



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ АЭРОПОРТ «ВНУКОВО»

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом генерального директора
АО «Международный аэропорт «Внуково»

от 13.10.2023 г. № 01-04/301-23

Общие условия аренды зданий, сооружений, помещений на территории Международного аэропорта Внуково (рамочный договор)

МОСКВА-2023

Перед использованием нормативного документа убедитесь в его актуальности на ресурсе:
для работников Организации - <https://portal.vnukovo.ru> раздел /База знаний/Документы;
для партнёров Организации - <https://partner.vnukovo.ru> раздел «Партнерам»/Личный кабинет.

Акционерное общество «Международный аэропорт «Внуково», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а каждый по отдельности «Сторона»,

ПОСКОЛЬКУ

Арендодатель, руководствуясь ст.ст.428, 429.1 ГК РФ, составил и разместил в свободном доступе на своем официальном сайте www.vnukovo.ru настоящую стандартную форму Договора,

Арендатор, руководствуясь ст. ст. 428, 429.1 ГК РФ, принял условия настоящего Договора путем присоединения к настоящему Договору в целом посредством заключения в рамках настоящего Договора одного или нескольких Соглашений,

обязались соблюдать условия настоящего Договора при заключении и исполнении отдельных Соглашений о передаче в аренду отдельных Объектов.

Для целей настоящего документа, Сторонами определены значения для нижеследующих терминов:

Договор – настоящий документ, «Общие условия аренды зданий, сооружений, помещений на территории международного аэропорта Внуково» (рамочный договор)».

Соглашение – документ, составленный и подписанный Сторонами в рамках Договора, с целью оформления договоренностей по каждому конкретному Объекту аренды, включая наименование, адрес, метраж, разрешенное использование, порядок расчета и размер арендной ставки, срок аренды, особые условия.

Объекты - здания, сооружения, помещения на территории международного аэропорта Внуково.

1 Предмет договора

1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование Объекты (Объект). Каждый из Объектов указан в соответствующем Соглашении, заключенном в рамках настоящего Договора.

1.2 Каждое Соглашение об аренде конкретного Объекта, заключаемое в рамках настоящего Договора, может быть заключено, изменено, расторгнуто по соглашению Сторон или в силу одностороннего отказа одной из Сторон, на условиях, указанных в разделе 10 настоящего Договора и/или в соответствующем Соглашении. При этом заключение, изменение, расторжение одного или нескольких Соглашений не влияет на действительность настоящего Договора.

1.3 Сведения о каждом арендуемом Объекте, разрешенное использование, применимый порядок расчета арендной платы и особые условия, обязательные к соблюдению Арендатором, изложены в соответствующем Соглашении. Арендатор вправе использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием и с соблюдением особых условий, если таковые указаны в соответствующем Объекту Соглашении.

1.4 Разрешенное использование допускается при соблюдении Арендатором требований по всем согласованиям, наличии лицензий и разрешений, которые могут законно требоваться для разрешенного использования.

1.5 Объекты расположены на территории международного аэропорта Внуково. Местоположение Объектов указано на схемах к Соглашениям.

1.6 Объекты, передаваемые Арендодателем, принадлежат Арендодателю на праве собственности.

1.7 Передаваемые в аренду Объекты находятся в исправном состоянии и полностью

отвечают условиям настоящего Договора и разрешенному использованию, указанному в соответствующих Соглашениях.

2 Права и обязанности Арендодателя

2.1 Арендодатель обязан:

2.1.1 Передать Объекты по Акту приема-передачи в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

2.1.2 Предоставить Арендатору Объекты, в состоянии, соответствующем условиям Договора и разрешенному использованию, указанному в соответствующем Соглашении.

2.1.3 Принять Объекты в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты истечения срока действия аренды Объекта, указанного в Соглашении или прекращения срока действия аренды по иным основаниям, при условии соблюдения Арендатором пункта 3.1.24 настоящего Договора.

2.2 Арендодатель вправе:

2.2.1 Прекращать подачу отопления и/или электроэнергии, при необходимости производства ремонта на территории аэропорта с предупреждением за одни сутки, а в аварийном случае - без предупреждений.

2.2.2 Осуществлять технический надзор за состоянием, эксплуатацией и использованием арендуемых Объектов, в том числе производить в любое время проверку (осмотр) исправности сданных в аренду Объектов и их инженерно-технических систем.

2.2.3 Изменять размер и/или форму внесения арендной платы в соответствии с пунктом 6.4. настоящего Договора.

2.2.4 Потребовать расторжения Соглашения и возмещения убытков в случаях, когда Арендодателем будут установлены факты использования Объектов не в соответствии с условиями Договора или назначением арендованных Объектов.

2.2.5 Размещать на Объектах любые рекламные объекты (в частности, рекламные щиты, вывески и т.д.), как рекламирующие самого Арендодателя, так и третьих лиц, уведомив об этом Арендатора не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до даты такого размещения. При этом размещение указанных объектов не должно создавать помех для работы Арендатора. Стоимость арендной платы по настоящему Договору в связи с этим не изменяется.

2.2.6 Издавать и вносить изменения в любые инструкции, приказы и распоряжения, в том числе РК-04.01-01 «Руководство пользователя Международного аэропорта Внуково» (далее по тексту – Руководство пользователя) (опубликовано в свободном доступе на сайте Арендодателя www.vnukovo.ru), обязательные для исполнения как самим Арендодателем, так и Арендатором. Информация об издании и/или внесении изменений в вышеперечисленные документы, будет доводиться до Арендатора по адресу электронной почты, указанной в реквизитах Арендатора в соответствующем Соглашении. К порядку информирования об издании и/или внесении изменений в вышеперечисленные документы, требования п.14.12 настоящего Договора не применяются.

2.2.7 В случае наличия задолженности Арендатора по уплате арендной платы или внесению иных платежей, Арендодатель вправе производить удержание принадлежащего Арендатору оборудования, имущества и иных товарно-материальных ценностей, находящихся на арендуемых/или арендовавшихся Объектах, в обеспечение исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы за Объекты и иных платежей.

2.2.8 В случае если после окончания срока аренды Арендатор не возвратил Арендодателю Объекты на условиях п.3.1.24 и п.3.1.25 настоящего Договора, Арендодатель

направляет в адрес Арендатора уведомление о необходимости возвратить Объект из аренды с указанием сроков возврата. В случае если Арендатор не исполнил указанное требование о возврате Объекта, Арендодатель вправе освободить Объект от находящегося в нем имущества Арендатора посредством перемещения (при наличии возможности) либо уничтожения.

3 Права и обязанности Арендатора

3.1 Арендатор обязан:

3.1.1 Принять каждый Объект по Акту приема-передачи в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

3.1.2 В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Соглашения на Объект, направить в адрес Арендодателя список работников, которые будут осуществлять производственную деятельность на арендуемых Объектах. В случае изменений в списке работников, Арендатор в течение 3 (Трех) рабочих дней направляет в адрес Арендодателя письменное извещение о таких изменениях.

3.1.3 Подготовить Объекты для эксплуатации в рамках разрешенного использования, в частности, произвести уборку, оформить заявку на присоединение энергопринимающих устройств, установить и подключить все необходимое оборудование и мебель за свой счет, своими силами или силами своих подрядчиков. Причем, в случае расторжения или прекращения соответствующего Соглашения, Арендодатель не обязан возмещать Арендатору затраты на данную подготовку Объектов к эксплуатации.

Данные подготовительные работы Арендатор должен предварительно письменно согласовать с Арендодателем.

3.1.4 Заключить договоры на обеспечение Объектов соответствующими коммунальными и/или эксплуатационными услугами – связь (телефон, Интернет), услуги по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов, которые образуются в результате деятельности Арендатора, уборку, на очистку и дезинфекцию систем местных вентиляционных отсосов, вытяжных зонтов и аналогичного оборудования, оформить заявку на присоединение энергопринимающих устройств, на оформление пропусковСКУД (система контроля и управления доступом), а также на монтаж и техническое обслуживание систем противопожарной защиты арендуемых Объектов с организацией, обслуживающей системы противопожарной защиты всего объекта Арендодателя и т.п., если иное не указано в Соглашении.

3.1.5 Своевременно вносить арендную плату, а также вносить обеспечение исполнения обязательств по Договору в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.6 Продолжать оплату арендной платы по условиям Договора и соответствующего Соглашения за период фактического пользования Объектами после истечения срока действия аренды Объекта, до даты подписания (включительно) Сторонами возврата арендованных Объектов Арендодателю по Акту приема-передачи.

3.1.7 Использовать Объекты в соответствии с разрешенным порядком использования и содержать Объекты в состоянии, предусмотренном санитарными и техническими правилами, а также правилами противопожарного режима, осуществлять техническую эксплуатацию арендованных Объектов в соответствии с нормативными актами и техническими нормами.

3.1.8 Получать и продлевать за свой счет в установленном порядке государственные лицензии или разрешения, если они требуются для надлежащего ведения деятельности на Объектах в соответствии с разрешенным использованием.

3.1.9 Соблюдать надлежащий порядок на Объектах. Арендатор обязуется

самостоятельно либо на основании договоров, заключенных с Арендодателем в соответствии с п.3.1.4 Договора, производить уборку арендуемых Объектов, организовывать вывоз мусора, горючих отходов, тары образовавшихся в связи с его деятельностью, содержать в надлежащем состоянии арендуемые Объекты, в том числе эвакуационные пути и выходы. Не допускать захламления арендуемых Объектов и прилегающей к ним территории предметами, горючими отходами, тарой и мусором. Запрещается использовать противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями для складирования материалов, оборудования и тары, а также для стоянки транспорта.

3.1.10 Соблюдать требования пожарной безопасности, установленные нормативными документами по пожарной безопасности и инструкцией о мерах пожарной безопасности на арендуемом Объекте, отвечать за сохранность систем и установок противопожарной защиты (автоматические установки пожаротушения, охранно-пожарная сигнализация, автоматические установки пожарной сигнализации, системы оповещения людей о пожаре, системы противодымной защиты, внутренний и наружный противопожарный водопровод, огнепреграждающие устройства в оборудовании, огнезащитные покрытия строительных конструкций и воздуховодов, противопожарные преграды и их заполнения (при наличии на арендуемых Объектах)), а также своевременно в полном объеме устранять выявленные на арендуемых Объектах нарушения требований пожарной безопасности (допущенные Арендатором), указанные в предписаниях Государственного пожарного надзора и отдела пожарной безопасности АО «Международный аэропорт «Внуково».

3.1.11 Нести любые возникающие в связи с эксплуатацией арендованных Объектов расходы, в том числе по оплате текущего и капитального ремонта (в соответствии с пунктами 4.1 и 4.2 Договора), а также расходуемых в процессе ремонта материалов.

3.1.12 Немедленно, сначала по телефону, а затем в письменной форме извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящем нанести) арендуемым Объектам ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего их уничтожения или повреждения.

3.1.13 Устранять в кратчайший срок за свой счет последствия аварий и повреждений арендуемых Объектов, при наличии вины Арендатора в наступлении таких аварий и повреждений, с обязательным уведомлением и под контролем Арендодателя.

3.1.14 Соблюдать контрольно-пропускной и специальные режимы в здании и/или на территории аэропорта, где расположены арендуемые Объекты, правила и нормы техники безопасности.

3.1.15 Содержать в исправном состоянии и отвечать за сохранность и работоспособность всех инженерных коммуникаций, внутренних приборов электроснабжения, отопления и вентиляции, водопровода, водостока, канализации на арендуемых Объектах (если таковые имеются), а также определять порядок и сроки проведения работ по очистке воздуховодов от горючих отходов и жировых отложений, но не реже одного раза в год, с составлением соответствующего акта (если таковые имеются).

3.1.16 Произвести за свой счет страхование Объектов Арендатора от риска утраты (гибели) или повреждения, делающего невозможным его использование по прямому назначению, а также гражданскую ответственность за ущерб перед третьими лицами (в том, числе ответственность за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц, ответственность в случае пожара и техногенных аварий, а также противоправных действий третьих лиц), в срок 30 (Тридцать) календарных дней с момента передачи каждого из Объектов по акту приема-передачи Арендатору и предоставить копии страхового полиса

Арендодателю. Срок действия каждого такого страхового полиса всегда должен превышать срок аренды по Соглашению на застрахованный Объект минимум на 30 (Тридцать) календарных дней.

3.1.17 Предоставить Арендодателю возможность беспрепятственного доступа в любое время на арендуемые Объекты с целью проверки использования Арендатором арендуемых Объектов в соответствии с условиями Договора.

3.1.18 Письменно в течение 7 (Семи) рабочих дней извещать Арендодателя об изменении своего юридического и/или почтового адреса, а также организационно-правовой формы и/или банковских реквизитов, без подписания соответствующего дополнительного соглашения к Соглашению.

3.1.19 В случае получения Арендатором каких-либо извещений, относящихся к арендуемым Объектам, от любого органа или учреждения, наделенного государственно-властными полномочиями, немедленно направлять копии указанных извещений Арендодателю для принятия по ним решений, выполнять разумные требования Арендодателя по выдвигению совместных или отдельных необходимых возражений, представлений или обращений для соблюдения законных прав и интересов Арендатора и Арендодателя.

3.1.20 В случае, если Арендодателем уплачены штрафы, наложенные государственными органами и связанные с нарушением Арендатором требований законодательства в ходе эксплуатации арендованных Объектов, Арендатор обязан по требованию Арендодателя возместить ему сумму понесенных расходов в размере уплаченных Арендодателем штрафов. Арендодатель вправе удержать сумму штрафа из обеспечительного платежа.

3.1.21 Нести ответственность за сохранность материальных ценностей и прочего имущества, как Арендатора, так и Арендодателя, находящегося на арендуемых Объектах (включая, но не ограничиваясь: опорные колонны и перекрытия), а также не допускать повреждения и загрязнения искусственных покрытий арендуемых Объектов. В случае проведения ремонтных работ на Объекте, где не прекращается технологический процесс, ответственность за сохранность содержимого на арендуемом Объекте обеспечивает Арендатор. За причиненный Арендодателю ущерб Арендатор несет ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.1.22 Направить Арендодателю копию приказа о назначении ответственных лиц за эксплуатацию электрохозяйства с указанием номера удостоверения и группы по ПЭЭП и ПТБ; копию приказа о назначении лица ответственного за пожарную безопасность, которое обеспечивает соблюдение требований пожарной безопасности на арендуемых Объектах.

3.1.23 Осуществлять непосредственное руководство гражданской обороной и нести личную ответственность за ее постоянную готовность, своевременное выполнение мероприятий гражданской обороны и безопасность своих сотрудников.

3.1.24 Возвратить арендованные Объекты в течение 1 (Одного) рабочего дня после истечения срока действия аренды или прекращения аренды по иным основаниям.

3.1.25 Передать Объекты по истечении или прекращении срока действия аренды Арендодателю в чистом виде и в том же состоянии, в котором они находились в момент их передачи Арендатору в аренду, с учетом нормального износа Объектов и неотделимых улучшений, произведенных Арендатором.

3.1.26 При заключении Арендатором договоров субаренды с третьими лицами Арендатор обязан предварительно согласовывать условия заключаемых договоров с Арендодателем. Арендатор не вправе сдавать Объекты целиком или по частям в субаренду без письменного согласия Арендодателя, Арендатор обязан не допускать использования

арендуемых Объектов третьими лицами.

3.1.27 Обеспечивать качественное и доступное обслуживание клиентов из числа инвалидов и других лиц с ограничениями жизнедеятельности в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.1.28 Соблюдать установленные законодательством РФ требования и нормы в области охраны окружающей среды, природопользования и санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нести ответственность за соответствующие нарушения законодательства, а также за причинение вреда объектам охраны окружающей среды.

3.1.29 Иметь в наличии действующую, оформленную в порядке, определённом нормативными правовыми актами РФ в области охраны окружающей среды и соответствующую категории объекта негативного воздействия на окружающую среду, документацию.

3.1.30 Строго соблюдать установленный законодательством порядок обращения с отходами производства и потребления, организовывать места временного накопления собственных отходов, соблюдать условия надлежащее накопление отходов.

3.1.31 Компенсировать Арендодателю уплаченные штрафы и/или суммы, уплаченные Арендодателем в качестве возмещения вреда, причиненного объектам охраны окружающей среды или затраченные на проведение мероприятий по восстановлению нарушенного состояния окружающей среды, при наличии вины Арендатора, соразмерно степени вины Арендатора (доле Арендатора в общем объеме соответствующих загрязнений).

3.1.32 Своевременно выполнять предписания, постановления, определения и требования органов государственного контроля и надзора, Арендодателя, издаваемые в соответствии с действующим законодательством РФ для соблюдения требований и норм экологической безопасности. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомлять Арендодателя о проведении в отношении Арендатора органами государственного контроля и надзора или правоохранительными органами контрольно-надзорных мероприятий, возбуждении производства об административном правонарушении или уголовного дела в отношении Арендатора, связанного с деятельностью на арендуемом объекте.

3.1.33 Осуществлять складирование ТМЦ, расстановку технологического, выставочного и другого оборудования в границах арендованных Объектов, обеспечивая наличие проходов к путям эвакуации и эвакуационным выходам, а также соблюдая расстояние от светильников до хранящихся товаров не менее 0,5 метра.

3.1.34 Соблюдать иные обязанности, возложенные на Арендатора Руководством пользователя, иными инструкциями, приказами и распоряжениями Арендодателя, затрагивающими деятельность Арендатора.

3.1.35 В случае если одно или несколько Соглашений заключается на срок более года, Арендатор обязан в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения от Арендодателя всех необходимых документов предоставить Соглашение с необходимыми документами на государственную регистрацию. Арендатор обеспечивает государственную регистрацию Соглашения в установленном законодательством РФ порядке, а также всех изменений, дополнений и соглашения о расторжении своими силами и за свой счет.

3.1.36 Арендатор обязан согласовывать в письменном виде с генеральным директором Арендодателя прием иностранных граждан на территории Арендодателя. Обращение подается на фирменном бланке с наименованием и адресом организации-заявителя. В обращении указывается ФИО, организация, должность, контактный номер телефона иностранного гражданина и данные сопровождающего должностного лица на

территории Арендодателя (ФИО, должность, контактный телефон, номер постоянного пропуска СКУД). К обращению прикладываются сканы основного документа иностранного гражданина и документа, подтверждающего законность нахождения на территории Российской Федерации (действительные вид на жительство, либо разрешение на временное проживание, либо визу и (или) миграционную карту, либо иные предусмотренные федеральным законом или международным договором Российской Федерации документы, подтверждающие право иностранного гражданина на пребывание (проживание) в Российской Федерации).

3.2 Арендатору запрещается:

3.2.1 Использовать в своей деятельности товарный знак Арендодателя (любые его элементы) и наименование «Международный аэропорт «Внуково», если иное не установлено в других соглашениях Сторон.

3.2.2 Осуществлять действия/бездействия влекущие нарушения требований пожарной безопасности.

3.2.3 Осуществлять иные действия в нарушение существующих норм и правил пожарной безопасности.

3.2.4 Размещать на внешнем периметре (фасаде, крыше и т.д.) арендуемых Объектов любую рекламу.

3.2.5 Распространять на территории аэропорта Внуково, включая территорию арендуемых Объектов, печатную продукцию и (или) размещать или распространять рекламу.

3.2.6 Размещать непосредственно перед поверхностью любого наружного элемента рекламных конструкций на расстоянии ближе 2 (двух) метров какое-либо оборудование и инвентарь.

3.3 Арендатор вправе:

3.3.1 Вести свою деятельность на Объектах в соответствии с разрешенным использованием.

3.3.2 Вести деятельность на Объектах исключительно от своего имени или в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с использованием иного фирменного наименования или торгового знака, согласованного с Арендодателем в письменном виде.

3.3.3 Размещать на внешнем периметре арендуемых Объектов информационные вывески с наименованием собственного фирменного наименования, товарного знака (бренда) и вида деятельности, которые по размеру не должны превышать 20% общей площади фасада соответствующего арендуемого Объекта, а также указанные вывески не должны использоваться для рекламы товаров, продуктов, услуг, товарных знаков или знаков обслуживания третьих лиц.

3.3.4 Размещать на внутреннем периметре арендуемых Объектов любую рекламу, соответствующую требованиям действующего законодательства о рекламе.

4 Содержание и эксплуатация Объектов

4.1 Арендатор обязан обеспечивать самостоятельно и за свой счет с обязательным письменным извещением Арендодателя проведение текущего ремонта арендуемых Объектов, содержать Объекты в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии до момента возврата их Арендодателю. Капитальный ремонт Объекта производится за счет Арендатора в случаях наличия его вины в наступлении причин, вызвавших необходимость

проведения такого ремонта. Текущий ремонт Объекта производится за счет Арендатора независимо от причины, вызвавшей необходимость проведения такого ремонта.

4.2 Арендатор обязан обеспечивать самостоятельно и за свой счет с обязательным письменным извещением Арендодателя проведение текущего ремонта всех инженерных систем Объектов в том числе: центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, пожарная сигнализация, вентиляция, система кондиционирования и т.д. Капитальный ремонт всех инженерных систем Объектов производится за счет Арендатора в случаях наличия его вины в наступлении причин, вызвавших необходимость проведения такого ремонта. Текущий ремонт всех инженерных систем Объектов производится за счет Арендатора независимо от причины, вызвавшей необходимость проведения такого ремонта.

4.3 Арендатор вправе за свой счет производить отдельные и неотделимые улучшения Объектов, которые должны быть связаны с их разрешенным использованием. В этом случае, какие бы то ни было неотделимые и отдельные улучшения арендуемых Объектов не должны производиться без соответствующего предварительного письменного разрешения Арендодателя. В случае проведения работ без соответствующего предварительного письменного разрешения Арендодателя, все результаты работ, в том числе отдельные, остаются в собственности Арендодателя.

4.4 Не допускается производство перепланировок, а также переоборудования Объектов без письменного разрешения Арендодателя и, при необходимости, иных органов.

В случае если в ходе подготовки к эксплуатации Объектов, указанных в соответствующем Соглашении, Арендатор намерен произвести перепланировку арендуемых Объектов, то он обязан получить письменное согласование Арендодателя, выполнить работы в соответствии с требованиями «Регламент выполнения работ по обустройству арендных зон (перепланировка, текущий и капитальный ремонт) АО «Международный аэропорт «Внуково», для изготовления технического плана Арендатор обязан привлечь Государственное бюджетное учреждение города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации (ГБУ МосгорБТИ).

4.5 Произведенные Арендатором неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора, за исключением случаев проведения работ без получения соответствующего предварительного письменного разрешения Арендодателя.

Стоимость отдельных и неотделимых улучшений, а также любых иных финансовых вложений, произведенных Арендатором на Объектах, не подлежит возмещению со Стороны Арендодателя.

Во избежание разногласий, в качестве «неотделимых улучшений», произведенных Арендатором на Объектах аренды, определены:

- а. отделка стен (включая отделку декоративной штукатуркой, обоями, декоративными панелями);
- б. отделка полов (включая плитку, керамогранит, линолиум, ламинат, паркет, натуральный камень, иные искусственные материалы);
- в. двери (все виды);
- г. окна (пластиковые, металлические, деревянные);
- д. плинтусы;
- е. наличники;
- ж. подоконники;
- и. радиаторы отопления;
- к. потолки (все виды отделки);
- л. карнизы;

- м. встраиваемые светильники, иные осветительные приборы, демонтаж которых невозможен без вреда для поверхностей арендуемых помещений;
- н. установленные в арендуемых помещениях: электроустановочные изделия (выключатели, все виды розеток и разъемов, распределительные коробки), распределительные шкафы, электропроводка;
- п. установленные в арендуемых помещениях изделия и оборудование: умывальники, душевые кабины, унитазы, водопроводные трубы, краны, фитинги, канализационные трубы, жирословители;
- р. установленные в арендуемых помещениях элементы вентиляции: воздуховоды, фильтры, дефлекторы, заслонки, решетки, вентиляторы, клапаны противопожарные, иные детали систем вентилиации;
- с. коммуникационные каналы и короба для установки климатического оборудования (трубки контура, питающие кабели и дренаж);
- т. слаботочные системы: пожарная и охранная сигнализация, сети связи, видеонаблюдения, диспетчеризации;
- у. системы пожаротушения;
- ф. элементы мебели, если их демонтаж невозможен без вреда для поверхностей арендуемых помещений;
- х. иные улучшения арендуемых помещений, не отделимые без вреда для имущества, если иное не согласовано в Соглашении.

4.6 Арендатор за свой счет обеспечивает Объекты первичными средствами пожаротушения (ручными и передвижными огнетушителями) и средствами индивидуальной защиты органов дыхания и зрения человека в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации. Постоянно содержит первичные средства пожаротушения и средства индивидуальной защиты людей в работоспособном состоянии.

4.7 Арендатор определяет и назначает ответственных за обеспечение пожарной безопасности лиц, обязанных контролировать соблюдение противопожарного режима на арендуемых Объектах, и направляет копии приказов о назначении ответственных лиц Арендодателю.

4.8 Арендатор обеспечивает выполнение на арендуемых Объектах требований, предусмотренных Федеральным законом от 23.02.2013 №15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака". Курение табака на территории аэропорта Внуково разрешено только в специально отведенных местах.

4.9 Арендатор имеет право размещать или устанавливать на арендуемых Объектах рекламные носители с информацией о реализуемых товарах, брендах или компаниях поставщиках Арендатора, включая информационные с названием Арендатора и/или фирменные знаки, за исключением внешнего периметра арендуемых Объектов.

4.10 Размещение или установка рекламных носителей, а также рекламного контента (изображения, макеты, буклеты, каталоги и т.п.) на внутреннем периметре арендованных Объектов осуществляется по предварительному письменному согласованию с Арендодателем.

4.11 Любые строительные или ремонтные работы Арендатора на Объектах должны проводиться в письменном согласованном Сторонами время. Арендатор постарается свести к минимуму вызванные этим неудобства третьим лицам.

4.12 Огневые (в том числе резка металла механизированным инструментом) и иные пожароопасные работы проводятся на арендуемых Объектах только после предварительного согласования с отделом пожарной безопасности Арендодателя и

оформления наряда-допуска на проведение данных работ.

4.13 При аренде любого Объекта, Арендатор обязан выполнять требования и нести ответственность за их нарушение, установленные Арендодателем для лиц, осуществляющих деятельность в аэропорту Внуково, указанные в п.2.2.6 Договора, а также выполнять требования, установленные нижеперечисленными документами:

а. «Регламент выполнения работ по обустройству арендных зон (перепланировка, текущий и капитальный ремонты) АО «Международный аэропорт «Внуково»»;

б. «Инструкция по организации обеспечения доступа и безопасного проведения работ на объектах (помещениях), оборудованных модульным порошковым (газовым) пожаротушением АО «Международный аэропорт «Внуково»»

в. «Инструкция по организации безопасного проведения огневых работ на объектах АО «Международный аэропорт «Внуково»»;

4.14 Особые условия в отношении Объекта «Аванперрон»

4.14.1 Арендодатель производит механическую уборку (прометание) маршрутов движения транспорта по утвержденному графику. Контроль чистоты и уборка арендуемых покрытий выполняется за счет и силами Арендатора.

4.14.2 Арендатор обязуется обеспечивать контроль за соблюдением правил размещения специальной техники. Размещение специальной техники на Объекте допускается только на специально отведенных местах.

4.14.3 Текущий и капитальный ремонт Объекта, производится за счет Арендатора, но силами Арендодателя (или указанной Арендодателем подрядной организацией). В случае привлечения к выполнению ремонтных работ третьих лиц, Арендодатель обязуется предварительно в письменном виде согласовать с Арендатором условия производства таких ремонтных работ, включая, в числе прочего: виды работ, сроки производства работ, подрядную организацию, техническую и проектно-сметную документацию на производство работ, технические условия для производства работ и др.

4.14.4 В случае необходимости профилактического осмотра и прочистки или аварийного ремонта на Объекте, колодцы (инженерные сооружения) должны быть по требованию службы аэропорта освобождены и иметь свободный проезд, необходимый для подъезда спецтехники шириной не менее 4-х метров со стороны общего проезда.

4.14.5 При аренде Объекта «Аванперрон», Арендатор обязан выполнять требования и нести ответственность за нарушение, установленные Арендодателем для лиц, осуществляющих деятельность в аэропорту Внуково, указанные в п.п.2.2.6, 4.13 Договора, а также требования, установленные нижеперечисленными документами:

а. «Инструкция по организации движения спецтранспорта и средств механизации на аэродроме Внуково»;

б. «Инструкция по взысканию штрафов за нарушения правил организации движения на аэродроме Москва (Внуково)»;

в. «Инструкция по организации работ персонала АО «Международный аэропорт «Внуково» и сторонних организаций по выявлению фактов, причин и устранению загрязнений искусственных покрытий аэродрома Внуково».

5 Порядок передачи объектов в аренду и их возврат

5.1 Передача Объектов Арендатору осуществляется уполномоченными представителями Сторон по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента подписания соответствующего Соглашения на Объект. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Соглашения.

5.2 Каждый арендуемый Объект считается переданным в аренду с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи на каждый из Объектов.

5.3 В случае если Акт приема-передачи Объекта в аренду подписан до момента подписания соответствующего Соглашения, условия Договора и соответствующего Соглашения распространяются на период с момента подписания Акта приема-передачи Объекта в аренду до момента подписания соответствующего Соглашения. Акт приема-передачи Объекта в аренду может быть подписан до даты подписания соответствующего Соглашения при условии получения Арендодателем гарантийного письма от Арендатора. До момента подписания Акта приема-передачи Объекта в аренду запрещается выполнение работ на Объекте либо ведение любого вида деятельности.

5.4 Возврат Арендодателю Объекта осуществляется также уполномоченными представителями Сторон, по Акту приема-передачи и должен быть произведен Арендатором в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента истечения срока действия аренды.

5.5 Подготовка Объекта к передаче осуществляется Арендатором до указанного срока.

5.6 Объекты считаются возвращенными Арендодателю с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи на них. Если Арендатор не явился на комиссию и не подписал Акт приема-передачи Объекта, то данный Акт приема-передачи оформляется Арендодателем комиссионно с односторонним подписанием и направлением в адрес Арендатора. В этом случае, Акт приема-передачи является основанием для прекращения аренды в дату подписания Акта.

6 Платежи и порядок расчетов по договору

6.1 За пользование Объектами, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату. В случае установления арендной платы в валюте, оплата арендной платы, внесение и пополнение Обеспечительного платежа производится в рублях, рублевый эквивалент 1 (одной) денежной единицы валюты договора определяется по официальному курсу к рублю, установленному Банком России на дату платежа. Возврат Обеспечительного платежа на условиях п.6.8.2 настоящего Договора осуществляется в рублях. Рублевый эквивалент определяется по официальному курсу 1 (одной) денежной единицы валюты договора к рублю, установленному Банком России на дату внесения и/или пополнения Обеспечительного платежа.

6.1.1 В стоимость арендной платы в зависимости от вида Объекта включены следующие услуги:

Для Объектов «Терминал А», «Терминал В», «Терминал «Д»: кондиционирование воздуха, общеобменная вентиляция, техническое обслуживание и ремонт систем охранной и пожарной сигнализации, установок пожаротушения, совмещенный внутренний противопожарный водопровод, водоотведение, отопление, а также услуги в общественных зонах, а именно, освещение здания в часы его работы, аварийное освещение, дымоудаление, фекальная канализация общественных туалетов, система громкой связи, уборка общественных зон, уход за общественным интерьером, дезинсекция и дератизация, охрана и обеспечение безопасности здания, в котором расположены Объекты.

Для Объекта «Почтово-Грузовой комплекс»: кондиционирование воздуха, общеобменная вентиляция, техническое обслуживание и ремонт пожарной сигнализации и установок пожаротушения, пожарохозяйственный водопровод, водоотведение, отопление, уборка Объектов, а также услуги в общественных зонах, а именно, освещение здания в часы его работы, аварийное освещение, дымоудаление, фекальная канализация общественных туалетов, система громкой связи, уборка общественных зон, уход за общественным интерьером, дезинсекция и дератизация, охрана и обеспечение безопасности здания, в котором расположены Объекты.

6.1.2 В случае отклонения от перечня услуг, включенных в стоимость арендной платы, такое отклонение специально согласовывается Сторонами и указывается в разделе «Дополнительные условия» соответствующего Соглашения.

6.1.3 В случае передачи в аренду Объекта, не поименованного в п.6.1.1, настоящего Договора перечень услуг, входящих в стоимость арендной платы, указывается в соответствующем Соглашении.

6.2 Для расчета арендной платы применяются два варианта – «Ставка аренды за квадратный метр площади» или «Расчет по формуле». Применимый к каждому Объекту способ расчета арендной платы за пользование Объектом указывается в соответствующем Соглашении.

При исчислении арендной платы в месяце, в котором заключается или прекращается каждое соответствующее Соглашение, для расчета принимается фактическое число дней пользования Объектами, исходя из даты подписания Акта приема-передачи каждого из Объектов и календарных дней в данном месяце.

6.3 Для Соглашений, заключенных на срок менее года, Арендодатель не чаще одного раза за срок действия каждого из Соглашений (под «сроком действия Соглашения» подразумевается также каждое возобновление Соглашения, указанное в соответствующем разделе Соглашения) имеет право изменить размер и/или форму и/или формулу арендной платы в одностороннем порядке, сообщив об этом Арендатору не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до такого изменения;

Для Соглашений, заключенных на срок не менее года, Арендодатель не чаще одного раза в год имеет право изменить размер и/или форму и/или формулу арендной платы в одностороннем порядке, сообщив об этом Арендатору не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до такого изменения;

6.4 Арендатор обязан производить оплату арендной платы по новой ставке или по новой форме, или по новой формуле с даты ее изменения либо отказаться от аренды. В случае отказа от аренды на основании несогласия с изменением размера и/или формы арендной платы, Арендатор должен незамедлительно возвратить Арендодателю Объект и произвести расчет за фактическое пользование Объектом до даты введения изменений.

6.5 Внесение арендной платы

6.5.1 Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи по соответствующему Соглашению вносит платеж за первый месяц аренды на

расчетный счет Арендодателя без выставления счета.

6.5.2 Начиная со второго календарного месяца аренды, для Объектов, к которым применяется «Расчет по формуле», Арендатор перечисляет Арендодателю сумму минимального гарантированного платежа (МГП), рассчитываемую в соответствии с указанной в соответствующем Соглашении формуле, ежемесячно авансом без выставления счета, на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с начала отчетного (оплачиваемого) месяца.

6.5.3 Начиная со второго календарного месяца аренды, для Объектов, к которым применяется «Ставка аренды за квадратный метр», Арендатор перечисляет Арендодателю сумму арендной платы, ежемесячно авансом без выставления счета, на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с начала отчетного (оплачиваемого) месяца.

6.5.4 Арендатор производит оплату по п. 6.5.1, п.6.5.2 и/или 6.5.3 (что применимо), по каждому Соглашению отдельным платежом с обязательным указанием в строке «Назначение платежа» наименований, номеров и дат Соглашений, периода аренды. Доплата переменной составляющей арендной платы (ставки процента от торговой выручки), рассчитываемой по формуле, происходит отдельным платежом, в указанные в соответствующем Соглашении сроки, с обязательным указанием в строке «Назначение платежа» наименования, номера и даты Соглашения, по которым производится доплата и периода аренды.

6.5.5 Датой оплаты (датой платежа) считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

6.6 Счета-фактуры предоставляются Арендодателем в соответствии с действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

6.7 Срок, установленный для возврата каждого из Объектов, включается в расчет арендной платы. В любом случае, арендная плата подлежит оплате до момента возврата каждого из Объектов Арендодателю по акту приема-передачи Объектов из аренды.

6.8 Обеспечение исполнения обязательств по Договору

В целях обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору и по заключенным в его рамках Соглашениям, Арендатор предоставляет Арендодателю Обеспечительный платеж в порядке, предусмотренном п. 6.8.1 настоящего Договора.

Арендодатель вправе использовать по своему усмотрению в расчетах с Арендатором или удерживать, полностью или частично Обеспечительный платеж в погашение любого обязательства, не выполненного Арендатором в срок или любой иной суммы, причитающейся Арендодателю вследствие нарушения Арендатором любого из условий настоящего Договора, в том числе неустойки.

Арендатор признает и соглашается, что в случае неуплаты Арендатором неустоек (штрафов, пени) в сроки, предусмотренные Договором, Арендодатель вправе прекращать обязательства по уплате неустоек путем списания соответствующих сумм из Обеспечительного платежа.

Арендатор обязуется пополнить Обеспечительный платеж в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления о необходимости такого пополнения либо, в случае повышения ставки арендной платы, пополнить Обеспечительный платеж при внесении первой оплаты по новой арендной ставке.

Арендатор не имеет право засчитывать сумму Обеспечительного платежа в счет арендной платы и прочих обязательств по настоящему Договору (в том числе неустоек) без письменного согласия Арендодателя.

6.8.1 В целях обеспечения исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору и по заключенным в его рамках Соглашениям, Арендатор обязан не позднее 10

(Десяти) рабочих дней с даты подписания каждого из Соглашений внести на расчетный счет Арендодателя Обеспечительный платеж в размере 2-х кратной месячной арендной платы в соответствии с Соглашением, если иной размер Обеспечительного платежа не указан в соответствующем Соглашении.

6.8.2 Возврат Обеспечительного платежа по Соглашению, заключенному на срок менее года производится при наступлении совокупности следующих условий: окончания срока действия соответствующего Соглашения, завершения всех расчетов по соответствующему Соглашению.

Возврат Обеспечительного платежа по Соглашению, заключенному на срок не менее года производится при наступлении совокупности следующих условий: окончания срока действия соответствующего Соглашения, завершения всех расчетов по соответствующему Соглашению, предоставления Арендатором выписки из ЕГРН, подтверждающей отсутствие обременения на Объектах, возвращенных по Акту приема-передачи после окончания срока аренды по соответствующему Соглашению.

Возврат Обеспечительного платежа производится на основании письменного запроса Арендатора о возврате денежных средств с указанием банковских реквизитов Арендатора. Срок возврата обеспечительного платежа составляет не более 5 (Пяти) рабочих дней от даты поступления Арендодателю письменного запроса на возврат денежных средств.

Возврат Обеспечительного платежа по Соглашению, заключенному на срок не менее года, производится на основании письменного запроса Арендатора о возврате денежных средств, содержащего банковские реквизиты Арендатора, по которым необходимо произвести возврат. К запросу в обязательном порядке прилагаются выписки из ЕГРН, подтверждающей отсутствие обременения на Объектах, возвращенных по Акту приема-передачи после окончания срока аренды по соответствующему Соглашению. Срок возврата обеспечительного платежа составляет не более 5 (Пяти) рабочих дней от даты поступления Арендодателю письменного запроса на возврат денежных средств.

В случае отсутствия приложенной выписки из ЕГРН, возврат обеспечительного платежа осуществляется после самостоятельного получения Арендодателем выписки из ЕГРН, подтверждающей отсутствие обременения на Объектах, возвращенных по Акту приема-передачи после окончания срока аренды по соответствующему Соглашению с удержанием стоимости получения выписки из ЕГРН из суммы Обеспечительного платежа, подлежащего возврату. Срок возврата обеспечительного платежа составляет не более 5 (Пяти) рабочих дней от даты получения выписки из ЕГРН.

6.8.3 В случае расторжения Соглашения на Объект по основаниям, предусмотренным п. 10.1 Договора (за исключением п.10.1.11) Обеспечительный платеж не подлежит возврату Арендатору. При этом, Арендодатель производит погашение образовавшейся задолженности из имеющегося Обеспечительного платежа в одностороннем порядке без получения дополнительного согласия Арендатора. В случае установления арендной платы в валюте, рублевый эквивалент 1 (одной) денежной единицы валюты для погашения задолженности определяется по официальному курсу к рублю, установленному Банком России на дату оплаты Обеспечительного платежа. Оставшаяся часть Обеспечительного платежа не подлежит возврату Арендатору и рассматривается Сторонами в качестве штрафа за неисполнение Арендатором обязанностей по Договору.

6.8.4 В случае образования задолженности по арендной плате более 5 (Пяти) рабочих дней, Арендодатель имеет право произвести погашение образовавшейся задолженности из имеющегося Обеспечительного платежа в одностороннем порядке без согласия Арендатора. При этом Арендодатель в письменном виде уведомляет Арендатора о произведенном погашении задолженности по настоящему Договору за счет

Обеспечительного платежа. В этом случае обязательство Арендатора по уплате задолженности считается исполненным с даты списания - даты исходящего письма Арендодателя, содержащего названное уведомление. В случае установления арендной платы в валюте, рублевый эквивалент 1 (одной) денежной единицы валюты для погашения задолженности определяется по официальному курсу к рублю, установленному Банком России на дату оплаты Обеспечительного платежа.

6.8.5 Предусмотренные настоящим Договором условия о внесении Обеспечительного платежа, аванса, зачета излишне уплаченных сумм в счет будущего расчетного периода не являются предоставлением коммерческого кредита, предусмотренного ст.823 ГК РФ.

7 Порядок документооборота

7.1. Документы, указанные в п.7.2 настоящего Договора, могут подписываться и передаваться Сторонами друг другу посредством Системы электронного документооборота «Диадок» (правообладатель: Акционерное общество «Производственная фирма «СКБ Контур») в электронном виде с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (далее – УКЭП). В случае отсутствия у Арендатора возможности использовать Систему электронного документооборота «Диадок» (далее по тексту – ЭДО) Арендатор обязуется проинформировать Арендодателя о данном факте при заключении Соглашения. В случае отсутствия у Арендатора возможности использовать ЭДО, обмен документами, будет осуществляться в порядке, указанном в п.7.8 настоящего Договора.

7.2. Стороны соглашаются признавать полученные (направленные) электронные документы, перечень и форматы которых приведены в таблице ниже, равнозначными аналогичным документам на бумажных носителях.

Наименование электронного документа	Формат электронного документа	Равнозначный документ на бумажном носителе
Электронный универсальный передаточный документ (УПД)	XML, утв. соответствующим нормативным правовым актом	Универсальный передаточный документ (УПД)
Электронный универсальный корректировочный документ (УКД)	XML, утв. соответствующим нормативным правовым актом	Универсальный корректировочный документ (УКД)
Счет-фактура (на аванс)	XML, утв. соответствующим нормативным правовым актом	Счет-фактура (на аванс)
Счет-фактура	XML, утв. соответствующим нормативным правовым актом	Счет-фактура
Счет на оплату	PDF	Счет
Акт сверки взаимных расчетов	PDF, XLS, DOC	Акт сверки взаимных расчетов
Акт о проведении зачета взаимных встречных требований	PDF, XLS, DOC	Акт о проведении зачета взаимных встречных требований

Направляющая Сторона формирует необходимый документ в электронном виде (формализованный и/или неформализованный) в системе программного обеспечения (далее - ПО), подписывает его усиленной квалифицированной электронной подписью (далее - УКЭП), отправляет через Оператора Получающей Стороне.

Получающая Сторона при отсутствии замечаний к содержанию и оформлению электронного документа подписывает его своей УКЭП.

При наличии замечаний к документу, не требующему подписания Получающей Стороной, последняя формирует уведомление об уточнении электронного документа или использует иной аналогичный функционал Оператора, позволяющий направить электронный документ для исправления Направляющей Стороной.

При наличии неустраняемых замечаний, не позволяющих подписать и принять Получающей Стороне электронный документ в полном объеме, последняя оформляет отказ от подписи электронного документа или использует иной аналогичный функционал Оператора, позволяющий направить электронный документ с уведомлением об отказе в подписании электронного документа Направляющей Стороне.

При частичном несогласии Получающей Стороны с поступившим электронным документом, последняя не подписывает Электронный документ, при этом в ответ направляет Направляющей Стороне подписанный Акт разногласий, в котором отражает имеющиеся разногласия, и направляет его через Оператора Направляющей Стороне.

После направления Акта разногласий и получения его Направляющей Стороной Получающая Сторона подписывает Электронный документ УКЭП и отправляет его Направляющей Стороне через Оператора.

7.3. Стороны для организации ЭДО используют УКЭП, что предполагает получение каждой из Сторон сертификатов ключа проверки электронной подписи в аккредитованном удостоверяющем центре в соответствии с нормами Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Каждая из Сторон может иметь несколько уполномоченных лиц для обмена информацией по Договору. Каждое уполномоченное лицо должно иметь собственную УКЭП, подтвержденную сертификатом удостоверяющего центра, и доверенность или иной распорядительный документ, подтверждающий полномочия этого лица, оформленный Стороной в установленном порядке.

При осуществлении обмена электронными документами Стороны используют форматы документов, которые утверждены приказами Федеральной налоговой службы Российской Федерации (формализованные ЭД). Если форматы документов не утверждены, то Стороны используют форматы, применяемые Исполнителем (неформализованные ЭД).

7.4. Подписанный с помощью УКЭП электронный документ признается равнозначным аналогичному подписанному собственноручно документу на бумажном носителе и порождает для Сторон юридические последствия в виде установления, изменения и прекращения взаимных прав и обязанностей при одновременном соблюдении следующих условий:

- а. подтверждена действительность сертификата ключа электронной подписи, с помощью которой подписан данный электронный документ, на дату подписания документа;
- б. получен положительный результат проверки принадлежности владельцу квалифицированного сертификата ключа электронной подписи, с помощью которой подписан данный электронный документ;
- в. подтверждено отсутствие изменений, внесенных в этот документ после его подписания.

7.5. При соблюдении условий, приведенных выше в п. 7.4, электронный документ, содержание которого соответствует требованиям нормативных правовых актов, должен приниматься Сторонами к учету в качестве первичного учетного документа, использоваться в качестве доказательства в судебных разбирательствах, предоставляться в государственные органы по запросам последних.

Подписание электронного документа, бумажный аналог которого должен содержать подписи и (или) печати обеих сторон, осуществляется путем последовательного подписания данного электронного документа каждой из Сторон. Доказательством подписания электронного документа Стороной может являться в том числе ее электронная подпись с идентификатором подписанного документа, т.е. без повторного приложения самого документа, подписанного другой Стороной.

7.6. Каждая из Сторон несет ответственность за обеспечение конфиденциальности ключей УКЭП, недопущение использования принадлежащих ей ключей без ее согласия. Если в сертификате УКЭП не указан орган или физическое лицо, действующее от имени организации при подписании электронного документа, то в каждом случае получения подписанного электронного документа получающая Сторона добросовестно исходит из того, что документ подписан от имени направляющей Стороны надлежащим лицом, действующим в пределах, имеющихся у него полномочий.

7.7. Организация ЭДО между Сторонами не отменяет возможность использования иных способов изготовления и обмена документами между Сторонами.

7.8. Стороны будут направлять друг другу документы и сообщения, не перечисленные в п.7.2 настоящего Договора, а также перечисленные в п. 7.2 настоящего Договора – в период, когда существуют препятствия для их передачи посредством Системы электронного документооборота «Диадок», а также если у Арендатора отсутствует возможность использования Системы электронного документооборота «Диадок» - посредством электронной почты с использованием указанных в соответствующем Соглашении адресов, с последующим предоставлением подписанных оригиналов на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления копии. Все документы, направленные обеими Сторонами посредством электронной почты, считаются действительными до получения Сторонами оригиналов.

8 Ответственность сторон

8.1 За невыполнение принятых на себя обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2 При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

8.3 За просрочку возврата Объектов в установленный настоящим Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 3% за каждый день просрочки, от арендной платы за месяц, предшествующий месяцу, в котором надлежит, согласно Соглашению, вернуть Объекты.

8.4 При возврате Объектов в ненадлежащем состоянии (по смыслу п. 3.1.25 настоящего Договора) Арендатор уплачивает Арендодателю расходы по необходимому ремонту по выставленному Арендодателем счету и штраф в размере 100% от арендной платы за календарный месяц, предшествующий месяцу, в котором надлежит согласно Соглашению, вернуть Объекты.

8.5 Арендодатель не несет какой-либо ответственности перед Арендатором в случае нанесения работниками последнего либо авиапассажирами (гостями) какого-либо личного или имущественного ущерба в пределах арендуемых Объектов.

8.6 Арендатор единолично отвечает за сохранность своего имущества и безопасность своего персонала, а также своих действий и действий своих сотрудников.

8.7 Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору в натуре.

8.8 Арендатор несет полную материальную ответственность за реальный ущерб и упущенную выгоду, возникшие вследствие повреждения имущества Арендодателя (в частности, лифтов, технологического оборудования, стен, пола, иных конструкций и т.д.) работниками Арендатора, и/или лицами, обеспечивающими его коммерческую деятельность, вне арендованных Объектов (т.е. на территории Арендодателя), а также имуществу и здоровью третьих лиц, нанесенный Арендатором в период действия аренды.

8.9 С момента подписания акта приема-передачи по каждому из Объектов по настоящему Договору и Соглашениям, заключенным в его рамках, Арендатор несет риск гражданско-правовой ответственности в случае причинения вреда объектам охраны окружающей среды, здоровью и имуществу физических и юридических лиц, и другими экологическими правонарушениями, связанными с его производственной и иной деятельностью в арендуемых Объектах.

8.10 Окончание срока действия Соглашения или его расторжение по иным основаниям не освобождает Стороны от необходимости исполнить свои обязательства по Соглашению, возникшие в период действия аренды и от ответственности за его нарушения.

8.11 В случае выявления Арендодателем факта нарушения Арендатором требований Руководства пользователя, стандартов предприятия (инструкций, положений и т.п.) Арендодателя, устанавливающих требования, предъявляемые к контрагентам, в том числе выявления факта нецелевого использования оборудования, принадлежащего Арендодателю и не переданного Арендатору в аренду, составляется Акт выявленных нарушений требований Руководства пользователя (далее – Акт), который подписывается представителями, сотрудниками (работниками) Арендодателя и Арендатора. Арендатор не имеет права препятствовать сотрудникам, представителям Арендодателя при фото- и видео- фиксации факта нарушения. В случае отказа сотрудников (работников), представителей Арендатора от подписания Акта, Акт считается принятым. Отказ от подписания Акта не является основанием для отказа от выплаты Арендодателю штрафных санкций. После составления Акта Арендатору направляется претензия по факту нарушения требований Руководства пользователя Международного аэропорта Внуково.

8.12 Арендатор обязан оплатить любую неустойку (штраф, пени), предусмотренных настоящим Договором и Руководством пользователя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя претензии. Обязательство Арендатора по уплате неустойки считается исполненным с даты поступления денежных средств в оплату неустойки на расчетный счет Арендодателя. В случае не поступления денежных средств от Арендатора в оплату неустойки в указанный срок, Арендодатель в соответствии с п. 6.8 Договора вправе направить Арендатору уведомление о списании соответствующей суммы из Обеспечительного платежа в погашение неустойки. В этом случае обязательство Арендатора по уплате неустойки считается исполненным с даты списания - даты исходящего письма Арендодателя, содержащего названное уведомление. Присоединяясь к Рамочному договору «Общие условия аренды зданий, сооружений, помещений на территории международного аэропорта Внуково» и внося Обеспечительный платеж, Арендатор выражает согласие с основанием и размером неустойки, указанными в

уведомлении Арендодателя о списании соответствующей суммы из Обеспечительного платежа в погашение неустойки, и соглашается, что указанное уведомление является основанием для отражения в бухгалтерском учете Арендодателя факта признания неустойки Арендатором.

9 Антискоррупционная оговорка

9.1 Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие / выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками, и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

9.2 Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица, прямо или косвенно, какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).

9.3 В случае возникновения у одной из Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пунктов 9.1 и 9.2 соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме по официальным каналам связи или сообщением по линии доверия указанной на официальном сайте. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пунктов 9.1 и 9.2. настоящего Договора другой Стороной, её аффилированными лицами, работниками или посредниками.

10 Расторжение соглашений

10.1. Арендодатель вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения одного или нескольких Соглашений в следующих случаях:

10.1.1 Арендатор пользуется Объектами с нарушением условий Договора и/или с нарушением разрешенного использования Объектов.

10.1.2 Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату либо вносит не в полном объеме, либо с задержкой более 5 (Пять) рабочих дней.

10.1.3 Арендатор не вносит в установленный Договором срок либо вносит не в полном объеме, либо не пополняет обеспечительный платеж на условиях п.6.8 настоящего Договора.

10.1.4 Арендатор не производит капитального ремонта Объектов в соответствии с условиями Договора либо пытается его произвести без надлежащего уведомления Арендодателя и контроля с его стороны;

10.1.5 Арендатор существенно ухудшает арендуемые Объекты (наносит существенный ущерб арендуемым Объектам).

10.1.6 При невнесении Арендатором арендного платежа за первый месяц аренды на условиях п. 6.5.1 настоящего Договора;

10.1.7 При отказе Арендатора от страхования в соответствии с п. 3.1.16 настоящего

Договора;

10.1.8 При нарушении Арендатором условий надлежащего содержания Объектов, не соблюдении им необходимых режимов, правил и норм техники безопасности, требований пожарной безопасности;

10.1.9 Арендатор не производит текущего ремонта Объектов в соответствии с условиями Договора;

10.1.10 Арендатор трижды в течение календарного года нарушил требования инструкций, приказов и распоряжений Арендодателя, в том числе Руководства пользователя, указанных в п.2.2.6 и п.4.13, а также п.4.14.5 (если применимо) настоящего Договора.

10.1.11 В случае государственной и/или производственной необходимости Арендодателя в арендуемых Объектах;

10.1.12 В случае несвоевременной уплаты Арендатором неустоек (пеней, штрафов), предусмотренных настоящим Договором;

10.1.13 В случае, если Арендатор не согласен с изменением размера и/или формы арендной платы, в соответствии с п. 6.4 настоящего Договора.

10.1.14 В случае нарушения условий п. 3.1.2 о направлении в адрес Арендодателя списка работников, которые будут осуществлять производственную деятельность на арендуемых Объектах

10.1.15 В случае нарушения Арендатором порядка размещения рекламы на арендуемых Объектах.

10.1.16 При невыполнении Арендатором особых условий, оговоренных отдельно по каждому Объекту и зафиксированных в соответствующих Соглашениях.

10.2. В случаях, предусмотренных пунктом 10.1, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения одного или нескольких Соглашений после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Указанное предупреждение направляется не менее, чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты отказа от Соглашения.

В случае отсутствия со стороны Арендатора исполнения обязательств, в отношении которых было направлено предупреждение, Соглашение считается расторгнутым в 15 (Пятнадцатый) рабочий день на основании одностороннего отказа Арендодателя от его исполнения.

10.3 Каждая из Сторон имеет право досрочно отказаться от исполнения одного или нескольких Соглашений в одностороннем внесудебном порядке, письменно предупредив об этом другую Сторону не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты отказа от Соглашения, за исключением случаев, указанных в п.10.1. настоящего Договора, для которых применяется иной срок уведомления.

11 Обстоятельства непреодолимой силы

11.1 Стороны освобождаются от ответственности друг перед другом за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора при условии наступления событий, попадающих под определение «непреодолимой силы» по действующему законодательству Российской Федерации, до момента прекращения действия этих событий, подтвержденных справками уполномоченных на то государственных органов.

11.2 Если вследствие обстоятельств непреодолимой силы Объекты становятся полностью или частично непригодными для использования или применения на срок свыше 30 (Тридцать) календарных дней, Арендатор имеет право прекратить действие настоящего

Договора с отправкой письменного уведомления Арендодателю за 15 (Пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора и не несет каких-либо дальнейших обязательств или ответственности перед Арендодателем после подписания Акта приема-передачи Объекта.

12 Порядок рассмотрения споров

12.1 Любой спор или претензия между Арендатором и Арендодателем, возникающие в связи с настоящим Договором или любым Соглашением, заключенным в рамках настоящего Договора, должны разрешаться в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации. Претензия направляется в соответствии с требованиями п.14.12 настоящего Договора. Срок ответа на претензию 14 (Четырнадцать) рабочих дней от даты получения.

12.2 Если Арендодателю с Арендатором не удастся урегулировать спорные отношения по настоящему Договору путем принятия взаимоприемлемого решения на основе согласия, рассмотрение спора передается в Арбитражный суд г. Москвы.

13 Срок действия договора

13.1 Договор считается заключенным с даты присоединения к нему Арендатора путем заключения одного или нескольких Соглашений в его рамках. Заключение, изменение, расторжение одного или нескольких Соглашений не влечет за собой изменение или расторжение Договора в целом. Договор прекращает свое действие с даты прекращения последнего действующего в его рамках Соглашения.

13.2 Срок действия каждого Соглашения указан в соответствующем Соглашении. Датой начала аренды является фактическая дата передачи (включительно) Объектов в аренду, указанная в Акте приема-передачи Объектов. Датой окончания аренды является фактическая дата возврата (включительно) Объектов из аренды, указанная в Акте приема-передачи Объектов.

13.3 Арендатор, надлежащим образом выполнивший свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором и соответствующим Соглашением, не обладает преимущественным правом на заключение Соглашения на новый срок по истечении срока действия.

13.4 По истечении срока действия Соглашения, при условии исполнения Арендатором своих обязательств по данному Соглашению в полном объеме, Соглашение прекращается без необходимости для Сторон заключать какие-либо дополнительные соглашения. В случае наличия неисполненных со стороны Арендатора обязательств, Сторонами подписывается соглашение о расторжении, содержащее указание на неисполненные обязательства и срок их исполнения. При возврате Объектов из аренды Стороны подписывают Акт приема-передачи о возврате Объектов из аренды.

13.5 Освобождение Объектов Арендатором до даты прекращения срока действия Соглашения не является основанием для прекращения обязательств Арендатора по осуществлению платежей, предусмотренных Договором или Соглашением и/или основанием для возврата каких-либо платежей, уплаченных Арендатором в соответствии с настоящим Договором или Соглашением, если Стороны не договорятся об ином.

13.6 Арендодатель вправе изменить условия настоящего Договора в одностороннем порядке путем опубликования новой редакции Договора на официальном сайте www.vnukovo.ru с указанием номера редакции и даты опубликования. Договор в новой редакции применяется к ранее заключенным Соглашениям начиная с 31-го дня после дня опубликования, если до истечения этого срока Арендатор письменно не уведомит

Арендодателя об отказе от Договора. К Соглашениям, заключаемым после даты публикации новой редакции Договора, его условия применяются с даты заключения такого Соглашения.

14 Прочие условия

14.1 Настоящий Договор имеет обязательную силу для Сторон, заключивших его, а равно и для их соответствующих и допустимых правопреемников.

14.2 Объекты, передаваемые Арендодателем по Соглашениям, заключенным в рамках настоящего Договора Арендатору, могут передаваться Арендодателем в залог по договору ипотеки без согласия Арендатора. В случае заключения договора ипотеки Объектов, по требованию залогодержателя (кредитной организации), Стороны обязуются привести условия настоящего Договора или соответствующих Соглашений в соответствие с требованиями залогодержателя (кредитной организации) путем подписания дополнительного соглашения. При этом, Арендатор не вправе требовать уменьшения арендной платы по Соглашениям. В случае отказа Арендатора от приведения условий настоящего Договора и Соглашений в соответствие с требованиями залогодержателя, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора на условиях п.9.3.

14.3 Если одно или несколько положений настоящего Договора или же применимость любого такого положения к конкретному случаю становятся недействительными, действительность всех остальных положений настоящего Договора не прекращается.

14.4 Если одно или несколько положений, специально оговоренных для конкретного Объекта аренды в соответствующем Соглашении, противоречат условиям Договора, применяются условия Соглашения.

14.5 Настоящий Договор представляет собой общие условия аренды, применимые к аренде любых зданий, сооружений и помещений на территории аэропорта Внуково. Индивидуальные отличительные условия аренды по каждому конкретному Объекту, применимые в дополнение к общим условиям аренды, оговорены в каждом Соглашении по каждому из Объектов аренды. Соответствующее Соглашение может быть изменено или дополнено путем составления дополнения к Соглашению.

14.6 Арендатор не имеет права закладывать свои права аренды Объектов третьей стороне и (или) предоставлять их в качестве обеспечения займа (залога) или иного финансирования Арендатора, а также вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ.

14.7 Допускается уступка прав требования Арендодателем по настоящему Договору и/или по соответствующему Соглашению третьему лицу.

14.8 В случае невозможности одной Стороны осуществить исполнение настоящего Договора в установленный срок, она должна немедленно известить об этом другую Сторону в письменной форме и в том случае, если другая Сторона согласна на отсрочку исполнения обязательств, продолжить осуществление исполнения обязательств после отсрочки исполнения. Договоренность Сторон должна быть оформлена дополнительным соглашением Сторон.

14.9 Перевод Арендатором своего долга по настоящему Договору на другое лицо допускается только с письменного согласия Арендодателя.

14.10 Заголовки, используемые в настоящем Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

14.11 В случае изменения одной из Сторон своего юридического и (или) почтового адреса, наименования, банковских реквизитов, организационно-правовой формы, она

обязана информировать об этом другую Сторону в течение 7 (Семи) рабочих дней.

14.12 Любое уведомление, извещение, требование, претензия или иное сообщение (далее по тексту – уведомление (сообщение)), направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление (сообщение) считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным или телеграммой, или заказным письмом с уведомлением: Арендодателю – по юридическому адресу, Арендатору – по юридическому адресу или почтовому адресу, указанным в Соглашении, и за подписью уполномоченного лица. Уведомление (сообщение) Арендодателя считается доставленным Арендатору надлежащим образом, если оно получено Арендатором, а также в случаях, если, несмотря на направление уведомления (сообщения) Арендодателем в соответствии с условиями Договора, Арендатор не явился за его получением или отказался от его получения, или уведомление (сообщение) не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, о чем орган связи проинформировал Арендодателя. Датой доставки уведомления (сообщения) Арендодателя считается дата его получения Арендатором, а при неявке Арендатора за получением уведомления (сообщения) Арендодателя или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу - дата отправки органом связи уведомления Арендодателю о невручении Арендатору уведомления (сообщения) Арендодателя.

Документы, переданные и полученные с использованием технических средств связи, в том числе по электронной почте, позволяющие достоверно установить, что они исходят от Стороны по Договору, в соответствии с п. 2 ст. 434 ГК РФ, имеют юридическую силу, допускаются в соответствии со ст. 75 АПК РФ в качестве письменных доказательств и обязательны к исполнению Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных Договором. Сторона, направившая сканированную копию документа, обязана направить оригинал документа другой Стороне не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента направления копии.

Условиями Договора предусмотрено, что течение срока начинается с даты получения Арендатором от Арендодателя соответствующего уведомления (сообщения), при неявке Арендатора за получением уведомления (сообщения) или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, датой начала течения срока является дата отправки органом связи уведомления Арендодателю о невручении Арендатору уведомления (сообщения) Арендодателя.

Присоединяясь к настоящему Договору, Арендатор тем самым подтверждает, что ознакомился с текстом настоящего Договора, с РК-04.01-01 «Руководство пользователя Международного аэропорта Внуково», согласен с ними и обязуется выполнять все, указанные в них требования, а также нести ответственность за их нарушения.