

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ
нежилых помещений с объектами движимого имущества № 5/9-2025

г. Москва

«26» сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РИЗАЛТА ГРУПП» (ИНН/КПП: 2221262311/222101001; ОГРН: 1252200000370; юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1), в лице Директора Гатилова Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЗОНТ ХОТЕЛ ГРУПП», (ИНН/КПП 7714444364/774301001, ОГРН 1197746306229, юридический адрес: 127299, г. Москва, вн.тер.г. МО Войковский, ул. Космонавта Волкова, д. 6А, помещ. 29/1, в лице Генерального директора Филатова Николая Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, при совместном упоминании **«Арендодателя»** и **«Арендатора»** именуются **«Стороны»**, а при раздельном – **«Сторона»**, принимая во внимание, что Арендодатель входит в группу компаний застройщика Гостиничного комплекса, состоящего из 4 (четырех) корпусов, строящийся на земельных участках с кадастровыми номерами: 22:64:010202:1004, 22:64:010202:1003, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Бийская, д. 33, заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем – **«Предварительный договор»**, о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ

1.1. Стороны обязуются в сроки, указанные в п. 1.2 настоящего Предварительного договора, заключить основной Договор аренды нежилых помещений с объектами движимого имущества (далее - Договор аренды), условия которого отражены в Приложении № 1 к настоящему Предварительному договору, в отношении нежилых помещений (гостиничных номеров), перечень которых указан в Приложении № 5 к настоящему Предварительному договору, а также Гостиничной инфраструктуры, состав которой (входящий в инфраструктуру помещений) указан в Приложении № 6 и пункте 1.5. настоящего Предварительного договора, входящих в состав Гостиничного комплекса, состоящего из 4 (четырех) корпусов, строящийся на земельных участках с кадастровыми номерами 22:64:010202:1004, 22:64:010202:1003 по адресу: Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Бийская, д. 33 и адресу Алтайский край, г. Белокуриха, улица Зеленая, земельный участок 1, и находящегося в них движимого имущества, необходимого для использования в целях осуществления гостиничной деятельности (далее – Объекты аренды). Стороны вправе, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней, до даты заключения основного Договора аренды согласовать изменения в перечень нежилых помещений, указанных в Приложении № 5, при условии сохранения количества нежилых помещений установленного в указанном Приложении № 5, и в Гостиничную инфраструктуру, указанную в Приложении № 6 к настоящему Предварительному договору, в следующих пределах: уменьшение площади Гостиничной инфраструктуры не более, чем на 3% (три процента).

1.2. Основной Договор аренды должен быть заключен Сторонами после наступления следующих отлагательных условий, но не позднее 1 января 2028 года. Пропуск срока не является основанием для прекращения Предварительного договора.

- оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию (далее – РНВ) в отношении объектов недвижимости, составляющих Объекты аренды по настоящему Предварительному договору;
- государственной регистрации права собственности в отношении объектов недвижимого имущества, составляющих Объектами Объекты аренды по настоящему Предварительному договору.

1.3. Арендодатель **либо** при заключении договоров долевого участия в строительстве объектов недвижимости, составляющих Объекты аренды по настоящему Предварительному договору, **либо** в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты оформления РНВ в отношении объектов недвижимости, составляющих Объектами аренды по настоящему Предварительному договору, но не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до даты заключения основного Договора аренды обязуется заключить с участниками долевого



строительства помещений, составляющих Объекты аренды либо с собственниками помещений, составляющих Объекты аренды **соответственно**, Агентский договор в форме договора присоединения со множественностью лиц на стороне принципала (далее – Агентский договор), в соответствии с которым принципалы – будущие либо действующие собственники помещений, составляющих Объекты аренды поручают Арендодателю как агенту, а Арендодатель как агент принимает на себя обязательство выполнять от имени агента, но за счет принципалов юридические действия по заключению и исполнению Договора аренды принадлежащих принципалам помещений, составляющих Объекты аренды, и распределению арендной платы, полученной от Арендатора в рамках эксплуатации Арендатором Объектов аренды, принадлежащих Принципалам, в качестве средства размещения уровня «4 или 5 звезд» для оказания гостиничных услуг. При этом стороны договорились, что за техническое соответствие Гостиничного комплекса заявленному уровню звездности отвечает Арендодатель, а за прохождение классификации отвечает Арендатор.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Агентский договор, указанный в пунктах 1.3. и 1.4. Предварительного договора, будет заключен в отношении не менее, чем 1000 (одной тысячи) нежилых помещений, составляющих Объекты аренды, которые в соответствии с условиями основного Договора аренды будут классифицированы как гостиничные номера первой и высшей категории согласно «Положения о классификации гостиниц», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 1951 от 27 декабря 2024 года, при проведении классификации Объектов аренды в соответствии условиями основного Договора аренды (далее – Гостиничные номера). Перечень нежилых помещений – Гостиничных номеров указан в Приложении 5 к настоящему Предварительному договору. Арендодатель гарантирует передачу указанных в настоящем пункте Предварительного договора Гостиничных номеров в аренду по основному Договору аренды в количестве не менее, чем 1000 (одна тысяча) единиц. При этом нежилые помещения – Гостиничные номера, составляющие Объекты аренды и принадлежащие Застройщику, передаются Арендатору в соответствии с отдельно согласованным Арендатором и Арендодателем графиком.

1.5. Арендодатель гарантирует, что Агентский договор будет заключен в отношении Гостиничной инфраструктуры, в состав которой помимо отраженного в Приложении 6 входят все не являющиеся Гостиничными номерами объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, в отношении мест общего пользования, оборудования, инженерных систем, находящегося в них и/или на их территории движимого имущества, право собственности на которые распределено между собственниками Объектов аренды, необходимых для организации и осуществления коммерческой деятельности по оказанию гостиничных и сопутствующих услуг на Объектах аренды.

В состав указанной в настоящем пункте Гостиничной инфраструктуры включаются все строения и сооружения, объекты инженерной и технологической инфраструктуры, находящиеся на объекте строительства, указанном в п. 1.1. настоящего договора, и на земельном участке, на котором размещается объект строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, а также все элементы благоустройства, предназначенные для обеспечения необходимых условий использования Объектов аренды при осуществлении деятельности по оказанию гостиничных услуг;

Арендодатель гарантирует передачу указанной в настоящем пункте Предварительного договора Гостиничной Инфраструктуры в аренду Арендатору по основному Договору аренды в составе, указанном в настоящем пункте Предварительного договора и Приложении № 6 к настоящему Предварительному договору.

1.6. Форма и условия Агентского договора, указанного в п. 1.3. настоящего Предварительного договора, должны соответствовать форме и условиям, указанным в Приложении № 2 к настоящему Предварительному договору.

1.7. Арендодатель гарантирует, что совершил все необходимые юридические действия в соответствии с законодательством РФ с целью наделения Арендатора правами на использование товарных знаков (знаков обслуживания), зарегистрированных или фактически применяемых в соответствии с законодательством РФ и применяемых застройщиком ООО Специализированный застройщик



«Строительная инициатива» или его аффилированными лицами в отношении объектов строительства, указанных в п. 1.1 настоящего договора, или его составных частей, на дату заключения основного Договора аренды, на условиях размера лицензионного вознаграждения/вознаграждения не более 1 000 (одной тысячи) руб. в год. Указанные права предоставляются Арендатору на срок действия Договора аренды.

1.8. Финансовые и иные условия основного Договора аренды должны соответствовать условиям, установленным в Приложении 1 к настоящему Предварительному договору. Распределение арендной платы между собственниками Объектов аренды осуществляется Арендодателем и регламентируется Агентским договором, обязательства Арендодателя по заключению которого установлены в п. 1.3. настоящего Предварительного договора.

1.9. Для целей настоящего Предварительного договора, движимое имущество делится на 2 (две) категории:

1.9.1. Движимое имущество для однократного и краткосрочного использования (потребления).

К данной категории относятся товарно-материальные ценности, полностью потребляемые в процессе их однократного использования (расходные материалы).

Данная категория включает в себя следующие группы товарно-материальных ценностей (но не ограничивается ими): санитарно-моющие средства, бытовая химия, протирочные материалы, гигиенические принадлежности, косметические средства, продукты питания, сырье и полуфабрикаты для приготовления блюд на объектах общественного питания, барные аксессуары и одноразовые изделия для сервировки, бумага для печати и расходные материалы для оргтехники, канцелярские принадлежности, упаковочные материалы и тара, средства для ухода за зеркальными и стеклянными поверхностями, коврами и другими типами половых покрытий, одноразовые средства индивидуальной защиты (в том числе перчатки, фартуки, маски), лакокрасочные материалы, крепежные метизы.

1.9.2. Движимое имущество для многократного и длительного использования – все иное движимое имущество, не относящееся к Движимому имуществу для однократного и краткосрочного использования. Данная категория движимого имущества включает следующее (но не ограничивается ими):

а) технологическое оборудование (в том числе холодильное, тепловое, прачечное, барное, телекоммуникационное, компьютерное, складское оборудование, линии раздачи);

б) мебель, постельное белье, декоративный текстиль для номеров (шторы, покрывала), тележки для уборочного инвентаря, сейфы, сантехника, телевизоры, бытовая техника, предметы комплектации гостиничных номеров, спортивные тренажеры, снаряды и инвентарь;

в) посуда, кухонный и барный инвентарь;

г) автомобили и генераторы;

д) униформа персонала;

е) оборудование ремонтных мастерских и инструменты для технического обслуживания и текущего ремонта Объектов аренды;

ж) программное обеспечение гостиницы (PMS), продаж дополнительных услуг, точек питания, точек оказания прочих услуг и иное необходимое для деятельности Арендатора по оказанию услуг временного проживания, общественного питания и прочих сопутствующих услуг в Объектах аренды.

1.10. Обязательства по первоначальному оснащению движимым имуществом для ведения гостиничной деятельности с использованием Объектов аренды распределяются между Арендодателем и Арендатором следующим образом.

А) Первоначальное оснащение Объектов аренды Движимым имуществом многократного и длительного использования осуществляется Арендодатель по согласованию с Арендатором. Регулярное восполнение запасов Движимого имущества многократного и длительного использования и поддержание его в состоянии, пригодном для использования по его прямому назначению, осуществляется в соответствии с условиями, установленными в основном Договоре аренды. Движимое имущество многократного и длительного использования является собственностью Арендодателя и должно быть возвращено Арендатором Арендодателю в течение 30 (тридцати) рабочих дней после окончания срока действия Договора



аренды или с даты его досрочного расторжения в работоспособном состоянии с учетом естественного износа, возникшего за период действия Договора аренды, или заменено на аналогичное.

Б) Первоначальное оснащение Объектов аренды Движимым имуществом однократного и краткосрочного использования, а также регулярное восполнение запасов Движимого имущества однократного и краткосрочного использования в течение срока аренды осуществляется Арендатором за свой счет.

1.11. Арендатор, основываясь на согласованном с Арендодателем уровне классификации Объектов аренды, предоставит Арендодателю состав и характеристики Движимого имущества для многократного длительного использования не позднее, чем за 12 (двенадцать) месяцев до даты передачи в аренду Арендатору Объектов аренды.

1.12. Стороны обязуются согласовать предварительную смету на выполнение работ по специальной подготовке Движимого имущества многократного и длительного использования к эксплуатации в рамках гостиничной деятельности (Приложение №4 к настоящему Предварительному Договору), не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты передачи в аренду Арендатору Объектов аренды.

1.13. Арендодатель обязуется согласовать с Арендатором планировочные решения гостиничного комплекса, спецификацию оборудования и технологию расстановки оборудования, необходимого для оказания гостиничных и иных сопутствующих услуг. Завершенные проекты и спецификации должны быть направлены Арендодателем на согласование Арендатору, а Арендатор не позднее чем в течение 15 (пятнадцати) календарных дней должен согласовать их или направить Арендодателю обязательные к исправлению замечания.

1.14. Стороны в течение 12 (двенадцати) месяцев с даты заключения настоящего Предварительного договора обязуются согласовать в рамках единого документа описание внешнего и внутреннего вида всех помещений с расстановкой и основными характеристиками предметов мебели, с указанием расположения оконечных устройств сетей, с описанием отделочных материалов всех поверхностей и прочих внешних признаков помещений, включая рендерные изображения (далее - **Дизайн-проект**).

1.15. Дизайн-проект разрабатывает Арендодатель и/или привлеченные им третьи лица. Арендатор вправе получать информацию о ходе разработки Дизайн-проекта и ознакомиться с ним на любой стадии разработки неограниченное количество раз по соответствующему запросу, давать свои комментарии и предложения по корректировке. Завершенный Дизайн-проект должен быть направлен Арендодателем на согласование Арендатору. Арендатор не позднее чем в течение 15 (пятнадцати) календарных дней должен согласовать Дизайн-проект или направить Арендодателю обязательные к исправлению замечания.

1.16. Арендатором по Договору Аренды будет специально созданное дочернее юридическое лицо Арендатора. Во избежание сомнений, под дочерним юридическим лицом Арендатора понимается юридическое лицо, как минимум одним из учредителей, которого является Арендатор и/или другие лица, являющиеся участниками Арендатора.

2. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

2.1. Конфиденциальность.

2.1.1. Каждая из Сторон обязуется в течение всего срока действия Договора, а также в течение 2 (двух) лет после его прекращения, сохранять конфиденциальность информации, предоставленной ей другой Стороной.

2.1.2. Под конфиденциальной информацией понимается любая информация, представленная документально (на бумажных, электронных или других носителях) или в устной форме, либо которая может быть получена путем наблюдения или анализа любого вида коммерческой, финансовой и иной деятельности Сторон, включая (но не ограничиваясь) научные, деловые и коммерческие данные; формулы, процессы, разработки, фотографии, планы, рисунки, списки клиентов, исследования, рекламные планы, идеи, а также любая другая подобная информация.

2.1.3. Стороны обязуются использовать полученную друг от друга информацию исключительно для



целей исполнения настоящего Предварительного договора.

2.1.4. Стороны ограничивают разглашение конфиденциальной информации, предоставляя доступ к ней только тем своим сотрудникам, для деятельности которых необходимо знание такой информации.

2.1.5. Нарушение условий конфиденциальности позволяет любой из Сторон требовать от другой Стороны возмещения понесенных ею убытков в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Уведомления.

2.2.1. В целях оперативного обмена документами, руководствуясь п. 2 ст. 160 ГК РФ и п. 2. ст. 434 ГК РФ, Стороны договорились о возможности использовать, в качестве официальных (имеющих силу и являющихся основанием для выполнения Сторонами обязательств), документы, переданные посредством электронной почты. При отправке, электронное письмо должно содержать электронный образ передаваемого документа в виде прикрепленного графического файла, с последующей передачей оригиналов этих документов Стороне. Сторона, являющаяся автором документа (отправителем), обязана в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней от даты составления документа выслать оригинал документа заказным почтовым отправлением или курьерской службой. В случае расхождения каких-либо сведений в оригиналах документов и отправленных ранее электронных скан-образов таких документов, юридическую силу имеют оригиналы документов.

2.2.2. В случае изменения юридического адреса или банковских реквизитов, Стороны обязуются уведомить об этом друг друга в течение 1 (одного) рабочего дня со дня таких изменений.

2.2.3. Любые сообщения действительны со дня получения по соответствующему адресу для корреспонденции. В случае если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по указанному адресу, в связи, с чем получить подтверждение получения адресатом сообщения невозможно, сообщение будет считаться надлежащим образом доставленным и полученным, при отсутствии такого подтверждения о получении.

2.2.4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Предварительному договору, если такое невыполнение явилось следствием действия Обстоятельств непреодолимой силы, то есть, чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. Под обстоятельствами непреодолимой силы также понимаются различные пандемии, объявленные органами федеральной власти или власти субъектов Российской Федерации и препятствующие ведению хозяйственной деятельности Сторон.

3. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Все приложения к настоящему Предварительному договору являются его неотъемлемой частью и подписываются Сторонами.

3.2. Предварительный договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

3.3. Настоящий Договор составлен на русском языке и подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

3.4. Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу исключительно при их оформлении в форме единого документа за подписью обеих Сторон, если иное прямо не предусмотрено Договором.

4. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

4.1. На момент подписания Сторонами настоящего Предварительного договора в нем содержатся приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Предварительного договора:

Приложение № 1 - форма основного Договора аренды нежилых помещений с объектами движимого имущества с Приложениями;

Приложение № 2 - форма Агентского договора (договора присоединения с условием о множественности лиц на стороне принципала) об агентских действиях и возмездном оказании услуг.



Приложение № 3 – форма Предварительной сметы затрат на оснащение Движимым имуществом многократного и длительного использования.

Приложение № 4 – форма сметы на выполнение работ по специальной подготовке Движимого имущества многократного и длительного использования к эксплуатации в рамках гостиничной деятельности.

Приложение № 5 – перечень Нежилых помещений, подлежащих передаче Арендатору.

Приложение № 6 – перечень Гостиничной инфраструктуры, подлежащей передаче Арендатору.

5. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

ООО «РИЗАЛТА ГРУПП»

Юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1
ОГРН: 1252200000370
ИНН/КПП: 2221262311/222101001

Банк: АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644
ПАО СБЕРБАНК
р/с: 40702 810 5 0274 0000118
к/с: 30101 810 2 0000 0000604
БИК: 040173604

Директор

Арендатор

ООО «ЗОНТ ХОТЕЛ ГРУПП»

Юридический адрес: 127299, г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д. 6А, помещ. 29/1
ОГРН 1197746306229
ИНН / КПП 7714444364/774301001
Банковские реквизиты:
В Банке в ПАО Сбербанк
р/с 40702 810 1 3800 0050974
к/с 30101 810 4 0000 0000225
БИК 044525225

Генеральный директор

/Гатилов Ю.А./

М.П.

/Филатов Н.В./

М.П.

Арендодатель



Арендатор

Приложение № 1

к Предварительному договору аренды нежилых помещений с объектами движимого имущества
№ 5/9-2025 от «26» сентября 2025 г.

ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ДОГОВОР АРЕНДЫ №_____

нежилых помещений с объектами движимого имущества

г. _____

— « _____ » 20 __ г.

Общество с ограниченной ответственностью «РИЗАЛТА ГРУПП» (ИНН/КПП: 2221262311/222101001; ОГРН: 1252200000370; юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1), в лице Директора Гатилова Юрия Александровича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», действующее от своего имени по поручению и за счет Принципалов – собственников нежилых помещений, входящих в состав объекта строительства Гостиничного комплекса, состоящего из 4 (четырех) корпусов, строящийся на земельных участках с кадастровыми номерами 22:64:010202:1004, 22:64:010202:1003 по адресу: Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Бийская, д. 33 и адресу Алтайский край, г. Белокуриха, улица Зеленая, земельный участок 1 (далее – Гостиничный комплекс) на основании Агентского договора № ___ от ___ 202_ г. (далее – Агентский договор), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», (ИНН/КПП _____, ОГРН _____, юридический адрес: _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор**», с другой стороны, при совместном упоминании «Арендодателя» и «Арендатора» именуется «Стороны», а при раздельном – «Сторона» заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (здания) с объектами движимого имущества (далее – Договор) о нижеследующем:**

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает Арендатору за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество –нежилые помещения, входящие в состав Гостиничного комплекса, перечень которых перечислен в **Приложении № 2** к настоящему Договору (далее по тексту - «**Недвижимое имущество**»), и объекты движимого имущества (далее – «**Движимое имущество**»), в совокупности именуемые «**Объекты аренды**». Основные характеристики Объектов аренды подлежат отражению в Актах приема – передачи Недвижимого имущества и Актах приема-передачи Движимого имущества, оформляемых в соответствии с настоящим Договором и являющихся его неотъемлемой частью.

1.2. Объекты аренды предоставляются Арендатору для использования в целях оказания гостиничных услуг, а также для ведения любой иной хозяйственной деятельности, связанной с вышеназванной, за исключением запрещенной действующим законодательством РФ.

1.3. Объекты аренды передаются в аренду Арендатору по акту приема-передачи Недвижимого имущества и акту приема-передачи Движимого имущества, подписываемым Сторонами, в которых должно быть подробно указано техническое состояние Недвижимого имущества, наличие вспомогательного оборудования, коммуникаций и иная информация, характеризующая Недвижимое имущество на момент сдачи в аренду, а также подробный перечень Движимого имущества, содержащий данные о состоянии и сроке службы соответствующего имущества Арендодатель обязуется передать Объекты аренды Арендатору и подписать акт приема-передачи Недвижимого имущества и акт приема-передачи Движимого имущества, в течение 3 (трех) календарных месяцев с момента подписания настоящего Договора

_____ Арендодатель

Передан через Диадок 29.09.2025 10:32 GMT+03:00;
53907a9d-3982-4c4c-b9d2-f98641a6c44c
Страница 7 из 54



1.4. Для целей настоящего Договора, Движимое имущество делится на 2 (две) категории:

1.4.1 Движимое имущество для однократного и краткосрочного использования (потребления).

К данной категории относятся товарно-материальные ценности, полностью потребляемые в процессе их однократного использования (расходные материалы).

Данная категория включает в себя следующие группы товарно-материальных ценностей: санитарно-моющие средства, бытовая химия, протирочные материалы, гигиенические принадлежности, косметические средства, продукты питания, сырье и полуфабрикаты для приготовления блюд на объектах общественного питания, барные аксессуары и одноразовые изделия для сервировки, бумага для печати и расходные материалы для оргтехники, канцелярские принадлежности, упаковочные материалы и тара, средства для ухода за зеркальными и стеклянными поверхностями, коврами и другими типами половых покрытий, одноразовые средства индивидуальной защиты (в том числе перчатки, фартуки, маски), лакокрасочные материалы, крепежные метизы.

1.4.2 Движимое имущество для многократного и длительного использования – все иное движимое имущество, не относящееся к Движимому имуществу для однократного и краткосрочного использования. Данная категория движимого имущества включает следующее (но не ограничивается ими):

а) технологическое оборудование (в том числе холодильное, тепловое, прачечное, барное, телекоммуникационное, компьютерное, складское оборудование, линии раздачи);

б) мебель, постельное белье, декоративный текстиль для номеров (шторы, покрывала), тележки для уборочного инвентаря, сейфы, сантехника, телевизоры, бытовая техника, предметы комплектации гостиничных номеров, спортивные тренажеры, снаряды и инвентарь;

в) посуда, кухонный и барный инвентарь;

г) автомобили и генераторы;

д) униформа персонала;

е) оборудование ремонтных мастерских и инструменты для технического обслуживания и текущего ремонта Объектов аренды.

ж) программное обеспечение гостиницы (PMS), продаж дополнительных услуг, точек питания, точек оказания прочих услуг и иное необходимое для деятельности Арендатора по оказанию услуг временного проживания, общественного питания и прочих сопутствующих услуг в Объектах аренды.

1.5. В случае необходимости подготовки Объектов аренды к их использованию (далее – Специальная подготовка) в соответствии с перечисленными в п. 1.2. Договора целями, Специальная подготовка осуществляется Арендатором за счет и с предварительного согласия Арендодателя. Арендодатель предоставляет письменное согласие или письменный мотивированный отказ в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего запроса. По окончанию установленного срока и ненаправления мотивированных возражений в адрес Арендатора запрос считается согласованным.

1.6. Одновременно с передачей Объектов аренды имущества Арендодатель передает Арендатору право пользования на земельный участок с кадастровым номером _____, необходимый для эксплуатации Движимого и Недвижимого имущества и расположенный по адресу: _____ (далее – «Земельный участок»).

2 ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ

2.1. Арендодатель подтверждает, что на дату заключения настоящего Договора:

2.1.1 Арендодатель вправе распоряжаться Объектами аренды и передать их в аренду на условиях Договора от своего имени по поручению Принципалов – собственников помещений, входящих в состав Гостиничного



комплекса, на основании Агентского договора № __ (договор присоединения, с условием множественности лиц на стороне принципала) от ____ « ____ » 202__ г.

2.1.2 На момент подписания настоящего договора Объекты аренды не являются предметом судебного разбирательства, не арестовано и на него не наложено взыскание.

2.1.3 Недвижимое имущество соответствует противопожарным, техническим правилам, СНиПам и другим нормативным документам, распространяющим свое действие на Недвижимое имущество, а также имеет исправно функционирующую систему внутреннего инженерного оборудования и полностью соответствующее действующим нормам и правилам лифтовое хозяйство.

2.1.4 Недвижимое имущество полностью оснащено Движимым имуществом многоократного и длительного использования, соответствующим по составу и характеристикам имуществу, перечень которого предоставлен Арендатором в соответствии с п. 1.10, 1.11. Предварительного Договора аренды № 5/9-2025 от «26» сентября 2025 г.

2.1.5 Арендодатель является надлежаще учрежденным, зарегистрированным и легально действующим по законам РФ юридическим лицом, а лицо, действующее от его имени, обладает компетенцией и юридическими полномочиями в соответствии с уставом Арендодателя для заключения настоящего Договора. Для выполнения в полном объеме условий настоящего Договора в соответствии с его условиями Арендодатель получил/или получит все необходимые решения, указы, согласования и разрешения, в том числе необходимые для эксплуатации Объектов аренды в целях, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.6 Категория опасности Недвижимого имущества, согласно Постановлению Правительства РФ от 14.04.2017 N 447 «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности гостиниц и иных средств размещения и формы паспорта безопасности этих объектов», не превышает вторую категорию опасности.

2.1.7 Недвижимое имущество не включено в перечни мест массового пребывания людей, формируемые в соответствии с требованиями к антитеррористической защищенности мест массового пребывания людей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 25 марта 2015 г. N 272 «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности мест массового пребывания людей и объектов (территорий), подлежащих обязательной охране войсками национальной гвардии Российской Федерации».

2.1.8 Недвижимое имущество соответствует требованиям СП 59.13330 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». В случае, если Недвижимое имущество не соответствует указанным требованиям, Арендодатель обязуется самостоятельно нести риск негативных последствий.

2.1.9 Арендодатель гарантирует, что совершил в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения настоящего Договора все необходимые юридические действия в соответствии с законодательством РФ с целью наделения Арендатора правами на использование товарных знаков (знаков обслуживания), зарегистрированных в соответствии с законодательством РФ и применяемых застройщиком ООО Специализированный застройщик «Строительная инициатива» или его аффилированными лицами в отношении объекта строительства, указанного в п. 1.1 настоящего договора, или его составных частей.

2.1.10 Арендодатель подтверждает, что Объекты аренды соответствуют согласованному Сторонами Проекту планировок и Дизайн-проекту гостиничного комплекса, а так же согласованному в рамках Предварительного Договора аренды № 5/9-2025 от «26» сентября 2025 г. описанию внешнего и внутреннего вида всех помещений с расстановкой и основными характеристиками предметов мебели, с указанием расположения оконечных устройств сетей, с описанием отделочных материалов всех поверхностей и прочих внешних признаков помещений, включая рендерные изображения.



2.2. Арендатор подтверждает, что на дату заключения настоящего Договора:

2.2.1 Арендатор является надлежаще учрежденным, зарегистрированным и lawfully действующим по законам РФ юридическим лицом, обладает компетенцией и юридическими полномочиями в соответствии с уставом Арендатора для заключения Договора аренды на условиях, изложенных в Договоре.

2.2.2 Арендатор является платежеспособным и обязуется исполнять обязанности по аренде Объектов аренды имущества в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Договора.

2.2.3 В отношении Арендатора не ведутся и не ожидаются какие-либо судебные, арбитражные или административные разбирательства, которые могли бы повлиять на его способность выполнять какие-либо обязательства, перечисленные в настоящем договоре;

2.2.4 Арендатор не находится в состоянии процедуры реорганизации, в процессе ликвидации, ни в одной из процедур банкротства. Арендатор не предпринимал действий с целью возбудить процедуру банкротства или ликвидации. В отношении Арендатора, а также в отношении ее участников не возбуждено дел о банкротстве, Арендатор не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство в течение ближайшего года, ей, а также ее участникам ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о взыскании с Арендатора задолженности и/или с заявлением о признании Арендатора банкротом, Арендатор, а также его участники не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом в течение ближайшего года;

2.2.5 На дату заключения настоящего Договора, в отношении Арендатора отсутствуют, признаки неплатежеспособности и/или недостаточности имущества в понимании терминов Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», не ведётся дело о банкротстве, Арендатор и его участники не признаны банкротом, не находятся в состоянии процедуры реорганизации, в процессе ликвидации. Лица, действующие от имени Арендатора, не числятся в реестре дисквалифицированных лиц;

2.2.6 Арендатор обладает достаточным количеством персонала, оформленными в соответствии действующим законодательством Российской Федерации и ресурсами, необходимыми для ведения деятельности, предусмотренной в настоящем Договоре.

3 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1 Передать Объекты аренды Арендатору по актам приема-передачи в работоспособном состоянии, пригодном для использования при осуществлении деятельности, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

Обеспечить оснащение Объектов аренды Движимым имуществом многократного и длительного использования по согласованию с Арендатором.

Движимое имущество многократного и длительного использования должно быть возвращено Арендатором Арендодателю в течение 30 (тридцати) рабочих дней после окончания срока действия Договора аренды или с даты его досрочного расторжения в работоспособном состоянии с учетом естественного износа, возникшего за период действия Договора аренды, или заменено на аналогичное.

3.1.2 В случае обнаружения Арендатором во время приемки Недвижимого имущества и находящихся в нем инженерных систем недостатков, которые полностью или частично препятствуют его использованию, а также во время приемки Движимого имущества, недостатков, делающих его непригодным для использования (далее – **Недостатки**), Арендатор обязан указать соответствующие Недостатки в дефектных ведомостях, которые являются неотъемлемой частью актов приема-передачи Движимого и Недвижимого имущества. Дефектные ведомости подписываются уполномоченными представителями обеих Сторон. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Стороны обязаны произвести переговоры и определить сроки устранения оговоренных в дефектных ведомостях Недостатков.

В случае если переговоры не будут проведены, либо Стороны не достигнут договоренности по вопросам устранения Недостатков, любая из Сторон вправе привлечь независимого эксперта для

установления факта наличия соответствующих Недостатков и/или способа их устранения. Кандидатура эксперта должна быть предварительно согласована с другой стороной. Срок согласования кандидатуры эксперта – не более 5 (пяти) рабочих дней с даты направления запроса на электронную почту другой Стороны (подтверждением направления запроса и его получения является сообщение о доставке сообщения, автоматически отправленное почтовой системой). В случае, если Сторона, получившая уведомление, не представит другой Стороне возражения в течение указанного срока, кандидатура эксперта считается согласованной. В случае несогласования трех кандидатов, представленных заинтересованной Стороной, такая Сторона вправе поручить проведение экспертизы одному из 3 (трех) предложенных ранее экспертов. Расходы на проведение экспертизы несет Сторона, чьи доводы будут опровергнуты выводами эксперта;

3.1.3 Передать Арендатору одновременно с Недвижимым имуществом имеющимся у Арендодателя техническую документацию на Недвижимое имущество, включая все системы и оборудование инженерных коммуникаций (систем водоснабжения, электроснабжения, отопления, канализации, вентиляции и кондиционирования воздуха, пожарной безопасности и пожаротушения, интернета, видеонаблюдения, лифтового хозяйства), необходимую для надлежащей, соответствующей техническим требованиям, установленным в нормативно-правовых актах государственных органов и служб, эксплуатации, технического обслуживания и ремонта указанных систем.

В случае отсутствия у Арендодателя документов, наличие которых обязательно в соответствии с требованиями законодательства, Арендодатель обязуется предпринять все разумные меры необходимые для их получения либо выдать Арендатору по его требованию доверенность на получение таких документов.

3.1.4 Не препятствовать Арендатору, прямо или косвенно, осуществлять свою хозяйственную деятельность и пользоваться, переданным Арендатору имуществом, Объектами аренды по целевому назначению, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.5 В течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания акта приемки-передачи назначить ответственное лицо/список лиц, с указанием контактной информации, ответственных за получение корреспонденции от Арендатора и за связь в случае возникновения экстренных ситуаций. В случае изменения уполномоченных/ого лиц/лица, Арендодатель обязан в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такого изменения предоставить Арендатору заверенное Арендодателем письмо о новом назначении.

3.1.6 Соблюдать требования нормативных актов в области противопожарной безопасности в части, касающейся конструкции зданий и сооружений для использования их в целях оказания гостиничных услуг.

3.1.7 Возмещать Арендатору документально подтвержденные затраты, понесенные Арендатором, в связи со срочным устранением последствий аварий инженерных систем, помещений, других недостатков Объектов аренды, полностью или частично препятствующих пользованию ими, при условии, что такие аварии и недостатки Объектов аренды обусловлены техническими и строительными дефектами Объектов аренды, возникшими до даты заключения настоящего Договора аренды. Срок предоставления согласия или мотивированных возражений – 10 (десяти) календарных дней с даты получения запроса Арендодателем. В случае непоступления возражений в установленный срок запрос считается согласованным. При этом срочным устраниением ситуация, когда неустранение последствий такой аварии влечет угрозу жизни и здоровью людей или препятствует нормальной операционной деятельности Арендатора.

3.1.8 В течение установленного настоящим Договором срока после окончания срока аренды принять Объекты аренды от Арендатора свободным от имущества Арендатора по Акту сдачи-приемки в технически исправном состоянии с учетом нормального износа при использовании Объектов аренды в соответствии с установленным настоящим Договором назначением.

3.1.9 Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить Арендатору технический паспорт на Недвижимое имущество для осуществления Арендатором действий по получению лицензии на реализацию алкогольной продукции, подготовки паспорта антитеррористической защищенности, а также классификации Недвижимого имущества.

Арендодатель выражает согласие на размещение в местах общего пользования по усмотрению Арендатора точек общественного питания, предусматривающих в том числе, но не ограничиваясь, реализацию алкогольной продукции. Если для организации точек общественного питания потребуется получение согласия Арендодателя посредством проведения общего собрания собственников здания, Арендодатель обязуется принять все необходимые меры для получения такого согласия.

3.1.10 В случае, если Гостиничному комплексу и объектам, в него входящим, присвоена 1 (первая) категория опасности согласно Постановлению Правительства РФ от 14.04.2017 N 447 «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности гостиниц и иных средств размещения и формы паспорта безопасности этих объектов», или Постановлению Правительства РФ от 25.03.2015 г. N 272 «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности мест массового пребывания людей и объектов (территорий), подлежащих обязательной охране войсками национальной гвардии Российской Федерации, и форм паспортов безопасности таких мест и объектов (территорий)», компенсировать понесенные Арендатором документально подтвержденные расходы на цели технического обеспечения соблюдения требований 1 (первой) категории опасности путем уменьшения на сумму таких расходов размера арендной платы, подлежащей выплате Арендодателю согласно условиям настоящего Договора.

3.1.11 Сформировать фонд (далее – **Резервный фонд**) для покрытия следующих, согласованных Сторонами в соответствии с настоящим Договором затрат (далее – **Капитальные затраты**):

а) затрат по проведению Арендатором капитального ремонта Объектов аренды, в соответствии с п. 3.3.3.1 настоящего Договора аренды, необходимость в котором возникла по иным причинам, отличным от указанных в третьем абзаце п. 3.3.3 настоящего Договора аренды;

б) затрат по устранению последствий аварий инженерных систем, помещений, других недостатков Объектов аренды в соответствии с п. 3.3.11 настоящего Договора аренды в случае, если эти аварии и недостатки Объектов аренды возникли по иным причинам, отличным от указанных в первом абзаце п. 3.3.11 настоящего Договора аренды – в отсутствии виновных действий/бездействия Арендатора;

в) затрат на замену объектов Движимого имущества многократного и длительного использования, пришедших в негодность после завершения срока их эксплуатации.

3.1.11.1. В случае, если остатка средств Резервного фонда недостаточно для финансирования Капитальных затрат, Арендодатель обязан увеличить размер Резервного фонда на сумму, необходимую для финансирования Капитальных затрат. Арендатор обязан до начала финансирования Капитальных затрат письменно согласовать их виды, размер и стоимость с Арендодателем.

В случае, если при недостаточности остатка средств Резервного фонда для финансирования Капитальных затрат, Арендодатель не осуществит соответствующее увеличение Резервного фонда в течение 31 (тридцати одного) календарного дня с даты согласования Сторонами запроса Арендатора на использование средств Резервного фонда в соответствии с условиями настоящего Договора и не перечислит Арендатору необходимые для финансирования Капитальных затрат денежные средства, то Капитальные затраты может осуществить Арендатор с их компенсацией путем уменьшения на величину таких Капитальных затрат сумм арендной платы, подлежащей выплате Арендодателю в соответствии с условиями настоящего Договора (далее – Удержание Капитальных затрат) в течение календарных месяцев, непосредственно следующих за месяцем, в котором такие Капитальные затраты были осуществлены Арендатором, при этом сумма арендной платы за каждый из календарных месяцев, в которых Арендатором производится Удержание Капитальных затрат, в результате такого Удержания Капитальных затрат не может быть уменьшена более, чем на 50% (пятьдесят) процентов от величины арендной платы, подлежавшей выплате Арендодателю в течение этого календарного месяца в соответствии с настоящим Договором до осуществления Удержания Капитальных затрат. В случае, если по мнению Арендатора размера удержания арендной платы в размере 50 % (пятьдесят) процентов недостаточно для финансирования Капитальных затрат, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором согласуют размер дополнительного удержания из арендной платы, которого будет достаточно для финансирования Капитальных затрат.

3.1.12 В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после поступления от Арендатора запроса на предоставление Арендатору денежных средств из Резервного фонда для финансирования Капитальных затрат рассмотреть и согласовать данный запрос с учетом положений п. 3.2.5. настоящего Договора аренды. В случае нарушения данного срока запрос считается согласованным Арендодателем.

3.1.13 Выплатить Арендатору денежные средства из Резервного фонда по согласованным запросам в течение 5 (пять) рабочих дней с даты согласования соответствующего запроса Арендатора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1 Периодически (не чаще одного раза в месяц), в присутствии представителя Арендатора проверять техническое состояние Недвижимого имущества и его использование по целевому назначению. При обнаружении нарушений требовать от Арендатора их устранения с указанием разумного срока исполнения, согласно составляемому совместно с Арендатором акту осмотра Недвижимого имущества.

3.2.2 В случае привлечения Арендодателя государственными органами к ответственности (в том числе наложения штрафа) за нарушения, совершенные Арендатором и/или его подрядчиками, Арендодатель имеет право требовать с последующим взысканием от Арендатора компенсации понесенных убытков (в том числе уплаченных Арендодателем штрафов) в полном объеме в безусловном порядке.

3.2.3 Исполнять обязательства по настоящему Договору как собственными силами, так и с привлечением третьих лиц.

3.2.4 Настоящим Договором Арендатор дает согласие использовать торговое наименование Арендатора в рекламно-информационных брошюрах и маркетинговых материалах.

3.2.5 После поступления запроса от Арендатора на предоставление денежных средств из Резервного фонда для финансирования Капитальных затрат, в процессе согласования вносить в запрос обоснованные корректировки, подлежащие согласованию между Сторонами.

3.2.6 Участвовать в программе лояльности Арендатора в отношении Арендодателя – Приложение № 4 к Договору.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1 Принять от Арендодателя Объекты аренды в соответствующем условиям Договора состоянии по актам приема-передачи и дефектным ведомостям, являющимся неотъемлемой частью актов приема – передачи подписанным рабочей комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора. Использовать Объекты аренды в соответствии с п. 1.2. Договора.

3.3.2 В случае необходимости использования денежных средств Резервного фонда для осуществления Капитальных затрат направить запрос в адрес Арендодателя с указанием размера и обоснованием необходимости осуществления Капитальных затрат.

После осуществления Капитальных затрат Арендатор обязан предоставить отчет о произведенных Капитальных затратах Арендодателю в срок, не превышающий 14 (четырнадцать) календарных дней.

3.3.3 С момента подписания Актов приема-передачи Объектов аренды и в течение всего срока действия Договора за свой счет осуществлять обслуживание и текущий ремонт Недвижимого имущества, инженерных сетей, входящих в состав Недвижимого имущества, а также Движимого имущества (за исключением ремонта в связи с недостатками, исправление которых согласовано Сторонами в дефектных ведомостях).

Под «текущим ремонтом» в настоящем Договоре понимается деятельность по систематическому и своевременному проведению работ по предупреждению выходящего за рамки нормального износа отделки и инженерного оборудования, а также работы по устраниению повреждений и неисправностей Недвижимого имущества, возникших в результате деятельности Арендатора, указанной в пункте 1.2. Договора.

Если вследствие деятельности Арендатора с использованием Объектов аренды, либо в результате неисполнения Арендатором обязанности по проведению текущего ремонта или в результате его проведения,

возникла необходимость проведения капитального ремонта части или всех Объектов аренды, такой ремонт производится за счет Арендатора.

3.3.3.1 При возникновении необходимости капитального ремонта Объектов аренды в течение срока действия настоящего Договора по иным причинам, отличным от указанных в третьем абзаце п. 3.3.3 настоящего Договора, такой капитальный ремонт осуществляется Арендатором за счет средств Резервного фонда и после согласования размера затрат и перечня выполняемых работ с Арендодателем.

В случае если остатка средств Резервного фонда недостаточно для покрытия затрат финансирование капитального ремонта, необходимость в котором возникла по иным причинам, отличным от указанных в третьем абзаце п. 3.3.3 настоящего Договора, то порядок осуществления таких затрат и порядок их финансирования определяется в соответствии с п. 3.1.11.1 настоящего Договора аренды.

Утраченное по вине Арендатора (в том числе в результате действий гостей) Движимое имущество длительного пользования подлежит замене за счет Арендатора.

3.3.4 Заключать со специализированными организациями договоры на обслуживание инженерных сетей в случае невозможности производства работ своими силами.

3.3.5 С момента подписания акта приема-передачи Объектов аренды ежегодно осуществлять:

а) страхование ответственности перед Арендодателем и иными третьими лицами в связи с осуществляющей Арендатором в соответствии с настоящим договором деятельностью за свой счет в соответствии с п. 9.4 настоящего Договора;

б) страхование имущества, составляющего предмет аренды, в соответствии с условиями, установленными настоящим Договором. Арендатор самостоятельно, но с компенсацией в порядке п. 9.1. настоящего Договора, осуществляет страхование Объектов аренды в течение срока действия Договора на основании заключенного им со страховщиком договора страхования имущества в следующем порядке: Арендатор проводит отбор предложений по имущественному страхованию Объектов аренды не позднее 60 календарных дней с даты получения Объектов аренды по соответствующему акту, а далее ежегодно. Отбор предложений проводится среди 15 (пятнадцати) крупнейших страховых компаний РФ. Арендодатель настоящим уполномочивает Арендатора заключать соответствующий договор с выигравшей в отборе страховой компанией.

3.3.6 Своевременно и в полном объеме осуществлять оплату всех платежей, предусмотренных настоящим Договором, приложениями и дополнительными соглашениями к нему.

3.3.7 В течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания Акта приемки-передачи назначить ответственное лицо/список лиц, с указанием контактной информации, ответственных за получение корреспонденции от Арендодателя и за связь в случае возникновения экстренных ситуаций. В случае изменения уполномоченных/ого лица/лица, Арендатор обязан в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такого изменения предоставить Арендодателю заверенное Арендатором письмо о новом назначении.

3.3.8 Не позднее 6 (шести) месяцев с момента подписания актов приема-передачи Объектов аренды заключить от своего имени отдельные договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг и самостоятельно производить оплату по заключенным договорам, а Арендодатель обязуется погасить задолженность за потребленные до дня начала операционной деятельности Арендатора в Объектах аренды коммунальные услуги и оказать Арендатору содействие при заключении последним договоров от своего имени. Арендатор обязанить Арендодателя о заключении указанных договоров.

Со дня начала операционной деятельности Арендатора в Объектах аренды и до даты заключения, предусмотренных настоящим пунктом договоров Дополнительная часть арендной платы, подлежит начислению и выплате в соответствии с Приложением 1 к настоящему Договору. После заключения предусмотренных настоящим пунктом договоров. Дополнительная часть арендной платы начислению и выплате не подлежит.

Во избежание разнотений Стороны согласовали, что Арендатор обязан оплачивать потребленные им коммунальные услуги со дня начала операционной деятельности Арендодателя в Объектах аренды

независимо от того заключил ли Арендатор прямой договор с ресурсоснабжающей организацией либо в виде прямого платежа ресурсоснабжающей организации, либо в виде Дополнительной части арендной платы.

3.3.9 Осуществлять пользование Объектами аренды в соответствии с действующими требованиями нормативных документов, поддерживать переданные ему Объекты аренды в надлежащем состоянии и выполнять все необходимые процедуры по текущему обслуживанию Объектов аренды.

3.3.10 В случае повреждения Объектов аренды имущества при авариях сантехнического, электротехнического и другого оборудования, наступления аварийной ситуации внешних инженерных систем, кровли, выявления других скрытых недостатков Объектов аренды, полностью или частично препятствующих пользованию ими, а также иных повреждений Объектов аренды, возникших в результате деятельности Арендатора, последний обязан незамедлительно вызвать аварийные службы (при необходимости), уведомить об этом Арендодателя по телефону и по электронной почте, составить и подписать совместно с Арендодателем Акт о недостатках Объектов аренды и устраниТЬ их своими или привлеченными силами, в соответствии с положениями настоящего Договора, в срок не позднее 30 (тридцать) календарных дней, если иной срок не будет согласован Сторонами дополнитель но, либо иной срок разумный для устранения выявленного повреждения..

В случае аварий или наступления указанных в настоящем пункте Договора аварийных ситуаций, Арендатор обязан предпринять все возможные разумные меры по минимизации ущерба, причиняемого Объектам аренды и иному имуществу.

В случае неявки Арендодателя в течение 2 (двух) рабочих дней с момента направления уведомления Акт подписывается Арендатором с приложением документов, выданных аварийными службами, и/или фотографий, фиксирующих факт аварий и их последствия.

3.3.11 Обеспечивать устранение последствий аварий инженерных систем, помещений, других недостатков Объектов аренды, полностью или частично препятствующих их использованию. В случае, если указанные в настоящем пункте Договора аварии и недостатки Объектов аренды возникли вследствие деятельности Арендатора с использованием Объектов аренды, либо вследствие неисполнения Арендатором обязанности по проведению текущего ремонта Объектов аренды или в процессе его проведения, то устранение последствий таких аварий и недостатков Объектов аренды осуществляется Арендатор за свой счет.

В случае, если указанные в настоящем пункте Договора аварии и недостатки Объектов аренды возникли по иным причинам, отличным от указанных в предыдущем абзаце п. 3.3.11 Договора, то устранение последствий таких аварий и недостатков Объектов аренды осуществляется Арендатором за счет средств Резервного фонда, создание и использование которого регулируется настоящим Договором. В случае, если остатка средств Резервного фонда недостаточно для покрытия затрат на устранение последствий аварий и недостатков Объектов аренды, которые возникли по иным причинам, отличным от указанных в предыдущем абзаце п. 3.3.11 Договора, то порядок осуществления таких затрат и порядок их финансирования определяется в соответствии с п. 3.1.11.1 настоящего Договора аренды.

3.3.12 Обеспечить вывоз отходов и мусора за свой счет, с заключением соответствующего договора с уполномоченной организацией. Осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование в соответствии с СанПиНами.

3.3.13 Содержать Земельный участок в чистоте и порядке, не использовать его для хранения мусора, отходов, тары, товара, оборудования и т.п. за исключением контейнеров для мусора в отведенных местах. В зимний период очищать Земельный участок и кровлю Недвижимого имущества от снега и наледи. Содержать и эксплуатировать Недвижимое имущество и Земельный участок в порядке, исключающем причинение вреда третьим лицам (в том числе обеспечивать соблюдение норм пожарной безопасности и т.п.).

3.3.14 В течение не более, чем 3 (трех) календарных месяцев с момента передачи Объектов в аренду по актам приема-передачи, обеспечить классификацию Объектов аренды в качестве средств размещения уровня «4 – 5 звезд» в соответствии с «Положением о классификации гостиниц», утвержденным соответствующим Постановлением Правительства РФ, при условии соответствия Объектов аренды техническим и строительным требованиям, предъявляемым средствам размещения уровня «4 – 5 звезд», и



поддерживать эту категорию средства размещения в течение всего срока действия Договора аренды. Обязательство не считается нарушенным, если уровень «4 – 5 звезд» не был получен или продлен не по вине Арендатора.

3.3.15 Производить необходимую замену Движимого имущества многократного и длительного использования, пришедших в негодность до истечения срока их эксплуатации, за собственный счет без компенсации от Арендодателя и без уменьшения размера арендной платы, подлежащей выплате Арендодателю, на сумму расходов по осуществлению такого ремонта.

Производить необходимую замену Движимого имущества многократного и длительного использования, пришедшего в негодность после завершения срока их эксплуатации за счет средств Резервного фонда. В случае, если для финансирования затрат на замену Движимого имущества многократного и длительного использования, у которых срок эксплуатации истек, остатка средств Резервного фонда недостаточно, то порядок осуществления таких затрат и порядок их финансирования определяется в соответствии с п. 3.1.11.1 настоящего Договора аренды.

Стороны договорились что срок эксплуатации Движимого имущества многократного и длительного использования определяется по согласованному сроку эксплуатации, указанному в акте приема-передачи Движимого имущества многократного и длительного использования, а при его отсутствии по сроку эксплуатации, установленному в паспорте или инструкции по эксплуатации соответствующего Движимого имущества многократного и длительного использования. Выбывающее до истечения указанного срока Движимое имущество многократного и длительного использования подлежит замене за счет Арендатора, принимая во внимание, что приобретаемое при первичном наполнении Объектов аренды имущество должно быть рассчитано на использование с учетом осуществляемых Арендатором видов деятельности (т.е. должно быть рассчитано на интенсивное использование).

3.3.16 Сформировать необходимый первоначальный запас Движимого имущества однократного и краткосрочного использования за счет собственных средств без компенсации Арендодателем понесенных Арендатором расходов и без уменьшения размера арендной платы, подлежащей выплате Арендодателю.

3.3.17 Производить замену и восполнение запасов Движимого имущества однократного и краткосрочного использования по мере необходимости за счет собственных средств, без компенсации от Арендодателя и без уменьшения арендной платы, подлежащей выплате Арендодателю.

3.3.18 Осуществлять свою коммерческую деятельность только при наличии разрешительных документов, оформленных в установленном законодательством Российской Федерации и иными правовыми актами порядке, и своевременно продлевать их в течение всего срока действия настоящего Договора.

3.3.19 Обеспечить беспрепятственное посещение Арендодателем Недвижимого имущества (не чаще одного раза месяц) для целей проведения контроля за его использованием в соответствии с назначением Недвижимого имущества и условиями настоящего Договора, а также проведения инвентаризации.

Посещение Объектов аренды, в том числе для целей проведения инвентаризации не должно создавать препятствий деятельности Арендатора.

3.3.20 Обеспечить беспрепятственный допуск представителей государственных органов надзора для осуществления ими своих должностных обязанностей.

3.3.21 Своевременно и за свой счет устранять законные требования проверяющих государственных органов, связанные с деятельностью Арендатора на Недвижимом имуществе.

3.3.22 Использовать Объекты аренды исключительно по их прямому назначению – для оказания гостиничных услуг и сопутствующей деятельности, включая, но не ограничиваясь, деятельность ресторанов, проведение конференций и мероприятий, деятельность тренажерных залов и спортивных объектов и прочие виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.

3.3.23 Своевременно и за свой счет производить санитарную обработку, дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию Объектов аренды, а также санитарную обработку систем вентиляции и кондиционирования Объектов аренды.

3.3.24 В период с даты подписания Сторонами акта приемки-передачи Недвижимого имущества и до даты окончания срока действия настоящего договора Арендатор обязан производить любые работы по перепланировке, переоборудованию и/или изменению внешнего вида Недвижимого имущества только после получения письменного согласия Арендодателя, а также согласования проекта с надзорными органами. Все необходимые согласования проектно-сметной документации на перепланировку и переоборудование Недвижимого имущества в соответствующих инстанциях производятся силами и за счет Арендатора. Документы, подтверждающие законность произведенных изменений, Арендатор обязан получить своими силами и за свой счет в срок, согласованный с Арендодателем, после чего в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения предоставить их Арендодателю.

3.3.25 Не превышать разрешенные в соответствии с согласованной Арендодателем проектной документацией, нагрузки на инженерные системы и перекрытия.

3.3.26 При эксплуатации Объектов аренды соблюдать и нести ответственность за выполнение требований санитарно-эпидемиологического законодательства РФ. Отвечать за соблюдение своими сотрудниками, а также посетителями/подрядчиками Арендатора правил техники безопасности, действующих в Российской Федерации, норм и правил пожарной безопасности в Недвижимом имуществе и на прилегающей территории. При нарушении сотрудниками, а также посетителями/подрядчиками Арендатора правил техники безопасности, норм и правил пожарной безопасности на арендованных площадях, в Недвижимом имуществе, равно как и на прилегающей территории Арендатора, Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм пожарной безопасности исключительно в части пользования Объектами аренды.

3.3.27 В течение 30 (тридцати) рабочих дней после окончания срока действия Договора или с даты его досрочного расторжения возвратить Объекты аренды, а также всю документацию, переданную ему в отношении Объектов аренды Арендодателем, Арендодателю по актам приема-передачи в состоянии не хуже, чем состояние, в котором Объекты аренды были получены, с учетом нормального износа и улучшений, произведенных за счет Арендодателя в соответствии с настоящим Договором, а также с учетом замены Движимого имущества, произведенной в соответствии с настоящим Договором . Арендодатель обязуется рассмотреть и подписать акты или дать мотивированный отказ в их подписании в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их получения. В случае нарушения данного срока акты считаются подписанными, а Объекты аренды принятыми Арендодателем.

В случае, если при приемке Объектов аренды от Арендатора будет установлено отсутствие какого-либо имущества и/или если какое-либо имущество будет возвращено Арендатором в состоянии, не соответствующем согласованному Сторонами в первом абзаце настоящего пункта Договора, Арендатор обязан устраниТЬ имеющиеся у Арендодателя замечания в течение 10 (десяти) рабочих дней (если больший срок не обоснован технической необходимостью) либо в этот же срок выплатить Арендодателю компенсацию в согласованном Сторонами размере. В случае, если размер компенсации не будет согласован Сторонами в установленный срок, он может быть определен с привлечением независимого эксперта или в судебном порядке.

3.3.28 В течение 3 (трех) лет с момента прекращения Договора предоставлять запрошенную информацию/документы, связанные с исполнением настоящего Договора. В случае отсутствия запрашиваемых документов у Арендатора, наличие которых обязательно в соответствии с требованиями нормативных актов Арендатор обязан предпринять все разумные меры по их оформлению.

3.3.29 Учитывая тот факт, что между Арендатором и собственниками Объектов аренды заключен договор о предоставлении услуг по управлению, содержанию и обслуживанию нежилого помещения (далее – **Договор Обслуживания**), Арендатор обязуется обеспечить приостановку действия Договора обслуживания на срок действия настоящего Договора, поскольку Арендатор осуществляет управление, содержание и обслуживание Объектов аренды в рамках настоящего Договора.

3.4. Арендатору запрещается:

- 3.4.1** Использовать Недвижимое имущество не по целевому назначению.
- 3.4.2** В течение всего срока действия настоящего Договора превышать проектные нагрузки на перекрытия и предельно допустимые значения нагрузок на инженерные сети.

3.4.3 Использовать Недвижимое имущество для хранения вредных, химических, радиоактивных, огнеопасных и взрывоопасных веществ, а также товаров, сырья, материалов, запрещенных к использованию и хранению на территории РФ.

3.4.4 Использовать имущество Арендодателя, не переданное Арендатору по Акту во временное пользование.

3.5. Арендатор имеет право:

3.5.1 Беспрепятственно занимать и использовать Объекты аренды, а также осуществлять все иные права Арендатора по Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства со стороны Арендодателя с учетом условий настоящего договора.

3.5.2 Производить за свой счет на Недвижимом имуществе монтажные, инженерные, отделочные и текущие ремонтные работы, не уменьшающие стоимость Недвижимого имущества, а также оснащать Недвижимое имущество Движимым имуществом, необходимым для эксплуатации Недвижимого имущества в целях, предусмотренных Договором при условии письменного предварительного согласования. При этом ответственность за выполнение СанПиНов, дератизацию, дезинсекцию, утилизацию жиров, химчистки и т.д. несет Арендатор.

3.5.3 Производить с последующим зачетом потраченных средств в счет арендной платы восстановление и запуск номерного фонда, инфраструктуры и инженерного оборудования, а также осуществлять иные неотделимые улучшения Недвижимого имущества при условии предварительного согласования стоимости работ с Арендодателем.

Согласование осуществляется путем направления Арендодателю уведомления о подготовке к проведению работ. В свою очередь Арендодатель обязуется не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней либо согласовать проведение работ, либо направить в адрес Арендатора мотивированные возражения. В случае неполучения Арендатором в течение установленного срока мотивированных возражений, работы считаются согласованными Арендодателем, а их стоимость подлежит зачету в счет арендной платы.

3.5.4 По согласованию с Арендодателем предоставлять Объекты аренды или их часть в субаренду третьим лицам при условии соблюдения субарендаторами назначения арендуемого имущества, целей и условий аренды, предусмотренных настоящим Договором.

3.5.5 Заключать агентские или иные договоры на продажу гостиничных услуг, а также услуг ресторанов и баров, организацию конференций и прочих сопутствующих услуг и товаров.

3.5.6 Размещать за свой счет и своими силами на Недвижимом имуществе, а именно на его фасадах и крышах, рекламную и иную информацию (в виде вывесок, щитов, баннеров, экранов и т.п.) в порядке и с соблюдением условий, предусмотренных действующим законодательством и с обязательным дополнительным согласованием с Арендодателем. Использовать логотип и товарный знак Арендодателя в рекламно-информационных носителях и средствах массовой информации в соответствии с лицензионным договором, заключение которого предусмотрено настоящим Договором аренды.

3.5.7 По окончании срока аренды вывезти все свое имущество, включая отделимые улучшения, не причиняя какого-либо ущерба Зданию и/или третьим лицам. При этом Стороны отдельно уточнили, что собственное имущество Арендатора, используемое в его операционной деятельности в Объектах аренды, должно учитываться отдельно от переданного Арендатору в аренду, и Арендодатель должен быть уведомлен о наличии такого имущества в разумный срок.

3.5.8 Запрашивать у Арендодателя денежные средства из Резервного фонда для выполнения обязательств по проведению капитального ремонта Объектов аренды, предусмотренных п. 3.3.3.1 настоящего Договора аренды.

4 РАСЧЕТЫ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Ставка и график оплаты арендной платы, которую Арендатор уплачивает Арендодателю за аренду Движимого и Недвижимого имущества устанавливается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.2. Выплата арендной платы производится в безналичном порядке в рублях Российской Федерации.

4.3. Датой оплаты по настоящему Договору считается день поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя. Все установленные в настоящем Договоре платежи производятся по реквизитам Арендодателя, указанным в разделе 13 настоящего Договора.

4.4. Арендодатель выставляет счета-фактуры в отношении арендной платы в сроки и в порядке, установленным действующим законодательством.

5 НЕОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ

5.1. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором в результате строительно-монтажных и отделочных работ, являются собственностью Арендодателя. В случае прекращения действия настоящего Договора стоимость произведенных улучшений и понесенные расходы на осуществление таковых Арендодателем не компенсируются и не возвращаются Арендатору, если иное не будет согласовано Сторонами дополнительно.

5.2. Стоимость неотделимых улучшений, Недвижимого имущества, произведенных за счет Арендатора, подлежит возмещению последнему в случае досрочного прекращения Договора по требованию Арендодателя в отсутствии предусмотренных п. 8.6. оснований, и при условии предварительного согласования неотделимых улучшений с Арендодателем, включая их стоимость.

6 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.2. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору, возмещаются в полном объеме Стороной, не исполнившей свое обязательство, в порядке и сроки, установленные Договором.

6.3. В случае нарушения Сторонами сроков выплат денежных средств, предусмотренных Договором, виновная Сторона обязана оплатить другой Стороне пени в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый календарный день просрочки. Оплата пени производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования.

6.4. Уплата неустойки, пени, штрафов не освобождает соответствующую Сторону от исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.5. В случае нарушения одной из Сторон условий Договора, другая Сторона направляет ей письменное уведомление о выявленных нарушениях с указанием разумных сроков их устранения, но не менее 20 (двадцати) рабочих дней. Выявленные нарушения должны быть устраниены виновной Стороной в установленные в уведомлении сроки.

6.6. Стороны устанавливают, что фиксация факта нарушения договорных обязательств Арендатором (за исключение просрочки выплаты арендной платы), осуществляется Арендодателем путем составления двустороннего акта.

7 ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, то есть, чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. Под обстоятельствами непреодолимой силы также понимаются различные пандемии, объявленные органами федеральной власти

или власти субъектов Российской Федерации и препятствующие ведению хозяйственной деятельности Сторон.

7.2. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону в письменном виде о таких обстоятельствах (с указанием даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы и предполагаемом сроке их прекращения). Действие настоящего Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия обстоятельств непреодолимой силы. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, любая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор, направив другой Стороне письменное уведомление о расторжении настоящего Договора не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты расторжения. В случае такого досрочного расторжения настоящего Договора все платежи, причитающиеся Арендодателю по настоящему Договору, вносятся по дату наступления Обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены соответствующими справками Торгово-Промышленной палаты Российской Федерации.

7.4. Стороны отдельно и особо согласовали, что они признают обстоятельствами непреодолимой силы такие события как различные пандемии аналогичные событиям пандемии COVID-19 в 2020 году и не будут требовать друг у друга каких-либо дополнительных подтверждений от Торгово-Промышленной палаты Российской Федерации или иных органов и организаций.

8 СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания Сторонами.

8.2. Настоящий Договор заключен сроком на 15 (пятнадцать) лет с даты передачи Движимого и Недвижимого имущества Арендатору (далее – **Срок действия**).

8.3. Срок действия настоящего Договора может быть также продлен по взаимному согласию Сторон путем заключения дополнительного соглашения.

8.4. После истечения Срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право перед любыми третьими лицами на пролонгацию настоящего договора или на заключение нового договора аренды на условиях, предлагаемых Арендодателем. Преимущественное право не подлежит применению в случае, если настоящий Договор был расторгнут Арендодателем в порядке, предусмотренном п. 8.6, настоящего Договора.

8.5. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон, по решению суда или в соответствии с условиями Договора.

8.6. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора (расторгнуть договор) в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив Арендатора за 20 (двадцать) рабочих дней до предполагаемой даты прекращения договора в случае не устранения Арендатором нарушений в рамках процедуры, предусмотренной п. 6.5. Договора, в следующих случаях:

8.6.1 если Арендатор использует Объекты аренды не по назначению и не в целях, установленных п. 1.2. настоящего Договора;

8.6.2 если вследствие деятельности Арендатора с использованием Объектов аренды, а также вследствие неисполнения Арендатором обязанности по проведению технического обслуживания и текущего ремонта Объектов аренды или в результате их проведения Арендатором существенно ухудшается состояние Объектов аренды и ущерб не устранен Арендатором в срок, не превышающий 90 (девяносто) календарных дней. При этом под существенным ухудшением состояния Объектов аренды понимается такое ухудшение, которое требует расходов на восстановление его состояния в размере более 200 000 000 (двести миллионов) рублей;

8.6.3 если Арендатор в течение одного года допустит просрочку арендной платы 2 (два) раза подряд и более (не только минимального платежа, но и квартальных выплат);

8.7. Арендодатель имеет право на одностороннее внесудебное расторжение в срок не позднее 3 (трех) месяцев с момента возникновения оснований для прекращения действия настоящего Договора. Пропуск Арендодателем такого срока считается отказом Арендодателя от такого права.

8.8. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть Договор) путем направления письменного уведомления Арендодателю за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты прекращения договора в случае не устранения Арендодателем нарушений в рамках процедуры, предусмотренной п. 6.5. Договора, в любом из следующих случаев:

8.8.1 В случае неисполнения Арендодателем любого обязательства или не устранения любого нарушения Договора по истечении срока, установленного Договором или согласованного Сторонами для исполнения Арендодателем такого обязательства и/или устранения нарушения Договора;

8.8.2 В случае несоответствия действительности заверений и гарантий Арендодателя, согласно п. 2.1. настоящего Договора;

8.8.3 Арендатор имеет право на одностороннее внесудебное расторжение в срок не позднее 3 (трех) месяцев с момента возникновения оснований для прекращения действия настоящего Договора. Пропуск Арендатором такого срока считается отказом Арендатора от такого права.

8.9. В случае расторжения Договора или в случае прекращения Срока действия, Стороны, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней до расторжения Договора, проводят инвентаризацию Движимого и Недвижимого имущества, и в течение 20 (двадцати) рабочих дней после расторжения Договора обязаны произвести все взаиморасчеты.

8.10. Стороны отдельно отметили, что в случае прекращения настоящего Договора по любому основанию Арендатор обязан передать Арендодателю все имеющиеся у него маркетинговые материалы и фото-, видео – контент, связанный с Объектами аренды, а также права на них, и возвратить всё программное обеспечение, переданное ему ранее для осуществления операционной деятельности Арендатора в Объектах аренды (п. 1.4.2.ж настоящего Договора), включая все базы данных такого программного обеспечения, а также вернуть право пользование доменным именем переданным по настоящему Договору.

8.11. В случае если окончание Срока действия не совпадает с последним днем календарного месяца, а также при досрочном расторжении настоящего Договора, расчет арендной платы производится за время фактического использования Объектов аренды.

8.12. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде отдельного письменного документа и будут действительны в том случае, если они подписаны уполномоченными представителями Сторон и оформлены в установленном законодательством РФ порядке.

9 СТРАХОВАНИЕ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ И ПРОЧЕГО

9.1. Арендатор за свой счет обязан заключить и впоследствии поддерживать или возобновлять договоры имущественного страхования Объектов аренды, в соответствии с условиями, согласованными с Арендодателем, с компенсацией расходов на имущественное страхование Объектов аренды, понесенных Арендатором, путем соответствующего уменьшения сумм арендной платы, подлежащих выплате Арендодателю за отчетный период, в течение которого данные расходы были понесены (либо за последующие отчетные периоды, если размера выплат арендной платы в отчетном периоде, в котором понесены расходы на имущественное страхование Объектов аренды, недостаточно для полной их компенсации). Выгодоприобретателем по данному договору должен быть указан Арендодатель. Страхование имущества, являющегося Объектом аренды, Арендатор обязуется осуществлять в соответствии с условиями, установленными в настоящем Договоре, от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Объектов аренды, включая, но не ограничиваясь:

- Пожар, удар молнии, взрыв;
- Буря, град;

- Кража со взломом, грабеж, разбой;
- Преднамеренные действия третьих лиц, направленные на повреждение застрахованного имущества;
- Иные риски внешнего воздействия.

9.2. Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о заключенных договорах страхования в течение 5 (пяти) рабочих дней после заключения договора страхования и предоставляет надлежащим образом заверенные копии страховых полисов в течение 10 (десяти) рабочих дней после заключения договора страхования.

9.3. В случае наступления страхового случая Арендатор обязан незамедлительно уведомить Арендодателя и страховую компанию о его наступлении, и осуществить подачу страховщику необходимых для получения страхового возмещения документов в сроки, определенные в договоре страхования и/или правилах страхования. Арендатор также обязан принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможные убытки. Принимая такие меры, Арендатор должен следовать указаниям страховщика. В случае если по вине Арендатора Арендодателю не будет выплачено страховое возмещение, Арендатор обязан выплатить Арендодателю сумму ущерба в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты принятия страховщиком решения об отказе в выплате страхового возмещения Арендодателю.

9.4. Арендатор за свой счет осуществляет страхование своей ответственности перед Арендодателем и иными третьими лицами в связи с осуществляющей Арендатором в соответствии с настоящим Договором деятельностью.

9.5. Арендодатель за свой счет и в свою пользу страхует свой предпринимательский риск, связанный с неполучением от Арендатора арендной платы. В этом случае размер арендной платы должен быть увеличен на сумму стоимости такого страхования. Арендодатель при заключении такого договора страхования обязан провести конкурсную процедуру среди 5 (пяти) крупнейших страховых компаний РФ и выбрать наименьшую стоимость такого страхования. Обо всех этапах такого конкурса Арендодатель обязан незамедлительно уведомлять Арендатора в письменном виде.

10 ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры, возникшие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

10.2. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, а также с его толкованием, исполнением, прекращением действия разрешаются посредством переговоров между Сторонами. Если Стороны в течение 21 (двадцати одного) календарного дня не в состоянии разрешить возникший спор или разногласия, то он передается на рассмотрение в арбитражный суд г. Москвы.

11 ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. В случае изменения реквизитов, юридических и фактических адресов Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента изменения. Риск возникновения неблагоприятных последствий вследствие нарушения сроков уведомления лежит на Стороне, допустившей такое нарушение.

11.2. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу курьером, факсом или заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Датой получения корреспонденции является календарная дата, указанная в уведомлении о вручении, в расписке, в отчете о доставке факсимильного сообщения и другом документе, свидетельствующем о получении корреспонденции адресатом. Кроме того, Стороны согласовали использование систем электронного документооборота (ЭДО) как надлежащий способ обмена документами и корреспонденцией.

11.3. Настоящий Договор содержит все договоренности Сторон относительно предмета Договора. С момента его подписания Сторонами все ранее существующие договоренности по этому вопросу теряют свою силу.

11.4. Договор подписан в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон.

12 ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Ставка и график оплаты арендной платы.

Приложение № 2 – Основные характеристики нежилых помещений и Земельного участка.

Приложение № 3 – Перечень и основные характеристики Движимого имущества.

Приложение № 4 – Программа лояльности Арендатора.

13 РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

ООО «РИЗАЛТА ГРУПП»

Юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1
ОГРН: 1252200000370
ИНН/КПП: 2221262311/222101001

Банк: АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644
ПАО СБЕРБАНК
р/с: 40702 810 5 0274 0000118
к/с: 30101 810 2 0000 0000604
БИК: 040173604

Директор

Арендатор

ООО «_____»

Юридический адрес: _____
Тел.
e-mail:
ОГРН _____
ИНН / КПП _____
Банковские реквизиты:
В Банке
р/с
к/с
БИК

Генеральный директор

/Гатилов Ю.А./
м.п.

/_____/
м.п.

_____ Арендодатель

_____ Арендатор

Приложение № 1
к Договору аренды нежилых помещений
с движимым имуществом от «___» ____ 202__ г.

СТАВКА И ГРАФИК ОПЛАТЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Термины и определения.

Для целей исполнения Договора и настоящего Приложения Стороны установили следующие термины и определения к ним:

Гостиничный комплекс – Объекты аренды, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 22:64:010202:1004, 22:64:010202:1003 по адресу: Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Бийская, д. 33 и адресу Алтайский край, г. Белокуриха, улица Зеленая, земельный участок 1, в отношении которых проведена процедура классификации в качестве средств размещения и оформлены свидетельства о присвоении гостинице определенной категории в соответствии с «Положением о классификации гостиниц», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации.

«Дата начала операционной деятельности Арендатора на Объектах аренды» - дата оформления первой операции по заселению потребителя – физического лица на платной основе в Гостиничный комплекс в рамках оказания гостиничных услуг в соответствии с требованиями «Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18.11.2020 N 1853 (ред. от 20.03.2024). Указанная дата не может быть ранее трех месяцев со дня прохождения Гостиничным комплексом классификации и получения звездности в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2024 г. № 1951 «Об утверждении положения о классификации средств размещения» или иным действующим на тот момент законодательным или подзаконным актом. Во избежание разнотечений положения настоящего пункта имеют преимущественное значение по отношению к иным условиям Договора.

«Отчетный период» - в целях осуществления расчетов Сторонами устанавливается отчетный период равный 1 (одному) календарному году, за исключением первого и последнего Отчетного периода. Первый Отчетный период начинается с Даты начала операционной деятельности Арендатора на Объектах аренды, но не позднее, чем через 2 (два) месяца с даты приема Арендатором Объектов Аренды у Арендодателя и заканчивается в последний день календарного года, в котором Объект был передан Арендатору. Последний Отчетный период начинается с первого числа последнего календарного года аренды и заканчивается в день передачи Объекта Арендатором Арендодателю на основании передаточного акта.

«Минимальная арендная ставка» - фиксированная минимальная величина арендной платы за Отчетный период (включающая НДС), выплату которой гарантирует Арендатор безотносительно к фактическим финансовым результатам, полученным от коммерческой эксплуатации Объектов аренды в качестве средств размещения для оказания гостиничных услуг. Размер Минимальной арендной ставки устанавливается в настоящем Приложении.

«Выручка Арендатора» - полная сумма денежных требований (в том числе неоплаченных) без НДС, предъявленных Арендатором третьим лицам в результате реализации товаров и услуг на объектах, составляющих Гостиничный комплекс.

1. Состав Арендной платы.

- 1.1. Арендная плата за аренду Объектов аренды состоит из Основной части и Дополнительной части.
- 1.2. В свою очередь Основная часть Арендной платы состоит из:
 - 1.2.1. Платы от выручки Номерного фонда (Таблица 1).

1.2.2. Платы от прочей выручки (Таблица 2).

2. Размер и порядок выплаты Основной части арендной платы

2.1. Стороны согласовали, что Основная часть арендной платы за каждый Отчетный период (включая НДС) устанавливается как наибольшая из следующих величин:

А) величина, определяемая как сумма денежных средств, соответствующая доле от Выручки Арендатора за Отчетный период (далее – Доля Арендодателя). Размеры указанной здесь Доли Арендодателя устанавливаются в настоящем Приложении к Договору в Таблицах 1 и 2 для каждого Отчетного периода.

Б) Минимальная арендная ставка за Отчетный период. Размеры указанной здесь Минимальной арендной ставки за Отчетный период устанавливаются в настоящем Приложении к Договору в Таблицах 1 и 2 для каждого Отчетного периода, относящегося к соответствующему календарному году, и включают в себя НДС.

Таблица 1
Плата от выручки Номерного фонда

Отчетный период	Доля в Выручке Арендатора для расчета Основной части арендной платы каждого Отчетного периода, относящегося к соответствующему календарному году (Доля Арендодателя)	Минимальная арендная ставка за каждый Отчетный период, относящийся к соответствующему календарному году, руб. (в том числе НДС)
Первый	51,30%	0
Второй	51,50%	690 000 000
Третий	55,00%	900 000 000
Четвертый	60,00%	1 000 000 000
Пятый	65,00%	1 050 000 000
Шестой	65,00%	1 100 000 000
Седьмой	59,00%	1 150 000 000
Восьмой	59,00%	1 200 000 000
Девятый	59,00%	1 250 000 000
Десятый	59,00%	1 300 000 000
Однадцатый	59,00%	1 300 000 000
Двенадцатый	59,00%	1 300 000 000
Тринадцатый	59,00%	1 300 000 000
Четырнадцатый	59,00%	1 300 000 000
Пятнадцатый	59,00%	1 300 000 000

Таблица 2
Плата от прочей выручки

Отчетный период	Доля в Выручке Арендатора для расчета Основной части арендной платы каждого Отчетного периода, относящегося к соответствующему календарному году (Доля Арендодателя)	Минимальная арендная ставка за каждый Отчетный период, относящийся к соответствующему календарному году, руб. (в том числе НДС)
Первый	0,00%	0
Второй	2,00%	0
Третий	5,00%	70 000 000
Четвертый	10,00%	150 000 000
Пятый	10,00%	170 000 000
Шестой	10,00%	200 000 000
Седьмой	10,00%	200 000 000

Восьмой	10,00%	200 000 000
Девятый	10,00%	200 000 000
Десятый	10,00%	200 000 000
Одиннадцатый	10,00%	200 000 000
Двенадцатый	10,00%	200 000 000
Тринадцатый	10,00%	200 000 000
Четырнадцатый	10,00%	200 000 000
Пятнадцатый	10,00%	200 000 000

В случае продления действия нормы абзаца 2 пункта 19 части 1 статьи 164 НК РФ размер доли выручки, указанный на Пятнадцатый период, сохранится на годы продления этой нормы, а применение изменённых размеров доли выручки сдвинется по годам соответственно.

*В случае если последний отчетный период не совпадет с календарным годом, а также в случае, если первый отчетный период начинается позднее 01.07.2028 года, Минимальная арендная ставка такого отчетного периода пересчитывается по следующей формуле:

$$A = M * \frac{R}{k * (G - N)}$$

где

A – Минимальная арендная ставка последнего Отчетного периода, который не совпадает с календарным годом, или первого Отчетного периода в случае, если он начинается позднее ____ мая 202____ года;

M – Минимальная арендная ставка за соответствующий первый или последний Отчетный период, установленная в Таблицах 1 и 2 настоящего Приложения;

R - количество календарных дней данного Отчетного периода;

G - общее количество календарных дней данного календарного года, к которому относится Отчетный период.

N – 100 дней при расчете Минимальной арендной ставки 2028 года или 0 при расчете Минимальной арендной ставки для каждого следующего календарного года;

k – коэффициент корректировки Минимальной арендной ставки, учитывающий отклонение сроков передачи Арендатору Объектов аренды, который принимается равным:

- а) 150% - для первого Отчетного периода, в случае если первый Отчетный период начнется позднее 1 июля 2028 года;
- б) 100% - для первого Отчетного периода в случае, если Первый Отчетный период начинается не позднее 1 июля 2028 года;
- в) 100% - для всех остальных Отчетных периодов.

2.2. Стороны согласовали, что из Основной части арендной платы Арендатором будут удерживаться согласованные Сторонами в настоящем Приложении к Договору расходы на страхование имущества, осуществляющего в соответствии с условиями Договора (далее – Удержания). Расходы на страхование имущества в соответствии с условиями настоящего Договора должны соответствовать среднерыночному уровню таких расходов для аналогичных объектов, но не более 0,06% от оценочной стоимости страхуемого имущества.

2.3. Стороны согласовали следующий порядок начисления и выплаты Основной части арендной платы.

2.3.1. Ежемесячно, но не позднее 18 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, Арендатор осуществляет выплату Арендодателю части Минимальной арендной ставки в размере, устанавливаемом по следующей формуле:

$$P = M * n/R,$$

где:

P – величина выплаты Минимальной арендной ставки за истекший календарный месяц;

M – установленная в Таблицах 1 и 2 настоящего Приложения к Договору величина Минимальной арендной ставки для Отчетного периода того календарного года, к которому относится истекший календарный месяц, с учетом корректировок Минимальной арендной ставки, произведенных для первого и/или последнего Отчетного периода, осуществленных в соответствии с условиями п. 2.1. настоящего Приложения к Договору;

n – количество календарных дней в истекшем календарном месяце;

R – количество календарных дней соответствующего Отчетного периода, к которому относится истекший календарный месяц.

2.3.2. Сумма рассчитанная в соответствии с п. 2.3.1. настоящего Приложения к Договору выплаты Минимальной арендной ставки за первый календарный месяц каждого Отчетного периода уменьшается на сумму Удержанний за Отчетный период, размер которых рассчитывается в соответствии с п. 2.2. настоящего Приложения к Договору.

2.3.3. По истечении каждого календарного квартала не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим календарным кварталом, Арендатор направляет Арендодателю отчет о Выручке Арендатора и расчет размера Основной части арендной платы за завершенный календарный квартал с применением правил п. 2.1. настоящего Приложения к Договору аренды, и не позднее, чем через 45 (сорок пять) календарных дней после завершения каждого календарного квартала осуществляет выплату разницы (при ее наличии) между следующими величинами (далее – Доплата арендной ставки):

А) суммой Основной части арендной платы за завершенный календарный квартал, рассчитанной с применением правил п. 2.1. настоящего Приложения;

Б) суммой фактически осуществленных ранее в соответствии с условиями п. 2.3.1. и 2.3.2. настоящего Приложения к Договору выплат Минимальной арендной ставки за завершенный квартал, увеличенной на сумму Удержанний, на которую была уменьшена сумма выплат Минимальной арендной ставки за первый календарный месяц Отчетного периода в соответствии с условиями п. 2.3.2. настоящего Приложения к Договору.

2.4. Арендатор перечисляет Арендодателю арендную плату в размере, определяемом Арендатором самостоятельно, в соответствии с настоящим Договором аренды и Приложениями к нему.

2.5. Арендодатель вправе затребовать документы для проверки предоставленного Арендатором в соответствии с п. 2.4. настоящего Приложения к Договору отчета о Выручке Арендатора и расчета размера Основной части арендной платы за Расчетный период, а также расчета Промежуточной арендной ставки. В случае истребования Арендодателем для проверки размера выручки дополнительных документов, Арендатор в течение 10 (десять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования обязуется предоставлять копии следующих документов:

- 2.5.1. оборотно-сальдовую ведомость Арендатора за запрашиваемый период;
- 2.5.2. карточки счетов бухгалтерского учета № 90,
- 2.5.3. выгрузку из программы оперативного учета заселения гостиничного комплекса и оказания услуг.

2.6. В случае, если в течение 10 (десять) рабочих дней с момента направления Арендатором расчета суммы Доплаты арендной ставки, Арендодатель не направит Арендатору мотивированных возражений, размер Доплаты арендной ставки за Отчетные периоды, в отношении которых осуществлен расчет Доплаты арендной ставки, считается согласованным Арендодателем.

2.7. Арендодатель вправе провести независимый аудит финансовой отчетности Арендатора в части начисления выручки, но не чаще 1 (одного) раза в год. В случае выявления занижения выручки на 5 % (пять процентов) и более, расходы на проведение аудита компенсируются Арендатором Арендодателю в полном объеме в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты выявления занижения выручки, во всех остальных случаях, такой аудит оплачивается Арендодателем за счет собственных средств.

В случае выявления, по результатам Аудиторской проверки, факта занижения Выручки Арендатора, указанной Арендатором в расчете Основной арендной платы за Отчетный период, на 5 % (пять процентов) и более от величины, соответствующей фактической Выручке Арендатора за Отчетный период, вследствие которого фактические начисления и выплаты Основной арендной платы, осуществленные Арендатором, были занижены относительно сумм, подлежащих начислению Арендатором и выплате Арендодателю в соответствии с условиями настоящего Договора (далее – Отклонения выплат Арендатора), Арендатор обязан не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента выявления Аудиторской проверкой данных нарушений осуществить доплату Арендодателю в размере Отклонений выплат Арендатора.

2.8. Стороны подтверждают, что расчеты с собственниками имущества (принципалами) осуществляются Арендодателем самостоятельно согласно заключенным с каждым из собственников имущества (принципалов) договорам. Арендатор участие в расчетах с собственника имущества (принципалами) не принимает.

3. Размер и порядок выплаты Дополнительной части арендной платы.

3.1 Дополнительная часть арендной платы определяется на основе стоимости коммунальных услуг,

потребляемых Арендатором (электроэнергия и/или водоснабжение и/или газоснабжение и/или водоотведение и/или теплоснабжение, а также потери, предъявляемые ресурсоснабжающими организациями) и подлежит уплате на основании счета Арендодателя с даты приемки Объекта Арендатором по Акту приема-передачи для целей аренды.

3.2. Дополнительная часть Арендной платы оплачивается Арендатором ежемесячно в течение 5 (пяти) календарных дней после выставления Арендодателем соответствующего счета. Расчет Дополнительной части арендной платы производится Арендодателем на основании показаний счетчиков, установленных на Объектах аренды с использованием действующих тарифов.

3.3. Приборы учета коммунальных услуг устанавливаются силами и за счет Арендодателя. При установке приборов учета коммунальных услуг расчет коммунальных услуг на основании таких приборов учета будет производиться со следующего за установкой приборов учета месяца.

3.4. В случае заключения Арендатором договоров непосредственно с поставщиками коммунальных услуг (в соответствии с условиями настоящего Договора), такие услуги будут оплачиваться Арендатором напрямую без включения их стоимости в Дополнительную часть арендной платы, а Дополнительная часть арендной платы начисляться не будет.

Арендодатель

ООО «РИЗАЛТА ГРУПП»

Юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1
ОГРН: 1252200000370
ИНН/КПП: 2221262311/222101001

Банк: АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644
ПАО СБЕРБАНК
р/с: 40702 810 5 0274 0000118
к/с: 30101 810 2 0000 0000604
БИК: 040173604

Директор

Арендатор

ООО «_____»

Юридический адрес: _____

Тел.

e-mail:

ОГРН _____

ИНН / КПП _____

Банковские реквизиты:

В Банке

р/с

к/с

БИК

Генеральный директор

/Гатилов Ю.А./

М.П.

/ /

М.П.

Арендодатель

Приложение № 2

к Договору аренды нежилого помещения
с объектами движимого имущества от «___» 202_ г.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**1. План и площадь нежилых помещений, передаваемых Арендатору**

№ помещения	Наименование	Площадь, кв.м
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

Указать план нежилых помещений**ПОДПИСИ СТОРОН****Арендодатель****Арендатор****ООО «РИЗАЛТА ГРУПП»****ООО «_____»**

Юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1
ОГРН: 1252200000370
ИНН/КПП: 2221262311/222101001

Банк: АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644
ПАО СБЕРБАНК
р/с: 40702 810 5 0274 0000118
к/с: 30101 810 2 0000 0000604
БИК: 040173604

Директор

Юридический адрес: _____

Тел.

e-mail:

ОГРН _____

ИНН / КПП _____

Банковские реквизиты:

В Банке

р/с

к/с

БИК

Генеральный директор

/Гатилов Ю.А./

М.П.

/ /

М.П.

Арендодатель

Арендатор

Приложение № 3

к Договору аренды нежилого помещения
с объектами движимого имущества от «___» ____ 202__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

№ п/п	Наименование имущества	Инвентарный номер	Количество
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			

ПОДПИСИ СТОРОН**Арендодатель****Арендатор****ООО «РИЗАЛТА ГРУПП»****ООО «_____»**

Юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1
ОГРН: 1252200000370
ИНН/КПП: 2221262311/222101001

Банк: АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644
ПАО СБЕРБАНК
р/с: 40702 810 5 0274 0000118
к/с: 30101 810 2 0000 0000604
БИК: 040173604

Директор

Юридический адрес: _____

Тел.

e-mail:

ОГРН _____

ИНН / КПП _____

Банковские реквизиты:

В Банке

р/с

к/с

БИК

Генеральный директор

_____/Гатилов Ю.А./

_____/_____/

м.п.

м.п.

_____Арендодатель

Программа

лояльности для собственников помещений в гостиничном комплексе «RIZALTA»

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ:

- Прозрачная система кэшбэка бонусами с возможностью оплаты услуг во всех отелях и ресторанах, подключенных к программе лояльности «ZONT Hotel Club».
- Список отелей-участников размещен на официальном сайте программы лояльности «ZONT Hotel Club»: <https://zont-club.ru/>.
- Участникам программы лояльности доступны ранний заезд и поздний выезд, при наличии свободных номеров и соответствии статуса карты участника.
- Бонусы на виртуальный счет в честь Дня Рождения участника, акции и специальные предложения.

2. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, для Собственников помещений, переданных в аренду.

- Каждому Собственнику помещения, переданного в аренду в гостиничном комплексе «RIZALTA» будет присвоен статус «Hello» и начислены приветственные баллы «ZONT Hotel Club» 0,1 % от стоимости приобретённого помещений, баллы зачисляются на счет личного кабинета собственника в момент регистрации в программе, баллы можно потратить в любом отеле, ресторане, подключенным к программе лояльности «ZONT Hotel Club», и оплатить ими не более 30% от чека за одну покупку (баллы и скидки не суммируются).
- Возможность забронировать номер в гостиничном комплексе «RIZALTA» по индивидуальным условиям собственника номера со скидкой 30% от открытых тарифов в период с 1 октября по 1 декабря и с 1 марта по 30 апреля, на период не более 14 дней осенью и 14 дней весной, по предварительному бронированию не менее чем за 14 дней и при наличии номеров. В остальные периоды – со скидкой 20% от открытых тарифов по предварительному бронированию не менее чем за 21 день и при наличии номеров.
- Возможность взаимозачета стоимости проживания и питания в гостиничном комплексе «RIZALTA» с арендной платой, подлежащей оплате за ближайший период оплаты арендной платы.

к Предварительному договору аренды нежилых помещений с объектами движимого имущества
№ 5/9-2025 от 26 сентября 2025 г.

**ФОРМА АГЕНТСКОГО ДОГОВОРА (ДОГОВОРА ПРИСОЕДИНЕНИЯ, С УСЛОВИЕМ
МНОЖЕСТВЕННОСТИ ЛИЦ НА СТОРОНЕ ПРИНЦИПАЛА)**

Агентский договор № _____

(договор присоединения, с условием множественности лиц на стороне принципала)

г. _____

_____ 202_ г.

Настоящий Договор в соответствии с п. 1 ст. 308 Гражданского кодекса Российской Федерации является договором с множественностью лиц на стороне Принципала. При этом каждый из Принципалов самостоятельно, вне зависимости друг от друга, несёт обязанности и исполняет права, предусмотренные Договором и настоящими Общими условиями Договора, несмотря на именование по тексту во множественном числе «Принципалы».

Настоящий договор (далее – Договор) в соответствии с п. 1 ст. 428 ГК РФ является формой, определяющей условия договора присоединения, установленные Обществом с ограниченной ответственностью «РИЗАЛТА ГРУПП» (ИНН/КПП: 2221262311/222101001; ОГРН: 1252200000370; юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1), в лице Директора Гатилова Юрия Александровича.

Настоящий Договор заключается между Агентом и Принципалом (далее по отдельности и совместно именуемыми соответственно – Сторона, Стороны) путем присоединения Принципала к Договору и принятие Принципалом всех условий Договора.

Присоединение к Договору осуществляется путем передачи Принципалом заявления о присоединении к Договору, что является акцептом Принципала условий Договора и согласием с ними.

В соответствии с п. 3 ст. 434 ГК РФ, Договор считается заключенным в письменной форме.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Гостиничный комплекс (ГК) – гостиничный комплекс «RIZALTA», расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 22:64:010202:1004, 22:64:010202:1003 по адресу: Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Бийская, д. 33; улица Зеленая, земельный участок 1.

1.2. Агент – Обществом с ограниченной ответственностью «РИЗАЛТА ГРУПП» (ИНН/КПП: 2221262311/222101001; ОГРН: 1252200000370; юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1), в лице Директора Гатилова Юрия Александровича, действующего на основании Устава, осуществляющее в интересах Принципала юридические и иные действия в порядке и на условиях, оговоренных в Договоре.

1.3. Арендатор – физическое или юридическое лицо, с которым заключен Договор аренды на условиях, установленных настоящим Договором.

1.4. Принципал – физическое лицо, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, присоединившийся к настоящему Договору, которому на праве собственности принадлежит одно или несколько нежилых помещений в Гостиничном комплексе. Указанные в настоящем пункте Договора физические лица, юридические лица или индивидуальные предприниматели совместно именуются «Принципалы».

1.5. Выручка Арендатора – полная сумма денежных требований (в том числе неоплаченных) без НДС, предъявленных Арендатором третьим лицам в результате реализации товаров и услуг на объектах, составляющих Гостиничный комплекс.

1.6. Гостиничный номер – принадлежащее Принципалу нежилое помещение, входящее в состав Гостиничного комплекса, которое передано в аренду Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора и классифицировано как гостиничный номер _____ категории при проведении классификации объектов, входящих в состав ГК «RIZALTA» в качестве средства размещения уровня «4 – 5 звезд» в соответствии с «Положением о классификации гостиниц», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 1951 от 27 декабря 2024 года в рамках исполнения Агентом поручения Принципала, установленного в п. 2.1.1 настоящего Договора.

1.7. Дата начала операционной деятельности Арендатора на Объектах аренды - дата оформления первой операции по заселению потребителя – физического лица на платной основе в соответствующий корпус ГК в рамках оказания гостиничных услуг в соответствии с требованиями «Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18.11.2020 N 1853 (ред. от 20.03.2024).

1.8. Договор Аренды – договор между Агентом, который обладает правами и несет обязанности арендодателя по Договору аренды, и Арендатором, по которому Агент передает Арендатору нежилые помещения и объекты движимого имущества, входящие в состав Гостиничного комплекса (с правом их передачи в субаренду) в целях их использования для осуществления коммерческой деятельности по оказанию гостиничных и сопутствующих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.9. Капитальные затраты Арендатора:

а) затраты по проведению Капитального ремонта, в случае если необходимость в его проведении возникла вследствие противоречащей Договору Аренды деятельности Арендатора с использованием Объектов аренды, либо в результате неисполнения или несвоевременного исполнения Арендатором обязанности по проведению текущего ремонта Объекта аренды;

б) затраты по устранению последствий аварий инженерных систем, помещений, других недостатков Объектов аренды в случае, если эти аварии и недостатки Объектов аренды возникли вследствие противоречащих Договору Аренды действий Арендатора с использованием Объектов аренды, либо вследствие неисполнения или несвоевременного исполнения Арендатором обязанности по проведению текущего ремонта Объектов аренды;

в) затраты на замену объектов движимого имущества, являющихся Объектами аренды, пришедших в негодность до завершения срока их эксплуатации.

1.10. Капитальные затраты Принципалов – не относящиеся к Капитальным затратам Арендатора и не покрываемые страховым возмещением затраты:

- а) по проведению Капитального ремонта;
- б) по устранению последствий аварий и недостатков Объектов аренды;
- б) на замену объектов движимого имущества, являющихся Объектами аренды.

1.11. Капитальный ремонт - действия и мероприятия по восстановлению Объектов аренды (в том числе по компенсации износа и устраниению повреждений и неисправностей Объектов аренды), не относящиеся к Текущему ремонту. Действия и мероприятия по Капитальному ремонту включают следующие действия и мероприятия (но не ограничиваются ими):

1.11.1. замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объектов Гостиничного комплекса или элементов таких конструкций;

1.11.2. замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов Гостиничного комплекса или их элементов;

- 1.11.3.** замена отдельных элементов несущих строительных конструкций объектов Гостиничного комплекса на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;
- 1.11.4.** ремонт кровли, фасада, подвальных помещений и фундаментов Гостиничного комплекса;
- 1.11.5.** ремонт внутренних и наружных (в пределах балансовой принадлежности) инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, канализации и водоотведения;
- 1.11.6.** ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 1.11.7.** постгарантайная установка (замена) приборов учёта потребления ресурсов и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электроэнергии).

1.12. **Минимальная арендная ставка** – фиксированная минимальная величина арендной платы, выплату которой гарантирует Арендатор безотносительно к фактическим финансовым результатам, полученным от коммерческой эксплуатации объектов, составляющих Гостиничный комплекс.

1.13. **Минимальная величина Средней арендной платы в расчете на каждый Гостиничный номер** – расчетная величина, равная частному от деления Минимальной арендной ставки за вычетом арендной платы за иные Объекты аренды на количество Гостиничных номеров.

1.14. **Объекты аренды** – передаваемые в аренду Арендатору по Договору Аренды объекты недвижимого имущества, в том числе нежилые помещения, входящие в состав Гостиничного комплекса, и объекты движимого имущества, находящиеся на объектах и территории Гостиничного комплекса и предназначенные для использования в целях осуществления гостиничной деятельности.

1.15. **Операционная деятельность Арендатора на Объектах аренды** – деятельность по оказанию услуг размещения и сопутствующих услуг потребителям на платной основе в соответствии с требованиями «Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18.11.2020 № 1853 (ред. от 20.03.2024).

1.16. **Отчетный период** - в целях осуществления расчетов Сторонами устанавливается отчетный период равный 1 (одному) календарному году, за исключением первого и последнего Отчетного периода.

- Первый Отчетный период начинается с Даты начала операционной деятельности Арендатора на Объектах аренды, но не позднее, чем через 92 (девяносто два) календарных дня с даты передачи Объектов аренды в аренду Арендатору, и заканчивается в последний день календарного года, в котором Объекты аренды были переданы Арендатору в аренду.
- Последний Отчетный период начинается с первого числа последнего календарного года аренды и заканчивается в день возврата Объектов аренды Арендатором арендодателю, функции которого выполняет Агент, на основании передаточного акта.

1.17. **Резервный фонд** – денежные накопления, сформированные Агентом по поручению Принципалов за счет ежемесячных отчислений (взносов) Принципалов, используемые для покрытия Капитальных затрат Принципалов.

Политика использования резервного фонда:

- используется только для финансирования Капитальных затрат, указанных в п 1.10;
- неиспользованные остатки Резервного фонда в текущем Отчетном периоде переходят на следующий Отчетный период;
- средства Резервного Фонда аккумулируются на отдельном расчетном счете;
- при смене собственника на стороне Принципала неиспользованные средства Резервного Фонда не возвращаются;
- Агент вправе размещать средства Резервного Фонда на банковских депозитах для извлечения дополнительного дохода в целях пополнения Резервного Фонда.

1.18. Текущий ремонт – деятельность по систематическому и своевременному проведению работ по предупреждению выходящего за рамки нормального износа отделки и инженерного оборудования, а также работы по устранению повреждений и неисправностей недвижимого имущества, являющегося Объектами аренды, возникших в результате деятельности Арендатора. Осуществляется Арендатором в соответствии с Договором аренды.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является соглашение Сторон, по которому Принципал поручает Агенту, а Агент за вознаграждение обязуется от своего имени, но за счет Принципала совершать юридические и фактические действия, а именно:

2.1.1. Заключить договор(ы) на предоставление в аренду входящих в состав Гостиничного комплекса нежилых помещений и объектов движимого имущества, переданных Агенту Принципалами (далее по тексту – «Договор Аренды»), перечень и характеристики которых фиксируются в заявлении о присоединении к настоящему договору (Приложение №1) с компанией, входящей в группу компаний «ЗОНТ ХОТЕЛ ГРУПП», в качестве Арендатора, в целях их использования для осуществления коммерческой деятельности по оказанию гостиничных и сопутствующих услуг (с обязательством Арендатора осуществить и в дальнейшем поддерживать классификацию Гостиничного комплекса и объектов, входящих в его состав, в качестве средства размещения категории «4 и 5 звезд» в соответствии с «Положением о классификации гостиниц», утв. Постановлением Правительства от РФ № 1951 от 27 декабря 2024 года, в том числе при изменении этих норм нести необходимые расходы, если измененные нормы классификации связаны с операционной деятельностью Арендатора).

Агент обязан обеспечить соответствие условий Договора Аренды, указанного в предыдущем абзаце п. 2.1.1. настоящего Договора, требованиям, установленным в разделе 3 настоящего Договора. При этом любые возможные отклонения от указанных требований в договоре Аренды, которые могут возникнуть к моменту заключения Договора Аренды не должны ухудшать положение Принципала в части размера и частоты выплат арендной платы за исключением:

-коррекции финансовой модели вследствие изменения налогового законодательства;

-изменение начала Операционной деятельности Арендатора в связи с переносом сроков ввода в эксплуатацию ГК или его частей.

2.1.2. Исполнять Договор Аренды в течение всего срока его действия на стороне Арендодателя, обладая правами и исполняя обязанности Арендодателя, включая следующие действия, но не ограничиваясь ими: заключение дополнительных соглашений к Договору Аренды, участие в расчетах по Договору аренды; передача на государственную регистрацию такого договора (при необходимости).

2.1.3. Осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий Договора Аренды, включая контроль за целевым использованием Объектов аренды и контроль за состоянием Объектов аренды. Обеспечивать взимание штрафных санкций за неисполнение условий Договора аренды Арендатором, а также при выявлении грубых нарушений Арендатором условий Договора аренды осуществлять замену Арендатора путем расторжения ранее заключенного Договора аренды и заключения нового Договора аренды с другим Арендатором с соблюдением требований, установленных в настоящем Договоре в отношении условий Договора Аренды.

2.2. Предметом настоящего Договора является также оказание Агентом услуг Принципала по распределению арендной платы, полученной Агентом в рамках исполнения поручения Принципала, указанного в п. 2.1. настоящего Договора (далее – Распределение арендной платы), в соответствии с условиями, установленными в разделе 4 настоящего Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

3.1. Договор Аренды, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора, должен предусматривать ежемесячные и ежеквартальные выплаты Арендатором арендной платы Арендодателю.

3.2. Ежемесячные платежи рассчитываются, как месячная доля от Отчетного периода Минимальной арендной ставки, указанной в Таблице 1 и Таблице 2.

3.3. Ежеквартальные платежи за владение и пользование Гостиничным комплексом в пересчете на квартал Отчетного периода устанавливается, как наибольшая из следующих величин:



- а) Доля в Выручке Арендатора от Номерного фонда (Таблица 1) и прочей деятельности (Таблица 2) (далее именуемая как «**Доля Арендодателя**»), не ниже, чем указанная в Таблицах 1 и 2;
- б) Минимальная арендная ставка, размером не ниже, указанной в Таблице 1 в расчете на весь Номерной фонд, и в Таблице 2 в расчете на все коммерческие помещения, переданные Арендатору.

Таблица 1 – Доля Арендодателя в Выручке Арендатора от Номерного фонда.

Отчетный период	Доля в Выручке Арендатора для расчета Основной части арендной платы каждого Отчетного периода, относящегося к соответствующему календарному году (Доля Арендодателя)	Минимальная арендная ставка за каждый Отчетный период, относящийся к соответствующему календарному году, руб. (в том числе НДС)
Первый	51,30%	0
Второй	51,50%	690 000 000
Третий	55,00%	900 000 000
Четвертый	60,00%	1 000 000 000
Пятый	65,00%	1 050 000 000
Шестой	65,00%	1 100 000 000
Седьмой	59,00%	1 150 000 000
Восьмой	59,00%	1 200 000 000
Девятый	59,00%	1 250 000 000
Десятый	59,00%	1 300 000 000
Одннадцатый	59,00%	1 300 000 000
Двенадцатый	59,00%	1 300 000 000
Тринадцатый	59,00%	1 300 000 000
Четырнадцатый	59,00%	1 300 000 000
Пятнадцатый	59,00%	1 300 000 000

Таблица 2 – Доля Арендодателя в Выручке Арендатора от прочей деятельности.

Отчетный период	Доля в Выручке Арендатора для расчета Основной части арендной платы каждого Отчетного периода, относящегося к соответствующему календарному году (Доля Арендодателя)	Минимальная арендная ставка за каждый Отчетный период, относящийся к соответствующему календарному году, руб. (в том числе НДС)
Первый	0,00%	0
Второй	2,00%	0
Третий	5,00%	70 000 000
Четвертый	10,00%	150 000 000
Пятый	10,00%	170 000 000
Шестой	10,00%	200 000 000
Седьмой	10,00%	200 000 000
Восьмой	10,00%	200 000 000
Девятый	10,00%	200 000 000
Десятый	10,00%	200 000 000
Одннадцатый	10,00%	200 000 000

Двенадцатый	10,00%	200 000 000
Тринадцатый	10,00%	200 000 000
Четырнадцатый	10,00%	200 000 000
Пятнадцатый	10,00%	200 000 000

3.3.1. Начало расчетов в отношении Арендодателя в Отчетный период начинается с даты начала операционной деятельности Арендатора на Объекте аренды, принадлежащем Арендодателю.

3.3.2. В целях проведения расчетов для Таблиц 1 и 2 принимается, что начало Отчетного периода для Корпуса 1 и Корпуса 2 – 1 июля 2028 г., для Корпуса 3 и 4 – 20 декабря 2028 г. При отклонении от заявленных сроков начала Операционной деятельности, сумма и сроки выплат пересчитываются пропорционально сдвигу в днях, а также количеству переданного Арендатору номерного фонда и фиксируется в Договоре Аренды.

3.4. Договор аренды, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора, должен предусматривать, что ежемесячно, но не позднее 18 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, Арендатор осуществляет выплату Арендодателю части Минимальной арендной ставки в размере, устанавливаемом по следующей формуле:

$$P = M * n/R$$

где:

P – величина выплаты Минимальной арендной ставки за истекший календарный месяц;

M – установленная в Таблицах 1 и 2 Договора величина Минимальной арендной ставки для Отчетного периода того календарного года, к которому относится истекший календарный месяц, с учетом корректировок Минимальной арендной ставки, произведенных для первого и/или последнего Отчетного периода;

n – количество календарных дней в истекшем календарном месяце;

R – количество календарных дней соответствующего Отчетного периода, к которому относится истекший календарный месяц.

3.5. Договор аренды, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора, должен предусматривать, что по истечении каждого календарного квартала, но не позднее, чем через 45 (сорок пять) дней с момента его завершения, Арендатор осуществляет квартальную выплату арендной ставки, размер которой рассчитывается в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора.

3.6. Договор аренды, указанный п. 2.1.1. настоящего Договора, должен предусматривать регулярные удержания Арендатором из арендной платы, подлежащей выплате Арендатором, расходов на имущественное страхование принадлежащих Принципалам Объектов аренды (далее – Удержания расходов на страхование имущества). Выгодоприобретателем по договору имущественного страхования Объектов аренды устанавливается Агент, средства страхового возмещения, полученные Агентом, должны быть направлены Агентом на финансирование Капитальных затрат Принципалов по восстановлению Объектов аренды и устранению дефектов Объектов аренды, возникших вследствие страхового события.

3.7. Кроме того, по Договору аренды, указанному в п. 2.1.1. настоящего Договора, должно обеспечиваться осуществление Арендатором Капитальных затрат Принципалов за счет средств Резервного фонда, формируемого Агентом, выступающим в качестве арендодателя по Договору аренды. Стороны установили, что источником формирования Резервного фонда являются отчисления Принципалов, которые Агент удерживает из арендной платы, полученной (подлежащей получению) от Арендатора по Договору аренды (далее – Удержания отчислений в Резервный фонд). В Договоре аренды, указанном в п. 2.1.1. настоящего Договора, должно быть предусмотрено, что при возникновении необходимости в осуществлении Арендатором Капитальных затрат Принципалов Агент перечисляет Арендатору средства Резервного фонда в размере, необходимом для осуществления таких Капитальных затрат Принципалов на основании специальной заявки Арендатора.

3.8. Стороны согласовали, что Удержания отчислений в Резервный фонд состоят из двух частей:

а) основные Удержания отчислений в Резервный фонд, которые осуществляются ежемесячно в течение каждого Отчетного периода в пределах, установленных в настоящем Договоре для каждого Отчетного

периода, безотносительно к размеру фактически понесенных Капитальных затрат Принципалов по состоянию на конец каждого календарного месяца, в котором осуществляются такие Удержания отчислений в Резервный фонд (далее по тексту – **Основные Удержания отчислений в Резервный фонд**);

б) дополнительные Удержания отчислений в Резервный фонд, которые осуществляются только в особых случаях, когда Капитальные затраты Принципалов, фактически понесенные Арендатором за период с Даты начала операционной деятельности Арендатора на Объектах аренды до конца календарного месяца в пределах срока действия Договора аренды, превышают размер Основных Удержаний отчислений в Резервный фонд, осуществленных Агентом за тот же период (далее по тексту - **Дополнительные Удержания отчислений в Резервный фонд**). Общий размер Дополнительных удержаний в Резервный фонд равен разнице между размером Капитальных затрат Принципалов, фактически понесенных Арендатором за период с Даты начала операционной деятельности Арендатора на Объектах аренды до конца календарного месяца в пределах срока действия Договора аренды, и размером Основных Удержаний отчислений в Резервный фонд, осуществленных Агентом за тот же период.

3.9. Стороны согласовали, что за каждый Отчетный период размеры осуществляемых Арендатором Удержаний – расходов на страхование имущества и размеры осуществляемых Агентом Основных Удержаний – отчислений в Резервный фонд (далее по тексту именуемые «**Регулярные удержания**»), не должны превышать лимиты, установленные в Таблице 3.

Таблица 3 – Регулярные удержания.

Отчетный период	Лимит Удержания расходов на страхование имущества за Отчетный период в процентах от выручки Номерного фонда	Лимит Основных Удержаний – отчислений в Резервный фонд за Отчетный период в процентах от выручки Номерного фонда
Первый	0,1%	0%
Второй	0,2%	0%
Третий	0,3%	3%
Четвертый	0,3%	5%
Пятый	0,3%	7%
Шестой	0,3%	7%
Седьмой	0,3%	7%
Восьмой	0,3%	7%
Девятый	0,3%	7%
Десятый	0,3%	7%
Одиннадцатый	0,3%	7%
Двенадцатый	0,3%	7%
Тринадцатый	0,3%	7%
Четырнадцатый	0,3%	7%
Пятнадцатый	0,3%	7%

3.10. Стороны установили следующий порядок осуществления Регулярных Удержаний.

3.10.1. Удержания расходов на страхование имущества в размере, указанном в Таблице 3 настоящего Договора, для каждого Отчетного периода осуществляются Арендатором в первый календарный месяц Отчетного периода из средств, подлежащих выплате Арендатором в соответствии с условиями, установленными в п. 3.2. настоящего Договора.

3.10.2. Основные Удержания отчислений в Резервный фонд в течение Отчетного периода осуществляются ежемесячно из средств, полученных Агентом, выполняющим функции арендодателя, от Арендатора в качестве арендной платы по Договору аренды и подлежащих распределению между Принципалами, размер ежемесячных удержаний отчислений на формирование Резервного фонда определяются по следующей формуле:

$$WM = WY * n / R$$

Арендодатель

где:

WM – размер удержаний отчислений на формирование Резервного фонда за календарный месяц, относящийся к Отчетному периоду;

WY – установленная в Таблице 3 настоящего Договора величина отчислений на формирование Резервного фонда за Отчетный период, включающий календарный месяц, в котором производится удержание отчислений на формирование Резервного фонда;

n – количество календарных дней в календарном месяце, в течение которых осуществлялась Операционная деятельность Арендатора на Объектах аренды;

R – количество календарных дней соответствующего Отчетного периода, включающего календарный месяц, в котором производится удержание отчислений на формирование Резервного фонда.

3.11. Стороны согласовали, что в случае, если Капитальные затраты Принципалов, фактически понесенные Арендатором за период с Даты начала операционной деятельности Арендатора на Объектах аренды до конца календарного месяца в пределах срока действия Договора аренды, превышают размер Основных Удержаний отчислений в Резервный фонд, осуществленных Агентом за тот же период (далее по тексту такой случай именуется как «Дефицит Резервного фонда», то Агент производит увеличение Резервного фонда на сумму Дефицита Резервного фонда за счет осуществления Дополнительных Удержаний в Резервный фонд в течение календарных месяцев, непосредственно следующих за месяцем, в котором возник Дефицит Резервного фонда.

При этом общая сумма выплат арендной платы всем Принципалам за каждый из календарных месяцев, в которых производятся Дополнительные Удержания отчислений в Резервный фонд, в результате таких Дополнительных Удержаний отчислений в Резервный фонд не может быть уменьшена более, чем на 50% (пятьдесят) процентов от общей суммы выплат арендной платы всем Принципалам в течение этого календарного месяца, рассчитанной в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора до осуществления Дополнительных Удержаний отчислений в Резервный фонд.

В случае, если предусмотренных в настоящем Договоре Основных Удержаний отчислений в Резервный фонд, Дополнительных Удержаний отчислений в Резервный фонд и/или Удержаний Арендатором Капитальных затрат Принципалов недостаточно для финансирования необходимых Капитальных затрат Принципалов, не покрываемых страховым возмещением, то увеличение размера Дополнительных Удержаний отчислений в Резервный фонд и/или Удержаний Арендатором Капитальных затрат Принципалов до уровня, который позволит осуществить в полной мере финансирование необходимых Капитальных затрат Принципалов, подлежит установлению в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

4.1. В рамках Распределения арендной платы по истечении каждого календарного месяца не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим календарным месяцем, Агент обеспечивает выплаты минимальной арендной платы Принципалам, передавшим Агенту Гостиничные номера и прочие помещения для исполнения поручения в соответствии с настоящим Договором, по каждому Гостиничному номеру и почему помещению, принадлежащему Принципалу, размер которой не может быть ниже, чем величина, определяемая по следующей формуле:

$$A = P/Sq \cdot Sn \cdot k$$

где:

A – минимальный размер выплат по Гостиничному номеру за календарный месяц;

P – величина ежемесячной выплаты п. 3.4;

Sq – общая площадь номерного фонда, находящаяся в Аренде у Арендатора;

Sn – общая площадь номера, находящаяся в собственности у Принципала;

k – коэффициент пропорциональный звездности корпуса.

4.2. В рамках Распределения арендной платы по истечении каждого календарного квартала не позднее 52 (пятидесяти двух) дней с момента его завершения, Агент обеспечивает выплаты процентов от выручки Арендатора, если таковые превысили сумму минимальных платежей за истекший квартал



по следующей формуле:

$$W = D / Sq * Sn * k$$

где:

W – размер выплат по Гостиничному номеру за квартал;

D – величина квартальной выплаты п. 3.5;

Sq – общая площадь номерного фонда, находящаяся в Аренде у Арендатора;

Sn – общая площадь номера, находящаяся в собственности у Принципала;

k – коэффициент пропорциональный звездности корпуса.

4.3. Для целей Распределения арендной платы от Номерного фонда между Принципалами Стороны установили, что Принципал – Застройщик, владелец нереализованного номерного фонда получает расчет платежей, указанных в формулах в п. 4.1. и 4.2. с умножением на коэффициент равный:

0,1 – в 2028 году;

0,5 – в 2029 году;

0,75 – в 2030 году и далее.

4.4. Для целей Распределения арендной платы от прочей деятельности Арендатора между Принципалами применяется соотношение из Таблицы 4.

Таблица 4 – Распределение арендной платы от прочей деятельности между Принципалами.

Отчетный период	Процент от доли в выручке собственников коммерческих помещений	Минимальная арендная ставка собственников коммерческих помещений, руб. (в том числе НДС)	Процент от доли в выручке собственников номерного фонда	Минимальная арендная ставка собственников номерного фонда, руб. (в том числе НДС)
Первый	50,00%	0	50,00%	0
Второй	50,00%	0	50,00%	0
Третий	50,00%	35 000 000	50,00%	35 000 000
Четвертый	50,00%	75 000 000	50,00%	75 000 000
Пятый	50,00%	85 000 000	50,00%	85 000 000
Шестой	50,00%	100 000 000	50,00%	100 000 000
Седьмой	50,00%	100 000 000	50,00%	100 000 000
Восьмой	50,00%	100 000 000	50,00%	100 000 000
Девятый	50,00%	100 000 000	50,00%	100 000 000
Десятый	50,00%	100 000 000	50,00%	100 000 000
Одиннадцатый	50,00%	100 000 000	50,00%	100 000 000
Двенадцатый	50,00%	100 000 000	50,00%	100 000 000
Тринадцатый	50,00%	100 000 000	50,00%	100 000 000
Четырнадцатый	50,00%	100 000 000	50,00%	100 000 000
Пятнадцатый	50,00%	100 000 000	50,00%	100 000 000

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Агент обязан:

5.1.1. Добросовестно исполнять поручение Принципала, указанное в разделе 1 настоящего Договора, в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.2. В срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней уведомить Принципала о факте заключения Договора(ов) аренды, с приложением скан-копии подписанного(ых) договора(ов).

Арендодатель

Арендатор

5.1.3. Ежемесячно распределять полученную от Арендатора арендную плату между Принципалами в соответствии с условиями, установленными в настоящем Договоре, и перечислять каждому Принципалу соответствующую часть полученной от Арендатора арендной платы за пользование нежилыми помещениями и объектами движимого имущества, принадлежащими Принципалу, выступая в роли налогового агента Принципала - физического лица, удерживая и уплачивая за них в бюджет суммы НДФЛ, сумма НДФЛ в этих случаях удерживается налоговым агентом из сумм, подлежащих выплате Принципалам в соответствии с условиями, установленными настоящим Договором. При этом Стороны установили, что Агент не несет ответственность по оплате арендных платежей, а только отвечает за своевременное и правильное распределение полученной от Арендатора Арендной платы между Принципалами.

5.1.4. В срок не позднее 25 (двадцать пятого) календарного дня последнего месяца в квартале, представить Принципалу Акт выполненных работ (далее - Отчет агента) с указанием перечня конкретных действий, выполненных Агентом в ходе исполнения поручения Принципала.

5.1.5. Проводить независимую аудиторскую проверку финансово-экономической деятельности Арендаторов не чаще 1 раза в год.

5.2. Агент вправе:

5.2.1. Запрашивать у Принципала информацию и документы, необходимые Агенту для исполнения обязательств по Договору.

5.2.2. Контролировать соблюдение Принципалом условий Договора;

5.2.3. Агент вправе осуществлять права и обязанности арендодателя в полном объеме в отношении общего недвижимого имущества, входящего в его состав помещений и/или их частей, в том числе (но не ограничиваясь этим) выбирать по своему усмотрению Арендаторов, заключать и расторгать Договоры аренды с Арендатором, договоры об использовании общего имущества.

5.2.4. Получать вознаграждение согласно разделу 6 настоящего Договора.

5.2.5. Осуществлять контроль за хозяйственной деятельность Арендатора на основе разработанных и утвержденных Агентом и Арендатором регламентов, вносить предписания по устраниению выявленных недостатков в работе Арендатора, вносить предложения по улучшению качества и состава обслуживания и сервисов, в том числе реализуя программы «тайного покупателя», контрольных закупок и т.п.

5.2.6. Иметь доступ к системе учета гостей, использования прочих коммерческих помещений и выручки в реальном времени.

5.2.7. Разрабатывать, поддерживать электронные сервисы, сайты, приложения для автоматизации и сервиса в интересах Принципалов.

5.2.8. Инициировать, участвовать, финансировать мероприятия, направленные на продвижение комплекса отелей и города-курорта Белоурихи.

5.2.9. Оказывать услуги на территории комплекса.

5.2.10. Непосредственно управлять коммерческими помещениями, не переданными в аренду другим Арендаторам, организуя в них коммерческую или некоммерческую деятельность в целях продвижения комплекса, улучшения сервиса и разнообразия сервисных услуг.

5.2.11. По согласованию с Арендаторами проводить мероприятия, организовывать работу, рекламные и маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение заполняемости комплекса, его узнаваемости.

5.2.12. Разрабатывать и внедрять собственные программы лояльности для Принципалов и стимулирующие программы для Арендатора.

5.3. Принципал обязан:

5.3.1. Передать Агенту для исполнения поручения недвижимое имущество с готовой отделкой и полностью оснащенное движимым имуществом, в том числе мебелью, бытовой техникой и пр. Перечень движимого имущества указан в Заявлении о присоединении к настоящему Договору (оформляемому в соответствии с Приложением 1 к настоящему Договору). Одновременно с недвижимым имуществом Принципал передает Агенту для исполнения поручения долю Принципала в праве общей собственности на общее имущество, пропорционально размеру общей площади передаваемых Принципалом нежилых помещений.

5.3.2. Выплачивать Агенту обусловленное разделом 6 настоящего Договора вознаграждение и возмещать предусмотренные настоящим Договором предварительно согласованные с Принципалом документально подтвержденные фактически понесенные расходы.

5.3.3. По запросу Агента в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса предоставлять информацию и/или документы, необходимые Агенту для исполнения обязательств по Договору.

5.4. Принципал вправе:

5.4.1. Запрашивать и получать от Агента информацию (сведения) по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

6. АГЕНТСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

6.1. Вознаграждение Агента за совершение действий по настоящему Договору составляет 1,2% от минимального ежемесячного платежа и 1,2% от сумм свыше минимального платежа, перечисляемых раз в квартал с первого по третий отчетный период, с четвёртого отчетного периода и далее 1,7% от сумм свыше минимального платежа, перечисляемых раз в квартал.

6.2. Выплата Вознаграждения Агенту производится ежемесячно (квартальная часть поквартально) путем удержания Агентом суммы Вознаграждения из средств, полученных Агентом от Арендатора и подлежащих выплате Принципалам в соответствии с условиями, установленными в настоящем Договоре.

6.3. Обязательства по расчетам между Сторонами могут быть прекращены полностью или частично зачетом встречного однородного требования, а также иными, не запрещенными действующим законодательством РФ способами.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента передачи Принципалом Агенту надлежащим образом заполненного заявления о присоединении к Договору, по форме, установленной Приложением № 1 к Договору и действует бессрочно.

7.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

7.3. Принципал не вправе отменить поручение, а Агент отказаться от него в течение срока действия настоящего Договора, за исключением оснований, указанных в п. 7.6. настоящего Договора.

7.4. В случае изменения юридического адреса или банковских реквизитов Стороны обязуются уведомить об этом друг друга в течение 1 (одного) рабочего дня со дня таких изменений.

7.5. За исключением случаев, предусмотренных п. 6.1 Договора, внесение изменений (дополнений) в Договор производится Агентом в одностороннем порядке с предварительным уведомлением об этом Принципала не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты вступления изменений в силу.

7.6. В случае прекращения действия Договора обязательства Сторон должны быть полностью исполнены. Стороны обязаны осуществить сверку взаиморасчетов не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты прекращения действия Договора. Окончательные расчеты должны быть произведены Сторонами в срок не позднее 1 (одного) календарного месяца до даты прекращения Договора.

8. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТООБОРОТА

8.1. Стороны пришли к соглашению, что выставление, направление, получение, подписание и обмен сообщениями, запросами или отчетными документами во исполнение условий Договора (счет на оплату, акты сверок взаимных расчетов, и иные документы) могут происходить в электронном виде с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (далее - УКЭП) посредством электронного документооборота (далее - ЭДО) в Системе электронного документооборота или посредством обмена электронными скан-образами документов через электронную почту, соответствующей Стороны. Стороны признают, что Отчетные документы, подписанные УКЭП или подписанные скан-образы документов, являются надлежащие оформленными электронными первичными документами и

приравниваются к первичным документам бухгалтерского учета, подписанными уполномоченными лицами Сторон на бумажном носителе.

8.2. Стороны признают, что Электронный документооборот между Сторонами имеет юридическую силу равную юридической силе обычного письменного документооборота.

8.3. Стороны признают, что УКЭП или электронный скан-образ документа, подписанный Стороной, признается равнозначной собственноручной подписи и порождает для подписантa юридические последствия в виде установления, изменения и прекращения прав и обязанностей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.4. Каждая из Сторон несет ответственность за обеспечение конфиденциальности ключей УКЭП и электронных скан-образов документов, недопущения использования принадлежащих ей ключей без ее согласия. Если в сертификате УКЭП не указан орган или физическое лицо, действующее от имени Стороны при подписании отчетных документов, то в каждом случае получения подписанных УКЭП отчетных документов Стороны добросовестно исходят из того, что отчетные документы подписаны УКЭП от имени надлежащего лица, действующего в пределах имеющихся у него полномочий.

8.5. Документы могут быть направлены в электронном виде Сторонами в следующих формах:

8.5.1. счета, отчеты, иные финансовые, бухгалтерские и налоговые документы – через систему ЭДО в форме электронного документа, то есть документа, созданного в электронной форме, подписанного электронной подписью в соответствии с законодательством РФ или в формате электронного скан-образа документа на электронную почту Стороны;

8.5.2. иные документы – в форме электронного скан-образа документа (электронной копии документа, изготовленного на бумажном носителе), то есть документа, переведенного в электронную форму с помощью средств сканирования копии документа, изготовленного на бумажном носителе.

8.6. В момент присоединения к Договору путем указания в Заявлении о присоединении к настоящему Договору Принципал обязуется сообщить Агенту реквизиты своей учетной записи (ID) в системе ЭДО или реквизиты электронной почты.

8.7. В случае неисполнения Принципалом обязанности, предусмотренной п. 7.6 Договора, а равно – в случае любой невозможности отправить Принципалу документы посредством системы ЭДО или на электронную почту Принципала, по причинам, не связанным со стороной Агента, Агент вправе направлять Принципалу документы, предусмотренные п. 8.5.1, 8.5.2. настоящего Договора, – Почтой России или иной почтовой (курьерской службой) на адрес Принципала, указанный в заявлении о присоединении. Расходы на отправку (выдачу) документов Принципалу в размере указанных тарифов в размеры агентского вознаграждения не входят и могут бытьдержаны Агентом из причитающейся Принципалу оплаты в одностороннем порядке.

8.8. В случае поступления сообщений, документов по каналам связи, не предусмотренным Договором, Сторона, получившая такие сообщения или документы вправе их игнорировать. В этом случае сообщение, либо документ считаются не доставленными Стороне и не полученными ею.

8.9. Каждая из Сторон самостоятельно несет ответственность за ограничение круга лиц, которые имеют доступ к электронным каналам связи, предусмотренным Договором. В случае утраты доступа к электронному каналу связи, Сторона немедленно известить об этом другую Сторону и несет ответственность в случае отсутствия такого извещения.

8.10. Документы, отправленные по электронному каналу связи одной Стороной, считаются полученными другой Стороной в день их фактического успешного отправления, а сроки, течение которых зависит от времени получения документа Стороной, начинают исчисляться со следующего дня.

8.11. Электронные сообщения и документы, в соответствии с Договором, в полной мере могут быть использованы для подтверждения заключенных и совершенных сделок, правоотношений Сторон, в том числе в качестве доказательств в правоохранительных органах, третейском суде, судебных органах, при рассмотрении споров по гражданско-правовым сделкам и т.п., а также подтверждают их действительность и юридическую силу.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

9.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение вызвано нарушением другой Стороной своих обязательств по Договору.

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в том числе (но не ограничиваясь) особые санитарно-противоэпидемические и (или) профилактические мероприятия на территории Российской Федерации в целом и (или) отдельного региона в частности, введенные органами государственной и (или) муниципальной власти. Подтверждением принятия указанных выше мер будет считаться любой нормативно-правовой акт, в том числе (но не ограничиваясь) закон, постановление Государственной Думы ФС РФ, указ Президента РФ, постановление Правительства РФ, актов Торгово-промышленной Палаты, акт федеральных органов исполнительной власти (министерств и ведомств), нормативный акт органов государственной власти региона, нормативный акт органов местного самоуправления и т.д.

9.3. Сторона, ссылающаяся на действие обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Каждая из Сторон обязуется в течение всего срока действия Договора, а также в течение 1 (один) год после его прекращения, сохранять конфиденциальность информации, предоставленной ей другой Стороной.

10.2. Под конфиденциальной информацией понимается любая информация, представленная документально (на бумажных, электронных или других носителях) или в устной форме, либо которая может быть получена путем наблюдения или анализа любого вида коммерческой, финансовой и иной деятельности Сторон, включая (но не ограничиваясь) научные, деловые и коммерческие данные; формулы, процессы, разработки, фотографии, планы, рисунки, списки клиентов, исследования, рекламные планы, идеи, а также любая другая подобная информация.

10.3. Стороны ограничивают разглашение конфиденциальной информации, предоставляя доступ к ней только тем своим сотрудникам, для деятельности которых необходимо знание такой информации.

10.4. При расторжении Договора или по запросу любой из Сторон в любое время, другая Сторона обязуется в кратчайшие сроки вернуть или уничтожить (по усмотрению запрашивающей Стороны и учитывая свойства информации) всю конфиденциальную информацию, предоставленную ей в соответствии с Договором в письменной форме или на электронных носителях.

10.5. Обязательства по сохранению конфиденциальности информации, изложенные в Договоре, не распространяются на ту информацию, которая была известна любой из Сторон до того, как другая Сторона предоставила ей эту информацию, или уже является достоянием общественности.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры и разногласия, возникшие между Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров.

11.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров между Сторонами они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Досудебный порядок урегулирования спора в форме направления Стороне претензии является обязательным. При этом срок ответа на претензию составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты получения соответствующей претензии.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12.2. Принципал гарантирует, что:

- подписанант заявления о присоединении к договорам имеет все необходимые полномочия, которые не ограничены ни учредительными, ни какими-либо иными внутренними документами Стороны;

- настоящая сделка для него не является кабальной и заключается не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, на крайне невыгодных для него условиях.

12.3. Передача прав и обязанностей Принципала третьим лицам допускается исключительно при наличии письменного согласия Агента. Агент вправе уступать права и обязанности, в том числе одновременно передавать все права и обязанности по Договору (передавать Договор) без согласия Принципала. О состоявшейся уступке прав и обязанностей, переводе долга, передаче Договора Агент информирует Принципала, путем направления уведомления.

12.4. Агенту предоставляется эксклюзивное право на осуществление деятельности по предмету настоящего Договора. В течение срока действия Договора Принципал обязуется не заключать с третьими лицами договоров, предмет которых полностью или в какой-либо части совпадает с предметом настоящего Договора, а также не вступать в непосредственные отношения с поставщиками и иными лицами, имеющими отношения с Агентом.

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРИНЦИПАЛ:

В соответствии с заявлением о присоединении

АГЕНТ:

ООО «РИЗАЛТА ГРУПП»
Юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ,
ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, д. 86,
ПОМЕЩ. Н-1
ОГРН: 1252200000370
ИНН/КПП: 2221262311/222101001
Банк: АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644
ПАО СБЕРБАНК
р/с: 40702 810 5 0274 0000118
к/с: 30101 810 2 0000 0000604
БИК: 040173604

Директор

_____ /Гатилов Ю.А./

Арендодатель

Передан через Диадок 29.09.2025 10:32 GMT+03:00;
53907a9d-3982-4c4c-b9d2-f98641a6c44c

Страница 45 из 54

Приложение № 1

к Агентскому договору № _____

(договор присоединения, с условием множественности лиц на стороне принципала)

от _____ 2024 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРИСОЕДИНЕНИИ

к Агентскому договору № _____

(договору присоединения, с условием множественности лиц на стороне принципала)

от «_____» 202_ г.

г. Москва

«_____» 202_ года

Настоящим, Я (ФИО/ООО) _____, _____ года рождения, адрес регистрации:
_____, номер телефона _____, адрес электронной почты _____, ЭДО _____, (далее- Принципал)

1. заявляю о присоединении в целом ко всем положениям Агентского договора № _____ от «_____» 202_ г. (далее – Договор), действующим в редакции на дату заключения настоящего Соглашения о присоединении

2. Подписывая настоящее заявление, я подтверждаю, что:

- полностью ознакомлен с положениями настоящего Договора;
- Агентом до меня доведена вся необходимая информация об условиях Договора;
- мне полностью понятны и разъяснены юридические и иные последствия присоединения к Договору.

3. Договор становится обязательным для исполнения Сторонами с даты подписания настоящего Соглашения о присоединении. Стороны выражают свое согласие с изложенными в Договоре обязательствами и правами Сторон и обязуются их соблюдать.

4. Стороны руководствуются Общими условиями Агентского договора (договора присоединения, с условием множественности лиц на стороне принципала) и являющимися неотъемлемой частью Договора Приложение № 1. Стороны подтверждают, что условия Договора не нарушают каких-либо прав и законных интересов Сторон и третьих лиц.

5. Настоящее заявление о присоединении является неотъемлемой частью Договора.

6. Настоящее заявление о присоединении составлено в 2-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из Сторон.

Сведения об нежилом помещении

Наименование помещения	Гостиничный номер	Стоимость аренды за 1 кв. м.
Назначение	нежилое	
Корпус		
БС		
Строительный номер		
Условный номер согласно проектной декларации		
Этаж		
Общая проектная площадь (кв. м.)		

Арендодатель

Передан через Диадок 29.09.2025 10:32 GMT+03:00;
53907a9d-3982-4c4c-b9d2-f98641a6c44c

Страница 46 из 54

Арендатор

Количество помещений в гостиничном номере		
Прихожая (кв. м.)		
Помещение-1 (кв. м.)		
Помещение-2 (кв. м.)		
Помещение-3 (кв. м.)		
Санузел (кв. м.)		
Лоджия (кв. м.)		
Балкон (кв. м.)		
Описать перечень имущества, которое будет передаваться (движимое имущество) столы, кровати и т.д.		

Принципал:

Заявление получено _____ (_____)

_____ 202__ г.

Директор ООО «РИЗАЛТА ГРУПП»

_____ / _____

Паспорт _____

ИНН _____

Адрес регистрации: _____

Тел. _____

Email: _____

Банковские реквизиты:

p/c _____

Наименование банка: _____

к/с _____

БИК _____

_____ / _____

_____ Арендодатель

_____ Арендатор

**ФОРМА ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ СМЕТЫ ЗАТРАТ НА ОСНАЩЕНИЕ ДВИЖИМЫМ
ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКРАТНОГО И ДЛИТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

№ п/п	Наименование имущества	Количество	Оценка итоговой стоимости
1.			
2.			
3.			

Арендодатель

Арендатор

ООО «РИЗАЛТА ГРУПП»

Юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1
ОГРН: 1252200000370
ИНН/КПП: 2221262311/222101001

Банк: АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644
ПАО СБЕРБАНК
р/с: 40702 810 5 0274 0000118
к/с: 30101 810 2 0000 0000604
БИК: 040173604

Директор

ООО «_____»

Юридический адрес: _____
Тел.
e-mail:
ОГРН _____
ИНН / КПП _____
Банковские реквизиты:
В Банке
р/с
к/с
БИК

Генеральный директор

М.П.

/Гатилов Ю.А./

_____/_____/

М.П.

Арендодатель

к Предварительному договору аренды нежилых помещений с объектами движимого имущества
№ 5/9-2025 от «26» сентября 2025 г.

**ФОРМА ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ СМЕТЫ НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО СПЕЦИАЛЬНОЙ
ПОДГОТОВКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКРАТНОГО И ДЛИТЕЛЬНОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ К ЭКСПЛУАТАЦИИ В РАМКАХ ГОСТИНИЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№	Вид работ	Количество объектов (штук)	Стоимость за выполнение работ на 1 (одном) объекте	Итоговая стоимость работ
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				

Арендодатель**Арендатор****ООО «РИЗАЛТА ГРУПП»****ООО «_____»**

Юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1
ОГРН: 1252200000370
ИНН/КПП: 2221262311/222101001

Банк: АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644
ПАО СБЕРБАНК
р/с: 40702 810 5 0274 0000118
к/с: 30101 810 2 0000 0000604
БИК: 040173604

Директор

Юридический адрес: _____

Тел.

e-mail:

ОГРН _____

ИНН / КПП _____

Банковские реквизиты:

В Банке

р/с

к/с

БИК

Генеральный директор

_____/Гатилов Ю.А./_____/

М.П.

_____/_____/

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ ПЕРЕДАЧЕ АРЕНДАТОРУ

Корпус 1:

№	Наименование	Этаж	Площадь (кв. м.)
1.	Технические помещения	-1	1307,4
2.	Гостиничные номера, 23 шт.	1	801,6
3.	Места общего пользования	1	145,5
4.	Технические помещения	1	316,6
5.	Гостиничные номера, 47 шт.	2	1710,5
6.	Места общего пользования	2	337,4
7.	Технические помещения	2	218,4
8.	Гостиничные номера, 47 шт.	3	1693,6
9.	Места общего пользования	3	336,7
10.	Технические помещения	3	218
11.	Гостиничные номера, 47 шт.	4	1693,6
12.	Места общего пользования	4	336,7
13.	Технические помещения	4	218,0
14.	Гостиничные номера, 47 шт.	5	1706,7
15.	Места общего пользования	5	337,4
16.	Технические помещения	5	218
17.	Гостиничные номера, 47 шт.	6	1706,70
18.	Места общего пользования	6	337,4
19.	Технические помещения	6	218
20.	Гостиничные номера, 47 шт.	7	1706,0
21.	Места общего пользования	7	337,4
22.	Технические помещения	7	218
23.	Гостиничные номера, 39 шт.	8	1669,3
24.	Места общего пользования	8	329,6
25.	Технические помещения	8	218
26.	Гостиничные номера, 21 шт.	9	799,4
27.	Места общего пользования	9	160,7
28.	Технические помещения	9	91,9

Корпус 2:

№	Наименование	Этаж	Площадь (кв. м.)
29.	Технические помещения	-1	1923,1
30.	Технические помещения	1	1154,3
31.	Гостиничные номера, 32 шт.	2	1045,8
32.	Места общего пользования	2	238,1
33.	Технические помещения	2	283
34.	Гостиничные номера, 41 шт.	3	1230,5
35.	Места общего пользования	3	235,5
36.	Технические помещения	3	174,3
37.	Гостиничные номера, 41 шт.	4	1213,2
38.	Места общего пользования	4	235,5



39.	Технические помещения	4	174,3
40.	Гостиничные номера, 41 шт.	5	1230,5
41.	Места общего пользования	5	235,5
42.	Технические помещения	5	174,3
43.	Гостиничные номера, 41шт	6	1213,2
44.	Места общего пользования	6	235,5
45.	Технические помещения	6	174,3
46.	Гостиничные номера, 41шт	7	1230,5
47.	Места общего пользования	7	235,5
48.	Технические помещения	7	174,3
49.	Гостиничные номера, 7 шт.	9	379,7
50.	Места общего пользования	9	102,4
51.	Технические помещения	9	368,5

Корпус 3:

№	Наименование	Этаж	Площадь (кв. м.)
52.	Технические помещения	-1	1334,4
53.	Гостиничные номера, 24 шт.	1	744,3
54.	Места общего пользования	1	151,1
55.	Технические помещения	1	1086,4
56.	Гостиничные номера, 42 шт.	2	1273,9
57.	Места общего пользования	2	151,7
58.	Технические помещения	2	474,7
59.	Гостиничные номера, 42 шт.	3	1273,9
60.	Места общего пользования	3	151,7
61.	Технические помещения	3	474,4
62.	Гостиничные номера, 42 шт.	4	1273,9
63.	Места общего пользования	4	151,7
64.	Технические помещения	4	474,7
65.	Гостиничные номера, 42 шт.	5	1273,9
66.	Места общего пользования	5	151,7
67.	Технические помещения	5	474,4
68.	Гостиничные номера, 42 шт.	6	1273,9
69.	Места общего пользования	6	151,7
70.	Технические помещения	6	474,7
71.	Гостиничные номера, 34 шт.	7	1073,7
72.	Места общего пользования	7	116,7
73.	Технические помещения	7	445,3
74.	Гостиничные номера, 12 шт.	8	686,4
75.	Места общего пользования	8	150,4
76.	Технические помещения	8	389,6

Корпус 4:

№	Наименование	Этаж	Площадь (кв. м.)
77.	Технические помещения	-2	448,3
78.	Технические помещения	-1	847,3
79.	Гостиничные номера, 19 шт.	1	659,9

Арендодатель

Передан через Диадок 29.09.2025 10:32 GMT+03:00;
53907a9d-3982-4c4c-b9d2-f98641a6c44c
Страница 51 из 54



Арендатор

80.	Места общего пользования	1	790,4
81.	Технические помещения	1	481,9
82.	Гостиничные номера, 29 шт.	2	1054,5
83.	Места общего пользования	2	598
84.	Технические помещения	2	171
85.	Гостиничные номера, 56 шт.	3	1899,6
86.	Места общего пользования	3	752,6
87.	Технические помещения	3	214,9
88.	Гостиничные номера, 56 шт.	4	1899,6
89.	Места общего пользования	4	752,6
90.	Технические помещения	4	214,9
91.	Гостиничные номера, 56 шт.	5	1899,6
92.	Места общего пользования	5	752,6
93.	Технические помещения	5	214,9
94.	Гостиничные номера, 56 шт.	6	1899,6
95.	Места общего пользования	6	752,6
96.	Технические помещения	6	214,9
97.	Гостиничные номера, 56 шт.	7	1899,6
98.	Места общего пользования	7	752,6
99.	Технические помещения	7	214,9
100.	Гостиничные номера, 40 шт.	8	1899,6
101.	Места общего пользования	8	752,6
102.	Технические помещения	8	214,9

Арендодатель

ООО «РИЗАЛТА ГРУПП»

Юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1
ОГРН: 1252200000370
ИНН/КПП: 2221262311/222101001

Банк: АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644
ПАО СБЕРБАНК
р/с: 40702 810 5 0274 0000118
к/с: 30101 810 2 0000 0000604
БИК: 040173604

Директор

Арендатор

ООО «_____»

Юридический адрес: _____
Тел.
e-mail:
ОГРН _____
ИНН / КПП _____
Банковские реквизиты:

В Банке
р/с
к/с
БИК

Генеральный директор

_____ /Гатилов Ю.А./

м.п.

_____ / _____ /

м.п.

Арендодатель

Арендатор

ПЕРЕЧЕНЬ ГОСТИНИЧНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ ПЕРЕДАЧЕ АРЕНДАТОРУ

Корпус 1:

№	Наименование	Площадь (кв. м.)
1.	Гостевые залы общепита	335,7
2.	Спа	780,9
3.	Фитнес	546,8
4.	Детский центр	430,5
5.	Кухни ресторанов	178,7
6.	Склады, кладовые и разгрузочные площадки	130,7
7.	Прачечные	549,5
8.	Служебные помещения	295,1

Корпус 2:

№	Наименование	Площадь (кв. м.)
9.	Гостевые залы общепита	473,2
10.	Спа	707,9
11.	Конференц-залы и переговорные	1057,8
12.	Кухни ресторанов	296,1
13.	Склады, кладовые и разгрузочные площадки	480,5
14.	Служебные помещения	293,3

Корпус 3:

№	Наименование	Площадь (кв. м.)
15.	Гостевые залы общепита	356,8
16.	Спа	182,8
17.	Коворкинг	93,3
18.	Кухни ресторанов	109,6
19.	Склады, кладовые и разгрузочные площадки	114
20.	Служебные помещения	195,9
21.	Прачечные	133

Корпус 4:

№	Наименование	Площадь (кв. м.)
22.	Гостевые залы общепита	690
23.	Спа	3491,8
24.	Конференц-центр	309,4
25.	Медицинский центр	1554,3
26.	Вечерний клуб	587
27.	Кухни ресторанов	377,2
28.	Склады, кладовые и разгрузочные площадки	670,8
29.	Прачечные	540,5

Арендодатель**ООО «РИЗАЛТА ГРУПП»**

Юридический адрес: 656031, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ГОРОД БАРНАУЛ, УЛ. КРУПСКОЙ, Д. 86, ПОМЕЩ. Н-1
ОГРН: 1252200000370
ИНН/КПП: 2221262311/222101001

Банк: АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644
ПАО СБЕРБАНК
р/с: 40702 810 5 0274 0000118
к/с: 30101 810 2 0000 0000604
БИК: 040173604

Директор

Арендатор**ООО «_____»**

Юридический адрес: _____
Тел.
e-mail:
ОГРН _____
ИНН / КПП _____
Банковские реквизиты:

В Банке
р/с
к/с
БИК

Генеральный директор

_____ /Гатилов Ю.А./
М.П.

_____ / _____ /
М.П.

Идентификатор документа 53907a9d-3982-4c4c-b9d2-f98641a6c44c

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»



Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	ООО "ЗОНТ ХОТЕЛ ГРУПП" Филатов Николай Владиславович ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02BD24ED008AB2A1984A9EF0D 2C4D7D558 с 20.02.2025 17:13 по 20.05.2026 17:13 GMT+03:00	29.09.2025 10:32 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО "РИЗАЛТА ГРУПП" ГАТИЛОВ ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02960FA00072B2308F4C10EC76 E6926DD9 с 27.01.2025 12:32 по 27.04.2026 12:32 GMT+03:00	29.09.2025 12:27 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Арендодатель

Арендатор