование им Объектов.

7.2.8. Пользоваться и иметь беспрепятственный доступ в помещения, оборудованные имуществом (мебель, оргтехника, и прочее) № 75-80, № 83-89, № 90, расположенные на первом этаже нежилого здания (кадастровый номер 90:23:010123:2824), Нумерация в соответствии с планом строений инвентаризационного дела на домовладение № 81 по ул. Ленина в г. Судак (п-т «Звездный»).

7.2.9. Пользоваться и иметь беспрепятственный доступ в помещения оборудованными имуществом (мебель, оргтехника, медицинское оборудование и прочее) № 1-25, № 30, 31, расположенные в цокольном этаже нежилого здания (кадастровый номер 90:23:010123:1159), Нумерация в соответствии с планом строений инвентаризационного дела на домовладение № 81 по ул. Ленина в г. Судак (спальный корпус).

7.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7.2.11. Арендодатель вправе выставить Объекты на продажу в любой период действия настоящего Договора.

7.3. Арендатор вправе:

7.3.1. Сдавать Объекты или Объект, или часть (части) Объекта в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

7.3.2. Расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим Договором либо действующим законодательством РФ.

7.3.3. Использовать преимущественное право на заключение Договора на новый срок в случае соблюдения всех условий, предусмотренных для этого настоящим Договором.

7.3.4. Пользоваться Объектами на условиях Договора.

7.3.5. С письменного согласия Арендодателя производить отдельные и неотделимые улучшения, соответствующие требованиям, предъявляемым к данным Объектам, не нарушающие его целостность и не влекущие невозможность его дальнейшего использования, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.3.6. Пользоваться объектами благоустройства территории пансионата и иным имуществом (спортивные сооружения, парки, клумбы, скамейки, фонтан, вывески, теневые навесы, емкости и резервуары для запасов воды, эстакады, площади, площадки, тротуары, проезды, проходы и прочее) расположенными в границах земельного участка с кадастровым номером 90:23:010104:14, в том числе спортивными сооружениями.

7.3.7. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7.3.8. В случае если Арендодатель выставит Объекты для продажи, Арендатор имеет первоочередное (преимущественное) право купить их по цене, назначенной Арендодателем для любого добросовестного приобретателя. При этом Арендодатель гарантирует, что цена продажи Объектов для Арендатора будет уменьшена на сумму фактической (реальной) проведенной Капитализации (улучшений) Объектов в период действия данного Договора аренды.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

8.2. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8.3. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, письменно не уведомит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в срок не позднее 10 (десять) календарных дней с даты наступления подобных событий, с приложением официального документа из органов государственной власти, либо местного самоуправления, торгово-промышленной палаты РФ, подтверждающего форс-мажор, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

8.4. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств одной из Сторон будет существовать свыше 30 (Тридцати) дней, противоположная Сторона будет иметь право расторгнуть настоящий Договор либо в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 10 Договора.

9. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут досрочно:

9.1.1. По взаимному соглашению Сторон.

9.1.2. В случае форс-мажора, предусмотренном п. 8.4. настоящего Договора.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Арендодатель не несет ответственности:

- За какой-либо ущерб, нанесенный имуществу Арендатора, находящемуся в Объекте, если такой ущерб нанесен не по вине Арендодателя либо лиц, за действия которых Арендодатель отвечает, или если нанесение ущерба стало возможным в результате Переустройства Объектов, произведенного без письменного разрешения Арендодателя.

- За охрану Объектов и сохранность находящихся в них материальных ценностей.

- За недостатки сданного в аренду Объектов, которые были оговорены им в Акте приема-передачи Объектов, или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объектов до подписания Акта приема-передачи.

10.2. Любая информация, имеющая финансовый, маркетинговый, экономический, плановый, технический, производственный характер, ставшая известной Сторонам при исполнении настоящего Договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного согласия противоположной Стороны. При этом Стороны во всех случаях обязаны относиться к конфиденциальной информации с должной степенью осторожности, принимая все разумные меры, необходимые и целесообразные для предотвращения раскрытия конфиденциальной информации.

Запрет на разглашение конфиденциальной информации не распространяется на случаи вынужденного разглашения конфиденциальной информации в силу применения действующего законодательства либо законных требований судебных, надзорных и иных инстанций, регистрирующих и иных органов государственной власти и местного самоуправления.

В случае если Арендатор в течение трех рабочих дней с момента вручения Арендодателю письменного заявления о своём намерении сдать в субаренду Объекты или Объект, или часть (части) Объекта не получит письменного согласия Арендодателя, предусмотренного п. 7.3.1. данного Договора, считается, что такое согласие получено, и с момента истечения указанного

в данном пункте срока Арендатор вправе сдавать Объекты или Объект, или часть (части) Объекта в субаренду.

10.3. Обо всех изменениях реквизитов Сторон и иной информации, отраженной в разделе 11 настоящего Договора, включая смену лиц, уполномоченных подписывать документы от лица Сторон, Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с приложением заверенных копий подтверждающих эти изменения документов. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения указанных уведомлений, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств по настоящему Договору.

10.4. При неисполнении или не надлежащем исполнении Сторонами условий настоящего Договора возникающие разногласия и споры разрешаются путем переговоров. В случае не урегулирования разногласий и споров в досудебном порядке, спор передается на рассмотрение в суд.

10.5. Недействительность какого-либо из положений настоящего Договора в силу действующего законодательства или иных нормативно-правовых актов, не влечет недействительность остальных положений настоящего Договора.

10.6. Переход права собственности на сданные в аренду Объекты и имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора (в соответствии с п. 1 ст. 617 ГК РФ).

10.7. Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один – для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются его Приложения:

Приложение № 1 (форма Акт приема-передачи Объектов);

Приложение № 2 (форма Акт возврата Объектов)

Приложение № 3 (копия Решения единственного акционера акционерного общества «Пансионат «Звездный» № 9/2019 от 06.11.2019 г.).

11 АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

**Индивидуальный предприниматель
Бадалов Салим Мехти Оглы**

298000, Республика Крым, г. Судак
ул. Спендиарова, 3
ОГРН: 314910234300903
ИНН : 910800125200
р/с 40802810841030004693
в РНКБ (ПАО)
к/с 30101810335100000607
БИК 043510607

Индивидуальный
предприниматель



С.М. Бадалов

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**Акционерное общество «Пансионат
«Звездный»**

298000, Республика Крым,
г. Судак, ул. Ленина, 81
ОГРН: 1149102184142
ИНН/КПП: 9108118205/910801001
р/с 40702810141030000002
в РНКБ (ПАО)
к/с 30101810400000000607
БИК 043510607

Генеральный директор
АО «Пансионат «Звездный»



Р.М. Шпорт

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Судак

22 ноября 2019 г.

Акционерное общество «Пансионат «Звездный», в лице генерального директора, Шпорта Романа Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, индивидуальный предприниматель, Бадалов Салим Мехти оглы, (ОГРНИП 314910234300903, ИНН 910800125200), действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 36 № 003884498, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», составили и подписали настоящий Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества, который является неотъемлемой частью Договора аренды от 01 декабря 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором Арендодатель передал, а Арендатор принял оборудованные и укомплектованные имуществом объекты недвижимого имущества: **столовая, кинозал, административный корпус (переход), котельная (литер Б¹, п Б¹), спальный корпус (литер А5, п А5), бассейн, (литер 5), санитарно-бытовой блок (литер М), насосная (литер п/У), бар (литер Р),** основные характеристики, которых соответствуют отраженным в п. 2.1. Договора.

Адрес (место нахождения) Объектов: 298000, Республика Крым, г. Судак, ул. Ленина, 81.

Подписанием настоящего акта Арендатор подтверждает, что Объекты передаются ему в состоянии, удовлетворяющем Арендатора, пригодном для его эксплуатации для целей разрешенного использования.

Внутренняя отделка Объекта не имеет видимых и значимых повреждений, включая оконные и дверные конструкции, однако требуется проведение текущего ремонта.

2. Арендатор уведомлен, что после подписания настоящего акта Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были оговорены им в настоящем акте, заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта до подписания акта.

3. Настоящий акт составлен на 1 странице в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один – для регистрирующего органа.



РЕШЕНИЕ № 9/2019
ЕДИНСТВЕННОГО АКЦИОНЕРА
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ПАНСИОНАТ «ЗВЕЗДНЫЙ»

город Судак

06 ноября 2019 года

Единственный акционер, являющийся владельцем всех голосующих акций АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ПАНСИОНАТ «ЗВЕЗДНЫЙ» (АО «ПАНСИОНАТ «ЗВЕЗДНЫЙ», далее - «ОБЩЕСТВО»).

Космарова Надежда Анатольевна, 02.01.1975 года рождения, паспорт 28 14 № 318809 выдан Федеральной Миграционной Службой, дата выдачи 04.05.2014 г., код подразделения 900-003, владеющей 100% акциями Общества, руководствуясь Уставом Общества, ФЗ № 208 «Об акционерных обществах», Договором оказания услуг по управлению юридическим лицом Управляющей организацией от 28.03.2019 г. (далее - Договор).

решил:

1. Во исполнение п. 8.3. Договора, в соответствии с достигнутым соглашением сторон, досрочно расторгнуть с управляющей организацией ООО «Тюльпан» (ОГРН 1159102027457, ИНН 9108104259, КПП 910801001) Договор оказания услуг по управлению юридическим лицом Управляющей организацией от 28.03.2019 г. Последним днем действия Договора считать 07 ноября 2019 года.

1.1. Образовать единоличный исполнительный орган АО «Пансионат «Звездный» - Генеральный директор.

1.2. Избрать с 08 ноября 2019 г. на должность генерального директора - Шпорту Романа Михайловича, 24.06.1978 года рождения, паспорт гражданина РФ серия: 39 14, номер: 169500, выдан: Федеральная миграционная служба 05.06.2014 г., код подразделения: 900-004, ИНН 910803484568.

2. Передать в долгосрочную аренду ИП Бадалову Салиму Мехти оглы (ОГРНИП 314910234300903, ИНН 910800125200) за исключением трансформаторной подстанции и газовой котельной, движимое и недвижимое имущество (далее - Объекты) принадлежащие на праве собственности АО «Пансионат «Звездный», расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 90:23:010104:14 и 90:23:010164:198.

2.1. Установить срок аренды два года с момента подписания договора аренды.

2.2. Установить цену аренды за Объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010104:14 в размере не менее 13000000 (тринадцать миллионов) рублей, в том числе НДС за один календарный год.

2.3. Установить цену аренды за Объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 90:23:010164:198 в размере не менее 100000 (сто тысяч) рублей, в том числе НДС за один календарный год.

2.4. В десятидневный срок с момента проведения государственной регистрации внесения изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ, поручить генеральному директору Общества Шпорту Роману Михайловичу, заключить и подписать Договор аренды Объектов, указанных в п. 2 данного решения, с ИП Бадаловым Салимом Мехти оглы.

Данное решение имеет статус протокола общего собрания акционеров Общества.

Единственный акционер
АО «ПАНСИОНАТ «ЗВЕЗДНЫЙ»

Н.А. Космарова

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРУ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

НОМЕР РЕГИСТРАЦИОННОГО ОКРУГА 90

ПРОИЗВЕДЕНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

договора аренды

ДАТА РЕГИСТРАЦИИ 20.12.2019

НОМЕР РЕГИСТРАЦИИ 90:23:010023:2824-90/090/2019-2

РЕГИСТРАТОР Зюв А.А.



Арендодатель: Иванов А.А.

Арендатор: Зюв А.А.

Российская Федерация
Индивидуальный предприниматель
Иванов Александр Александрович
ИНН 90-01-0000000
ОГРН 1099001000000
С/д. 1001000

Республика Крым
Государственный суд
"Пансионат"
"Звездный"
С/д. 1001000

Благодарю
С/д. 1001000

Мартин Ольга
С/д. 1001000