**УТВЕРЖДАЮ:**

Первый заместитель

генерального директора

ООО СЗ «Сочи-парк пять плюс»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Немцов/

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

м.п.

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по выбору арендатора объекта недвижимости ООО СЗ «Сочи-парк пять плюс»**

*право* *аренды на* *нежилое помещение для осуществления деятельности магазина непродовольственных товаров, общей площадью 56,95 кв. м, расположенное на объекте капитального строительства, который имеет кадастровый номер 23:49:0000000:13062 и расположено по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, проспект Олимпийский*

пгт. Сириус 2023

**Введение**

Настоящая конкурсная документация (далее – «Конкурсная документация») устанавливает и регулирует процедуру выбора арендаторов объектов недвижимости ООО СЗ «Сочи-парк пять плюс», определяет основные принципы и условия их выбора.

**1. Термины и определения**

Термины и определения, используемые в Конкурсной документации, имеют следующие значения:

* 1. **«Арендатор» -** юридическое лицо или индивидуальный предприниматель – победитель Конкурса, заключивший договор аренды с Арендодателем.
	2. **«Арендодатель» -** ООО СЗ «Сочи-парк пять плюс», являющееся, в том числе организатором проведения Конкурса.
	3. **«Арендная плата»** – денежные средства, выплачиваемые Арендатором за каждый оговоренный период аренды (месяц/квартал и проч.).
	4. «**Базовый период**» – 30 (Тридцать) календарных дней в течение срока Договора, для которых Участники в своих Заявках предлагают значения Критерия выбора №1. При этом первый из указанных 30 (Тридцать) календарных дней не может отстоять от даты начала срока Договора более чем на 4 (Четыре) календарных месяца.
	5. **«Договор»** – долгосрочный или краткосрочный договор аренды, предлагаемый к заключению. Долгосрочный договор аренды заключается на срок 13 (тринадцать) месяцев и более. Красткосрочный договор аренды заключается на срок до 12 (двенадцать) месяцев и менее. При заключении Долгосрочного договора аренды, проводится конкурс по отбору Арендатора условия которого должны быть определены в Извещении в соответствии с требованиями настоящего Регламента.
	6. **«Красткосрочная аренда»** – передача в возмездное пользование движимого и недвижимого имущества на срок до 12 месяцев.
	7. **«Долгосрочная аренда»** – передача в возмездное пользование движимого и недвижимого имущества на срок до свыше месяцев.
	8. **«Заявка»** – заявка Участника на участие в Конкурсе, форма которой устанавливается Электронной площадкой.
	9. **«Извещение» –** извещение (со всеми приложениями) о проведении Конкурса, размещенное на Электронной площадке, соответствующее требованиям, установленным настоящим Регламентом и регламентом Электронной площадки.
	10. «**Комиссия**» – конкурсная комиссия.
	11. «**Критерии выбора**» – критерии выбора победителя Конкурса, установленные в Извещении.
	12. **«Организатор»** – ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс».
	13. «**Участник**» – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, желающий заключить Договор, аккредитованный на Электронной площадке (в соответствии с регламентом Электронной площадки), подавший Заявку.
	14. «**Допущенный участник**» – Участник, допущенный Комиссией до участия в Конкурсе по правилам настоящего Регламента и внесший задаток.
	15. **«Помещения, планируемые к передаче Якорным Арендаторам»** – помещения, указанные в Перечне помещений, утверждаемом Генеральным директором. Перечень помещений, планируемых к передаче Якорным Арендаторам формируется коммерческой дирекцией Общества.
	16. **«Предложение» –** конкурсное предложение Допущенного участника в рамках Конкурса, подаваемое им в составе Заявки. Форма Предложения устанавливается в настоящем Регламенте и должна позволять однозначно рассчитывать значения Критериев выбора.
	17. **«Электронная площадка»** – сайт ООО «Сочи-парк пять плюс» раздел «закупки» размещаемый в сети «Интернет», на котором проводятся процедуры размещения предложений в электронной форме (<https://zakupki.sp5plus.ru/purchases/> ).
	18. «**Электронный документ**» – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме, в том числе сканированные версии бумажных документов.
	19. **«Якорный Арендатор»** - организация, арендные отношения с которой стратегически важны для Арендодателя, служащая одним из основных источников привлечения гостей и потребителей, в том числе использующая сетевой принцип работы своих торговых точек и обладающая известным торговым брендом (брендами).

**2. Общие условия Конкурса**

**2.1. Общее описание Конкурса**

Под Конкурсом подразумевается процедура выбора Арендатора недвижимого имущества ООО СЗ «Сочи-парк пять плюс», при котором Комиссия на основании Критериев выбора, определенных в Извещении настоящей Конкурсной документации определяет победителя Конкурса, предложившего наилучшие условия для заключения и реализации Договора.

Настоящая Конкурсная документация устанавливает и регулирует процедуру открытого Конкурса (с неограниченным числом участников) в целях выбора арендаторов объектов недвижимости.

Проведение Конкурса позволяет обеспечить соблюдение принципов состязательности, конфиденциальности, независимости, прозрачности, добросовестной конкуренции и справедливого отношения при выборе Арендатора, что позволяет минимизировать риски Арендодателя, обеспечить подписание договоров аренды с опытными и надежными Арендаторами, предложившими Арендодателю наиболее оптимальное сочетание параметров, соответствующих критериям отбора.

**2.2. Принципы выбора Арендатора**

Процедура проведения Конкурса и выбора Арендатора основана на перечисленных ниже принципах, соблюдение которых является приоритетной задачей Арендодателя при выборе Арендатора и обеспечивается путем принятия ряда мер, предусмотренных Конкурсной документацией и внутренними документами Арендодателя.

**2.2.1. Принцип состязательности**

Для достижения состязательности к участию в Конкурсе приглашается неограниченное количество Участников.

Конкурс, в котором участвовал только один Допущенный участник, признается несостоявшимся.

**2.2.2. Принцип независимости**

При выборе Арендатора важным является условие независимости специалистов, проводящих оценку и сопоставление Заявок. Комиссия формируется из представителей Арендодателя. Также по решению Арендодателя в Комиссию могут входить внешние консультанты. Состав Комиссии Участникам не разглашается.

**2.2.3. Принцип конфиденциальности**

Информация о ходе и результатах Конкурса не может разглашаться лицам, не задействованным в проведении Конкурса. Соблюдение конфиденциальности информации о ходе и результатах проведения Конкурса имеет своей целью предотвращение сговора и нечестной конкуренции между Участниками, а также предотвращение влияния Участников или иных заинтересованных лиц на принятие решения Комиссией и Арендодателем.

Соблюдение принципа конфиденциальности при проведении Конкурса обеспечивается с помощью ряда мер, к которым, в первую очередь, относятся:

* четко регламентированная процедура организации подготовки – получения – вскрытия – рассмотрения, оценки и сопоставления Заявок и переговоров с победителем Конкурса;
* запрет на копирование и несанкционированную передачу информации, а также запрет доступа третьих лиц к информации, поступившей от Участников;
* взятие на себя задействованными в проведении Конкурса сотрудниками Арендодателя и иными членами Комиссии обязательств о неразглашении информации о ходе Конкурса и его результатах до ее опубликования в сети Интернет или в средствах массовой информации.

**2.2.4. Принцип добросовестной конкуренции и справедливого отношения**

Принцип добросовестной конкуренции и справедливого отношения предполагает:

* Одновременное и равнообъемное предоставление информации Участникам;
* Равное отношение ко всем Участникам, отсутствие предпочтительного Участника до момента окончания оценки Заявок. В тех случаях, когда участник в капитале Арендодателя или одна из аффилированных с ним компаний участвуют в Конкурсе в качестве Участника, такое участие должно быть на конкурентной основе и на равных условиях с другими Участниками;
* Предоставление достаточного времени для подготовки Заявки со всеми приложениями профессионально подготовленному и заинтересованному в аренде помещения Участнику;
* Применение инструментов противодействия нечестной конкуренции, лоббирования и оказания влияния на принятие решения Комиссией со стороны Участников и третьих лиц;
* Недопущение дискриминационных действий в отношении каких-либо Участников, в частности, круг Участников не может быть ограничен по национальным или иным признакам, по причине наличия или отсутствия аффилированности с участниками Арендодателя или Арендодателем. Исключение составляют оффшорные компании, участие которых в Конкурсе не допускается.
* Соблюдение со стороны Организатора, Арендодателя и лиц, задействованных в проведении Конкурса и выбора Арендатора, самых высоких этических норм для предотвращения коррупционных и мошеннических действий, под которыми среди прочего понимается следующее:

а) «коррупционные действия» - предложение, дача, получение или вымогательство любых ценных вещей в целях оказания влияния на действия должностного или обладающего соответствующими полномочиями лица, либо угроза причинения вреда жизни и здоровью, имуществу, чести и достоинству этого лица в связи с его участием в процессе выбора Заявки, заключения или выполнении Договора, в целях приобретения или сохранения в результате указанного влияния коммерческой выгоды или иного необоснованного преимущества в ведении хозяйственной деятельности;

б) «мошеннические действия» - искажение фактов в целях оказания влияния на процесс выбора Заявки, заключения или выполнении Договора в ущерб Арендодателю, а также сговор Участников (до или после подачи Заявок) с целью установить искусственные, неконкурентные цены и, тем самым, лишить Арендодателя выгод, вытекающих из соблюдения принципа свободной и добросовестной конкуренции.

**2.2.5. Принцип прозрачности**

Принцип прозрачности при рассмотрении Заявок предполагает наличие документального обоснования / подтверждения любого принятого решения и любого проставленного балла. Простановка баллов осуществляется на основании подробных и заранее определенных Критериев выбора с регламентированным правилом расчета баллов. Это позволяет дополнительно усилить принцип независимости оценки Заявок и исключить субъективизм при оценке.

Также принцип прозрачности реализуется путем публикации на сайте ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс» постоянно (не реже одного раза в месяц) актуализируемых перечней всех не арендуемых третьими лицами помещений, расположенных в объектах недвижимости ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс».

На договоры аренды сроком менее 12 (двенадцати) месяцев не распространяется процедура Конкурса.

**2.3. Требования к Участникам**

Участником может быть любое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения (за исключением оффшорных компаний), отвечающее требованиям Конкурсной документации, Извещения и законодательства Российской Федерации.

Участник должен отвечать следующим требованиям:

* четкое следование сообщенным ему правилам Конкурса и получение конкурентных преимуществ исключительно на основе предложения Арендодателю лучшего сочетания параметров, отражающих установленные в Извещении Критерии выбора;
* обладание гражданской правоспособностью в полном объеме для заключения и исполнения Договора (в том числе, государственная регистрация юридического лица в установленном законодательством Российской Федерации порядке);
* обладание необходимыми профессиональными компетенциями, опытом и репутацией (подлежит исчерпывающему описанию в Извещении);
* отсутствие на день направления Заявки:

а) введенной процедуры банкротства;

б) решения о назначении ликвидационной комиссии;

в) наложенного ареста на имущество Участника в части, существенной для исполнения Договора;

г) оснований для приостановления экономической деятельности Участника.

**2.4. Расходы на аккредитацию Участника на Электронной площадке, направление Заявки и заключение Договора**

Участник самостоятельно несет все расходы, связанные с его аккредитацией на Электронной площадке, подготовкой и подачей Заявки и всех приложений к ней, и заключением Договора, а Арендодатель по этим расходам не отвечает и не имеет обязательств, независимо от решения о принятии или непринятии Заявки.

Отсутствие или неправильное толкование Участником каких-либо данных (информации) не может в последующем служить основанием для пересмотра Извещения, Заявки (после окончания срока подачи Заявок) или условий и стоимости Договора в меньшую сторону.

**2.5. Условия допуска Участника к участию в Конкурсе**

2.5.1. Участник обязан пройти процедуры регистрации, аккредитации и иные процедуры необходимые для участия в Конкурсе на Электронной площадке.

2.5.2. Участник не допускается к участию в Конкурсе в качестве Допущенного участника в следующих случаях:

1. Отсутствие у Участника аккредитации на Электронной площадке или несоответствие иным требованиям Электронной площадки;

2. Непредставление Участником в составе Заявки, Предложения и/или любого из иных документов, перечисленных в Приложении №1 к Конкурсной документации, либо наличие в таких документах недостоверных сведений об Участнике;

3. Несоответствие Участника требованиям, указанным в пункте 2.3 настоящей Конкурсной документации;

4. Несоответствие условий Заявки и Предложения условиям Извещения, в том числе наличие в такой Заявке предложения значения Критерия выбора ниже начального (минимального);

5. Невнесение задатка Участником.

2.5.3. Комиссия отказывается от рассмотрения, оценки и сопоставления Заявок, а Арендодатель обязан отказаться от заключения Договора на любом этапе, включая этап заключения Договора, в случае:

1. Установления недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных Участником в составе Заявки;

2. Установления факта проведения ликвидации в отношении Участника – юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании Участника – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

3. Установления факта приостановления деятельности Участника – юридического лица, индивидуального предпринимателя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4. Установления факта наличия просроченной задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов такого Участника по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период, при условии, что Участник ранее не обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Выявления попытки заключить какое-либо соглашение между Участниками с целью повлиять на выбор и принятие Заявки.

6. Нахождения имущества Участника под арестом, наложенным по решению суда, если на момент истечения срока заключения Договора балансовая стоимость арестованного имущества превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов указанного лица по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

2.5.4. Настоящая Конкурсная документация устанавливает исчерпывающие требования к содержанию Заявок и Предложений Участников.

**3. Организация Конкурса**

**3.1. Общие положения**

3.1.1. Выбор Арендатора Арендодателем производится в форме открытого Конкурса с использованием Электронной площадки.

3.1.2. Процедура выбора Арендатора основана на процессе предоставления Допущенными участниками своих Заявок. При этом получение Арендодателем Заявок не налагает на него обязательств принять какую-либо из них.

3.1.3. Конкурс на право аренды нежилого помещения для осуществления деятельности магазина непродовольственных товаров, общей площадью 56,95 кв. м, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:13062, расположенный по адресу: Краснодарский край, пгт. Сириус, пр-т Олимпийский, считается состоявшимся в случае, если к участию в Конкурсе допущено не менее двух Участников.

3.1.4. Если в ходе Конкурса Заявка поступила только от одного Допущенного участника и Конкурс был признан несостоявшимся (согласно п. 2.2.1 настоящей Конкурсной документации), то по решению единоличного исполнительного органа Арендодателя, Договор может быть заключен с таким единственным Допущенным участником по результатам проведенных с ним переговоров на условиях, не хуже указанных им в Предложении.

3.1.5. Количество победителей Конкурса – один.

**3.2. Этапы проведения Конкурса**

1. Публикация Арендодателем Извещения на Электронной площадке. Извещение должно содержать:
	1. Дату и время проведения Конкурса (подсчета Заявок, рассмотрения Заявок);
	2. Размер, способ и сроки внесения задатка;
	3. Дату начала подачи Заявок;
	4. Предмет Договора (описание которого должно отвечать требованиям действующего Законодательства к договорам аренды);
	5. Наименование процедуры – Открытый Конкурс;
	6. Начальную (минимальную) цену и валюту Договора;
	7. Правила проведения Конкурса, в том числе Критерии выбора Победителя;
	8. Проект Договора аренды (Приложение №5 к Конкурсной документации);
	9. Сроки и порядок заключения Договора по итогам Конкурса.
2. Подача Заявок производится Участником однократно. Заявка подается в форме Электронного документа в соответствии с правилами и требованиями Арендодателя, указанными в настоящей Конкурсной документации и Извещении. Подача Заявок Участниками осуществляется в соответствии с «Инструкциями», которое размещается в открытой части автоматизированной системы Электронной площадки. Заявки принимаются в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента публикации информации о проведении Конкурса на Электронной площадке.
3. Подсчет Заявок осуществляется Комиссией Арендодателя.
4. Публикация протокола подсчета Заявок, который должен содержать:
	1. Наименование Участников, подавших Заявки;
	2. Список документов, предоставленных Участником в Заявке.
5. Рассмотрение Комиссией Заявок в соответствии с правилами, указанными в Извещении и Конкурсной документации.
6. Публикация Протокола рассмотрения Заявок, требования к содержанию которого, установлены в пункте 3.7.4 настоящей Конкурсной документации.
7. Оценка и сопоставление Заявок Комиссией в целях выявления лучших условий исполнения Договора в соответствии с Критериями выбора. Составление Комиссией Протокола подведения итогов, требования к содержанию которого, установлены в пункте 3.8.2 Конкурсной документации. Срок оценки и сопоставления Заявок не может превышать 5 (Пять) рабочих дней со дня подсчета Заявок.
8. Возврат задатка Участникам, не выигравшим Конкурс.
9. Договор в бумажной форме заключается Арендодателем с Арендатором, являющимся Победителем Конкурса вне Электронной площадки в порядке и сроки, установленные Конкурсной документацией и Извещением.

**3.3. Размещение Извещения и порядок информирования о предстоящем Конкурсе Арендодателем**

3.3.1. Извещение со всеми приложениями и информацией о проведении Конкурса размещается на Электронной площадке не менее, чем за 30 (Тридцать) рабочих дней до даты окончания подачи Заявок.

При проведении открытого Конкурса информация о проведении Конкурса публикуется Арендодателем на сайте Арендодателя в сети Интернет (с прямым доступом в соответствующий раздел с первой страницы сайта) не менее чем за 30 (Тридцать) рабочих дней до даты окончания подачи Заявок и содержит сведения о площади передаваемых в аренду помещений (в разрезе лотов), их местоположении и разрешенном использовании, об Организаторе (с указанием контактной информации), месте проведения Конкурса, и др.

**3.4. Внесение изменений в Извещение**

3.4.1. Арендодатель по собственной инициативе вправе принять решение о внесении изменений в Извещение не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты окончания срока приема Заявок.

3.4.2. Арендодатель не несет ответственности в случае, если Участник не ознакомился с изменениями, внесенными в Извещение в соответствии с пунктом 3.4.1 настоящего раздела.

3.4.3. В случае внесения изменений в Извещение Участник, уже подавший Заявку, вправе внести изменения в Заявку и в приложения к ней путем подачи измененной Заявки и измененных приложений к ней в течение срока подачи Заявок или отказаться от участия в Конкурсе путем направления соответствующего уведомления в порядке и сроки, установленные для подачи Заявок.

**3.5. Отказ от проведения Конкурса**

3.5.1. Арендодатель вправе без объяснения причин отказаться от проведения Конкурса не позднее чем, за 3 (три) календарных дня до даты окончания срока приема Заявок по этому Конкурсу.

3.5.2. В этом случае информация об отказе от Конкурса размещается на Электронной площадке.

**3.6. Подача Заявок**

3.6.1. Заявка подается Участником электронным способом путем размещения ее на Электронной площадке по процедурам, установленным ООО СЗ «Сочи-парк пять плюс». Предоставление Заявок иным способом автоматически отклоняет их от принятия к рассмотрению.

3.6.2. Заявки подаются Участниками по форме, установленной на Электронной площадке, с приложением документов, указанных в Приложении №1 к Конкурсной документации, которые являются неотъемлемой частью Заявки.

Предоставление Заявок и/или прилагаемых к ним документов, в т.ч. Предложений по форме и/или комплектности, отличных от требуемых в Конкурсной документации и Извещении, автоматически отклоняет их от принятия к рассмотрению.

При расхождении информации в Заявке и Предложении, Комиссия будет руководствоваться информацией, находящейся в Заявке.

3.6.3. Участники могут подать свои Заявки не позднее даты и часа, указанного в Извещении (с учетом дополнений и изменений). Подача Заявки и/или какого-либо из требуемых в качестве ее неотъемлемой части документов вне установленных сроков влечет автоматическое отклонение такой Заявки и документов от принятия к рассмотрению.

3.6.4. Подача Заявки на участие в Конкурсе каким-либо лицом не означает автоматический допуск данного лица к участию в соответствующем Конкурсе. Арендодатель вправе как пригласить такую компанию к участию в Конкурсе в порядке, установленном Конкурсной документацией (если Участник и его Заявка отвечают требованиям, предъявляемым Арендодателем к Арендаторам и их Заявкам, установленным в Конкурсной документации и в Извещении), так и отказать в удовлетворении Заявки такого лица (в случае, если Участник либо его Заявка не соответствует требованиям, установленным Арендодателем в Конкурсной документации и в Извещении).

**3.7. Рассмотрение Заявок**

3.7.1. Заявки подлежат рассмотрению Комиссией на предмет соблюдения требований Конкурсной документации и соответствующего Извещения:

(а) в отношении содержания Заявок, их комплектности;

(б) в отношении Участников.

3.7.2. На основании результатов рассмотрения Заявок Комиссией принимается решение:

#### о допуске к участию в выборе Заявки и о признании Участника Допущенным участником;

#### об отказе в допуске Участника к участию в выборе его Заявки.

3.7.3. Результатом этапа рассмотрения Заявок является список Допущенных участников.

3.7.4. Процесс рассмотрения Заявок протоколируется. В Протоколе рассмотрения Заявок должны быть отражены следующие вопросы:

- Решение о допуске либо недопуске Участников, подавших Заявки;

- Основание недопуска Участника с указанием пункта Конкурсной документации, которому не соответствует Заявка.

3.7.5. Арендодатель не обязан предоставлять объяснения принятого решения об отказе какому-либо лицу в допуске к участию в выборе Заявок.

**3.8. Оценка и сопоставление Заявок**

3.8.1. Заявки и все приложения к ним (в том числе Предложения), поданные Допущенными участниками, подлежат оценке Комиссией на предмет:

(а) соблюдения требований Конкурсной документации и соответствующего Извещения;

(б) оценки суммы баллов, набранных Участником.

3.8.2. Процесс оценки и сопоставления Заявок протоколируется. В Протоколе подведения итогов должны быть отражены следующие вопросы:

- ранжирование Предложений Допущенных участников в порядке убывания суммы набранных ими баллов (с указанием суммы баллов, набранных каждым из Предложений);

- обоснованные мнения каждого из членов Комиссии (1) в отношении значений Критериев выбора, полученных каждым из рассмотренных Предложений Допущенных участников, (2) в отношении суммы баллов, набранной каждым из Предложений, с указанием в столбце «Основание» порядка ее расчета и весов соответствующих Критериев выбора, с возможным указанием особого мнения члена Комиссии;

- Допущенный участник, объявленный победителем Конкурса, и Допущенный участник, чье Предложение набрало вторую по величине после победителя Конкурса сумму баллов.

3.8.3. Комиссия оценивает и сопоставляет Заявки только Допущенных участников, признанных таковыми в соответствии с пунктом 3.7.2 Конкурсной документации.

3.8.4. Оценка и сопоставление Заявок осуществляются Комиссией в целях выявления лучших условий исполнения Договора и определения наиболее предпочтительной Заявки на основе Критериев выбора, установленных в Извещении.

3.8.5. Члены Комиссии обязаны оценивать Заявки только на основании Критериев выбора, указанных в Извещении, и рассчитывать по каждой рассмотренной Заявке сумму полученных ей баллов.

Сумма баллов рассчитывается по каждой Заявке по формуле суммы значений Критериев выбора, взвешенных по весам соответствующих Критериев выбора, в порядке, установленном в Извещении.

3.8.6. Если в Заявке, поданной Допущенным участником, имеется расхождение между величинами, выраженными цифрами и прописью, Комиссия будет руководствоваться величиной, которая выражена прописью.

3.8.7. Комиссия путем подсчета количества баллов определяет выигравшую Заявку. Победителем становится Допущенный участник, чья Заявка набрала наибольшую сумму баллов.

3.8.8. Процесс оценки и сопоставления Заявок вплоть до заключения Договора должен проходить в условиях конфиденциальности. В случае нарушения принципа конфиденциальности (звонки, обращения третьих лиц, имеющих целью продвижения той или иной компании-участника) соответствующая Заявка может быть отклонена Комиссией по результатам голосования простым большинством голосов.

3.8.9. В случае наличия доказательств сговора или нечестной конкуренции, в т.ч. и в случае занижения арендной платы существенно ниже среднерыночного уровня, все Заявки должны быть отклонены.

3.8.10 В случае, если средний балл Заявки по каждому из Критериев выбора составляет 0, Комиссия имеет право отклонить такую заявку, как не заслуживающую доверия.

**3.9. Заключение Договора**

3.9.1. Арендодатель в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня подведения итогов Конкурса оформляет надлежащим образом (т.е. подписывает в местах для подписей, ставит печать в местах для печатей, ставит подпись в месте сшива и скрепляет подписью в месте сшива) три экземпляра Договора и отправляет их на подпись Победителю Конкурса.

3.9.2. В течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения от Арендодателя трех оригинальных экземпляров Договора, надлежащим образом оформленного Арендодателем, победитель Конкурса обязан надлежащим образом оформить (т.е. подписать в местах для подписей, поставить свою печать в местах для печатей, поставить свою подпись в месте сшива и скрепить своей печатью в месте сшива) со своей стороны три оригинальных экземпляра Договора и отправить их Арендодателю.

3.9.3. В случае отказа победителя Конкурса от заключения Договора в течение установленного Извещением срока его получения от Арендатора такой Договор подписывается с альтернативным Допущенным участником, чья Заявка набрала вторую по величине сумму баллов.

3.9.4. В случае отказа Участника (победителя Конкурса или альтернативного Допущенного участника) от заключения Договора Арендодатель имеет право требовать от такого Участника уплаты штрафа в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Участник выплачивает штраф Арендодателю в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения требования об уплате указанного штрафа.

3.9.5. Максимальный срок со дня подписания Протокола оценки Заявок до подписания Договора обеими Сторонами составляет 20 (Двадцать) рабочих дней.

3.9.6. После надлежащего подписания Договора его Стороны обязуются совместно принять участие в регистрационных действиях по его государственной регистрации. После надлежащего оформления обеими Сторонами Договора Арендатор обязуется зарегистрировать его настолько быстро, насколько это является разумно возможным.

3.9.7. Сумма внесенного Победителем задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному Договору.

**4. Условия Конкурса**

4.1. Общие положения

4.1.1. Извещение должно включать:

- перечень Критериев выбора с указанием их весов;

- сроки предоставления Заявок;

- требования к содержанию Заявок (в соответствии с Приложением №1 к настоящей Конкурсной документации) и к форме Предложений (в соответствии с Приложением №4 к Конкурсной документации);

- проект Договора;

-минимальный размер арендной платы;

- ставка индексации по годам аренды, составляющая не менее 5% (Пяти процентов) ежегодно, начиная со второго года аренды;

- Базовый период.

4.2. Сроки аренды

4.2.1. Максимальный срок Договора составляет 36 месяцев.

4.3. Цена Договора

4.3.1. Цена Договора в Базовом периоде, предлагаемая Участником в Заявке, не может быть ниже начальной (минимальной) цены Договора, указанной в Извещении.

4.3.2. В случае если цена Договора, указанная в Заявке и предлагаемая Участником, ниже начальной (минимальной) цены, такая Заявка не рассматривается Комиссией на основании несоответствия требованиям, установленным Конкурсной документацией и Извещением.

4.3.3. Цена Договора в периодах, следующих за Базовым, подлежит индексации в соответствии с установленной в Извещении для соответствующего периода ставкой индексации.

4.4. Критерии выбора

4.4.1. Критериями выбора Победителя являются:

- стоимость минимально гарантированных платежей по Договору в Базовом периоде (далее - Критерий №1);

- Наличие известной, легкоузнаваемой торговой марки (бренда) (далее – Критерий №2);

- Опыт работы и известность на рынке (далее – Критерий №3);

- Финансово-репутационная стабильность (далее – Критерий №4)

4.4.2. Критерии выбора являются одинаковыми для всех Участников Конкурса в рамках каждого отдельного Конкурса.

4.4.3. *Вес Критерия № 1 составляет 60% (Шестьдесят процентов).*

Набранное Заявкой взвешенное значение по Критерию №1 определяется по следующей формуле:

**Вес Критерия №1 х Предложенное в Заявке значение Критерия №1/ Наивысшее из значений Критерия №1 среди Заявок.**

4.4.4. Критерий №2 определяется членами Комиссии экспертным образом на основе изучения предоставленных в составе Заявки документов. При этом устанавливаются следующие четыре градации значения критерия:

(а) «Наличие неизвестного, либо мало узнаваемого бренда»

(б) «Наличие легкоузнаваемого бренда, представленного на местном (региональном) уровне»

(в) «Наличие легкоузнаваемого бренда, представленного на федеральном уровне»

(г) «Наличие легкоузнаваемого бренда, представленного на международном уровне»

Баллы для каждой из указанных четырех градаций устанавливаются в следующем порядке – (а)-0 баллов, (б)-1 балл, (в)- 2 балла, (г)- 3 балла.

*Вес Критерия № 2 составляет 15% (Пятнадцать) процентов.*

Набранное Заявкой взвешенное значение по Критерию №2 определяется по следующей формуле:

**Вес Критерия №2 х Набранное Заявкой значение Критерия №2/ Наивысшее из значений Критерия №2 среди Заявок**

(вес Критерия №2 умножить на значение Критерия №2, набранное Заявкой в соответствии с п.4.4.7 настоящего раздела и разделить на наивысшее из средних оценок значение Критерия №2, набранных Заявками всех Допущенных Участников).

4.4.5. Критерий №3 определяется членами Комиссии экспертным образом на основе изучения предоставленных в составе Заявки документов. При этом устанавливаются следующие три градации значения критерия:

(а) «Опыт работы (срок с момента открытия первой торговой точки, офиса или представительства) от 0 до 3 лет»;

(б) «Опыт работы (срок с момента открытия первой торговой точки, офиса или представительства) от 3 до 10 лет»;

(в) «Опыт работы (срок с момента открытия первой торговой точки, офиса или представительства) более 10 лет».

Баллы для каждой из указанных трех градаций устанавливаются в следующем порядке – (а)- 0 баллов, (б)-1 балл, (в)- 2 балла.

*Вес Критерия № 3 составляет 15% (Пятнадцать) процентов.*

Набранное Заявкой взвешенное значение по Критерию №3 определяется по следующей формуле:

**Вес Критерия №3 х Набранное Заявкой значение Критерия №3/ Наивысшее из значений Критерия №3 среди Заявок**

(вес Критерия №3 умножить на значение Критерия №3, набранное Заявкой в соответствии с п.4.4.7 настоящего раздела и разделить на наивысшее из средних оценок значение Критерия №3, набранных Заявками всех Допущенных Участников).

4.4.6. Критерий №4 определяется членами Комиссии экспертным образом на основе изучения предоставленных в составе Заявки документов. При этом устанавливаются следующие три градации значения критерия

(а) «Наличие официального гарантийного письма, подтверждающего отсутствие финансовых претензий со стороны третьих лиц»;

(б) «Наличие письма из налоговых органов, подтверждающих отсутствие задолженности по уплате налогов»;

Баллы для каждой из указанных трех градаций устанавливаются в следующем порядке – (а)- 0 баллов, (б)-1 балл, (в)- 2 балла

*Вес Критерия № 4 составляет 10% (Десять) процентов.*

Набранное Заявкой взвешенное значение по Критерию №4 определяется по следующей формуле:

**Вес Критерия №4 х Набранное Заявкой значение Критерия №4/ Наивысшее из значений Критерия №4 среди Заявок**

(вес Критерия №4 умножить на значение Критерия №4, набранное Заявкой в соответствии с п.4.4.7 настоящего раздела и разделить на наивысшее из средних оценок значение Критерия №4, набранных Заявками всех Допущенных Участников)

4.4.7. Для Критериев №2, №3, №4 значение соответствующего Критерия выбора, набранное Предложением, определяется как среднее из оценок значений данного Критерия выбора, проставленных членами Комиссии.

**4.5. Сумма баллов**

4.5.1. Сумма баллов определяется по каждой Заявке из числа поданных Допущенными участниками в виде простой суммы взвешенных значений установленных в Извещении Критериев выбора.

4.5.2. Победителем Конкурса становится Допущенный участник, чья Заявка набрала наибольшую сумму баллов.

**4.6. Договор**

4.6.2. Указанные в Предложениях Участников значения параметров, необходимые для расчета значений Критериев выбора, и установленный в Конкурсной документации проект Договора в совокупности должны отражать все существенные условия договора аренды, установленные законодательством Российской Федерации.

**Приложения:**

Приложение 1: Список документов, предоставляемых Участником для принятия участия в Конкурсе.

Приложение 2: Анкета Участника (форма).

Приложение 3: Презентация Участника (форма).

Приложение 4: Предложение Участника (форма).

Приложение 5: Проект договора аренды.

Приложение №1

к Конкурсной документации по выбору арендаторов объектов недвижимости

ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс»

**Список документов,**

**предоставляемых Участником для принятия участия в Конкурсе**

* Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ);
* Заверенная копия Устава в действующей редакции со всеми изменениями и дополнениями;
* Заверенная копия свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе;
* Заверенные копии документов (приказов, протоколов собрания учредителей о назначении руководителя и т.д.), подтверждающие полномочия лица, подписавшего Заявку. Если Заявка подписывается по доверенности, предоставляется оригинал или нотариально заверенная копия доверенности и вышеуказанные документы на лицо, выдавшее доверенность;
* Анкета Участника (по форме, установленной в Приложении 2 к настоящей Конкурсной документации);
* Письмо, подтверждающее согласие на проверку предоставленных Участником сведений Организатором;
* Презентацию Участника – оформленное в свободной форме описание деятельности организации, подтверждающее ее положительную репутацию и дающее представление о ее опыте и позиционировании на рынке (по форме, установленной в Приложение 3 к Конкурсной документации);
* Предложение Участника конкурса (по форме, установленной в Приложении 4 к Конкурсной документации).
* Иные документы, которые подтверждают репутацию Участника, с соответствующими комментариями, разъясняющими цель предоставления этих документов.

**По желанию Участника также могут предоставляться:**

* Официальное гарантийное письмо, подтверждающее отсутствие финансовых претензий со стороны третьих лиц;
* Письмо из налоговых органов, подтверждающее отсутствие задолженности по уплате налогов.

Приложение 2

к Конкурсной документации по выбору арендаторов объектов недвижимости

ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс»

## Анкета Участника (форма)

Наименование и адрес Участника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Сведения об Участнике |
|  | Организационно-правовая форма и фирменное наименование |  |
|  | Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ (дата и номер, кем выдано) |  |
|  | ИНН  |  |
|  | Юридический адрес |  |
|  | Почтовый адрес |  |
|  | Филиалы: перечислить наименования и почтовые адреса |  |
|  | Банковские реквизиты (указываются реквизиты, которые будут использованы при заключении Договора) |  |
|  | Телефоны (с указанием кода города) |  |
|  | Факс (с указанием кода города) |  |
|  | Адрес электронной почты  |  |
|  | Ф.И.О. руководителя, имеющего право подписи согласно учредительным документам, с указанием должности и контактного телефона |  |
|  | Ф.И.О. ответственного лица с указанием должности и контактного телефона |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (должность, ФИО)

М.П.

Приложение 3

к Конкурсной документации по выбору арендаторов объектов недвижимости ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс»

## Презентация Участника (форма)

|  |  |
| --- | --- |
|  | Дата создания компании |
|  | Выручка по группе компаний за \_\_\_ год в соответствии с бухгалтерским балансом |
|  | Опыт в создании и управлении \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |
|  | Количество торговых точек \_\_\_\_\_\_\_, находящихся под управлением Участника |
|  | Срок с момента открытия первой торговой точки |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (должность, ФИО)

 М.П.

Приложение №4

к Конкурсной документации по выбору арендаторов объектов недвижимости

ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс»

Форма

**Предложение Участника**

Изучив Извещение о проведении Конкурса от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, условия Конкурсной документации в целях заключения договора аренды нежилого помещения, общей площадью 56,95 кв. м, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:13062, расположенный по адресу: Краснодарский край, пгт. Сириус, пр-т Олимпийский, для организации в данных помещениях деятельности магазина непродовольственных товаров,

мы, нижеподписавшиеся, предлагаем заключить Договор аренды на следующих условиях:

нежилого помещения, общей площадью 56,95 кв. м, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:13062, расположенный по адресу: Краснодарский край, пгт. Сириус, пр-т Олимпийский.

* Срок действия договора - 36 (тридцать шесть) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов.
* минимальный гарантированный платеж за соответствующий месяц, равный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС по ставке, определяемой в соответствии с действующим на текущую дату законодательством РФ о налогах и сборах.
* Базовый период составляет один календарный месяц
* Ежегодное повышение арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции, а также в случаях изменения устанавливаемых централизовано цен и тарифов на работы, услуги непосредственно связанные с содержанием и эксплуатацией переданного в аренду помещения
* Значения каждого из иных Критериев выбора (если установлены в Извещении) составляют: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Мы согласны придерживаться положений настоящего Предложения, и это предложение будет оставаться для нас обязательным в течение срока действия договора аренды в случае его заключения.

Мы согласны с условиями проекта долгосрочного договора аренды помещений, установленном в извещении о проведении Конкурса.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (должность, ФИО)

Приложение №5

к Конкурсной документации по выбору арендаторов объектов недвижимости

 ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс»

**Предварительный договор аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| пгт. Сириус | «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023г. |

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сочи- Парк пять плюс" (ООО "СЗ "Сочи-Парк пять плюс")**, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице Генерального директора Саурина Александра Анатолиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Предварительный договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.
	1. Стороны обязуются заключить Договор аренды нежилого помещения (далее по тексту – «Основной договор») в сроки и на условиях настоящего Предварительного договора.
	2. Нежилое помещение площадью **56,95 кв.м.** (далее по тексту «Помещение»), являющееся предметом настоящего Договора (в дальнейшем также будет являться предметом Основного договора), на момент его заключения находится в стадии строительства, здание (строение) в котором располагается Помещение (далее по тексту «Объект») не сформировано в качестве объекта недвижимости, право собственности Арендодателя на Помещение в установленном законом порядке не зарегистрировано.
	3. Строительство объекта капитального строительства, в котором располагается Помещение, производится Арендодателем на основании Разрешения на строительство от \_\_.\_\_\_.202\_\_ г.№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	4. На момент подписания настоящего Предварительного договора Помещение определяется следующим:

- Строительный адрес Объекта: земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:13062, расположенный по адресу: Краснодарский край, пгт. Сириус, пр-т Олимпийский;

- Наименование помещений в соответствии со строительной документацией: 1.145 (магазин непродовольственных товаров;

- Площадь: 56,95 кв.м.

* 1. Настоящим Арендодатель гарантирует, что по завершению строительства объекта, он будет обладать всеми предусмотренными действующим законодательством правами для заключения с Арендатором Основного договора аренды в отношении Помещения.
	2. Арендодатель обязуется не подписывать аналогичных договоров в отношении Помещения с третьими лицами, а также не обременять Помещение иным другим способом.
	3. Основной договор аренды нежилого помещения будет заключен Сторонами не позднее 30 рабочих дней с момента окончания строительства Объекта и регистрации права собственности Арендодателя на Объект (включая Помещение). О готовности к заключению Основного договора Арендодатель обязан уведомить Арендатора в письменной форме в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней до предполагаемой даты его заключения.
	4. Основной договор аренды будет заключен Сторонами **на срок 36 месяцев** в редакции Приложения №1 к настоящему Договору. Условия, указанные в Приложении №1 к настоящему Предварительному договору, считаются Сторонами согласованными, и не подлежащими изменению в одностороннем порядке, за исключением положений, условия которых невозможно определить в момент подписания Предварительного договора. Такие положения помечены в Приложении №1 символами «\_\_\_».
	5. Помещение будет передано Арендатору во временное владение и пользование для осуществления Арендатором **деятельности магазина непродовольственных товаров** (далее по тексту «разрешенное использование»).
	6. Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Сторонами основного договора передать Арендатору за плату во временное пользование Помещение по Акту приема-передачи.
	7. Арендатор обязан уплачивать арендную плату в порядке, установленном настоящим Договором и Основным договором, с момента фактической передачи Помещения по Акту приема- передачи.
1. Арендная плата.
	1. Стороны договорились, что арендная плата по договору устанавливается в размере **5000 (пять тысяч)** рублей за квадратный метр ежемесячно, кроме того НДС по ставке и в порядке, установленными законодательством РФ на момент платежа. Коммунальные и эксплуатационные платежи входят в стоимость арендной платы.
	2. Порядок и сроки внесения арендной платы Стороны обязуются согласовать в Основном договоре.
2. Ответственность Сторон.
	1. За неисполнение принятых на себя в рамках настоящего Предварительного Договора обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.
	2. Стороны пришли к соглашению о том, что до момента заключения Основного договора Арендатор по согласованию с Арендодателем вправе нести предварительные расходы по подготовке Помещения к Разрешенному использованию. К предварительным расходам могут относится такие расходы как разработка дизайн-проекта внутреннего обустройства Помещения, осуществление ремонтных и отделочных работ, заказ соответствующей мебели и оборудования, и прочие расходы, объективно необходимые для начала Разрешенного использования Помещения с момента подписания Акта приема-передачи. В случае, если в срок, согласованный Сторонами в п.1.7. настоящего Предварительного договора Основной договор не будет заключен между Сторонами по обстоятельствам, зависящим от Арендодателя, последний обязуется возместить Арендатору все понесенные им, документально подтвержденные и согласованные с Арендодателем, предварительные расходы.
	3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.
	4. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего Договора и возмещения документально подтвержденных убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования помещений Арендатором не в соответствии с условиями договора аренды или назначением нежилых помещений. Возмещению подлежат только прямые убытки Арендодателя, вызванные неправомерным использованием Арендатором Помещения. Упущенная Арендодателем выгода компенсации не подлежит.
3. Разрешение споров
	1. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров и/или путем направления претензий. Направление претензий осуществляется способами, позволяющими достоверно установить факт отправки и получения претензии. Ответ по существу должен быть направлен Стороной, получившей претензию, в течение 15 календарных дней с момента получения претензии.
	2. В случае если Стороны не достигли согласия в ходе переговоров, или если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, Стороны/Сторона вправе передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.
4. Заключительные положения
	1. Изменения и дополнения, дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон.
	2. Уведомления считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом или доставлены курьером по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под подпись уполномоченными должностными лицами.
	3. Настоящий Договор совершен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
	4. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
	5. Настоящий Предварительный договор заключен на срок до момента заключения между Сторонами Основного договора.
	6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение №1 – Договор аренды нежилого помещения.
5. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |
| **ООО "СЗ "Сочи-Парк пять плюс"** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Юридический адрес: 354340, федеральная территория «Сириус»,пр-кт Олимпийский, д. 21, оф 347 | Почтовый адрес:  |
|  |  |
| ИНН/КПП 2367009386/236701001 | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН 1192375037062 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: info@sp5plus.ru | Адрес электронной почты:  |
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| Р/с 40702810400650002249Банк: АО «Банк ДОМ.РФ» К/с: 30101810345250000266БИК: 044525266 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А. А. Саурин/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

*Приложение №1*

*к Предварительному Договору аренды Нежилого помещения*

*№\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023г.*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Сочи | «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024г. |
|  |  |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сочи-Парк пять плюс»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Саурина Александра Анатолиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** действующая на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
	1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование нежилое помещение №\_\_\_\_\_ общей площадью 56,95 кв. м (пятьдесят шесть целых девяносто пять сотых квадратных метров), расположенное в здании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (кад. номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее по тексту «Помещение»). Границы Помещения и его расположение указаны на поэтажном плане, являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1).
	2. Цель использования Помещения: деятельности магазина непродовольственных товаров.
	3. Право собственности Арендодателя на Помещение подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение в споре или под арестом не состоит, права третьих лиц на Помещение отсутствуют.
2. СРОК ДОГОВОРА
	1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
	2. Срок действия аренды Помещения начинается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и действует по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ включительно.
	3. По истечении срока действия Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее 20 (двадцати) дней до окончания срока действия Договора.
	4. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, в письменном виде предупредив об этом другую Сторону в срок не позднее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.
3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
	1. Арендодатель обязан:
		1. Передать Арендатору Помещение по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) в течении 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего договора. Акт приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения), с момента его подписания Сторонами, становится неотъемлемой частью Договора.
		2. Предоставить Арендатору в течение срока действия Договора право использования одного парковочного места, расположенного на территории Арендодателя, максимально близко к Помещению.
		3. Обеспечивать беспрепятственный подъезд к Помещению транспортного средства Арендатора (в том числе грузового) для осуществления погрузочно-разгрузочных работ при подвозке товара и оборудования.
		4. Предоставить Арендатору возможность размещения аудио-видео рекламных материалов на всех предусмотренных для этого экранах в здании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, включая, но не ограничиваясь, на телевизионных экранах в гостиничных номерах гостиницы Арендодателя, длительностью до 2 (двух) минут с ротацией не менее 20 повторов в сутки.
		5. Своими силами обеспечить влажную уборку Помещения, а также вынос образовавшегося мусора с периодичностью один раз в сутки.
	2. Арендодатель имеет право:
		1. В любое время осуществлять проверку исполнения Арендатором условий Договора и технического состояния Помещения.
		2. Требовать от Арендатора своевременного и в полном объеме внесения последним арендных платежей.
	3. Арендатор не вправесдавать Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог и вносить их в оплату доли в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ или в качестве вклада в совместную деятельность без письменного разрешения Арендодателя. Арендатор не имеет права на последующий выкуп Помещения.
	4. Арендатор обязан:
		1. Перед подписанием Акта приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) осмотреть Помещение и проверить его состояние. Арендодатель не отвечает за любые недостатки Помещения, которые были оговорены Сторонами до подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества, а также которые должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, за исключением скрытых недостатков.
		2. Вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные Договором.
		3. Осуществлять за свой счети только по согласованию с Арендодателем текущий ремонт Помещения. Срок согласования работ, не затрагивающих основные конструктивные элементы и дизайн проектов не более 10 (десяти) рабочих дней, иные работы не более 20 (двадцати) рабочих дней.
		4. В полном объеме нести ответственность перед органами государственной власти за осуществляемую в Помещении деятельность.
		5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения в соответствии с Договором, являются его собственностью.
		6. Не хранить и не использовать в Помещениях вредные химические, реактивные, огнеопасные и взрывоопасные вещества, а также предметы, запрещенные к обороту (оружие, наркотики и т.д.).
		7. Использовать Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.2.
		8. Осуществлять допуск сотрудников Арендодателя в Помещение для осуществления контроля за техническим состоянием Помещения.
		9. Соблюдать в Помещении требования пожарной и электрической безопасности, санитарно-эпидемиологических норм, а также соблюдать контрольно-пропускной режим, действующий на территории Арендодателя.
4. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
	1. Арендная плата устанавливается в размере .\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС рублей \_\_\_\_\_\_ копеек, ежемесячно, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за кв.м. в месяц.
	2. Арендная плата включает стоимость потребляемых Арендодателем коммунальных услуг, включая электроэнергию, а также стоимость услуг Арендодателя, перечисленные в п.п. 3.1.2. – 3.1.5.
	3. Все цены, указанные в настоящем Договоре, включают в себя НДС по ставке 20%. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения ставки НДС, либо по соглашению Сторон. Иные основания увеличения стоимости арендной платы не предусмотрены.
	4. Арендная плата вносится не позднее пятого числа месяца, за который осуществляется платеж, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Если данные дни являются нерабочими, Арендатор вносит арендную плату не позднее первых трех рабочих дней, следующих за нерабочими.
	5. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
	6. В случае оплаты арендной платы за неполный календарный месяц, расчет суммы арендной платы производиться исходя из количества фактических дней аренды в данном календарном месяце умноженное на 1/30 ставки арендной платы установленной п. 4.1
	7. Арендодатель вправе не чаще одного раза в год производить повышение арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции, а также в случаях изменения устанавливаемых централизовано цен и тарифов на работы, услуги непосредственно связанные с содержанием и эксплуатацией переданного в аренду помещения. Об изменении арендной платы Арендодатель предупреждает Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) дней.
5. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ
	1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в последний день срока аренды в том состоянии, в котором он его получил, с учетом согласованных перепланировок и нормального износа по Акту возврата недвижимости (нежилого помещения). Акт возврата недвижимости (нежилого помещения), подписанный Сторонами, становится неотъемлемой частью Договора.
	2. Арендатор обязан за свой счет подготовить Помещение к возврату Арендодателю.
	3. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки.
6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением документально подтвержденные убытки.
	2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пени) в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Просрочка внесения Арендной платы на срок более чем 15 (пятнадцать) рабочих дней является существенным нарушением сроков внесения Арендной платы.
	3. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения своих обязательств.
	4. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
7. ФОРС-МАЖОР
	1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия, иные обстоятельства, не зависящие от воли Сторон, но прямо влияющие на исполнение Сторонами условий Договора.
	2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 5 дней уведомить об этом другую Сторону.
	3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 30 дней, то каждая сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.
8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ
	1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.
	2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, указанных в п. 8.1 Договора, заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.
	3. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.
	4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.
	5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 8.4 Договора, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

1. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА
	1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.
	2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.
	3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случае нарушения Арендатором существенных условий Договора, или в случае, если в результате действий Арендатора будут значительно ухудшаться характеристики Помещения.
	4. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив Арендодателя о своем желании расторгнуть договор в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.
2. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй – у Арендатора.
	2. Неотъемлемой частью настоящего Договора является копия поэтажного плана Помещения (Приложение №1)
3. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор**:  | **Арендодатель:** **ООО "СЗ "Сочи-Парк пять плюс"**Юридический адрес: 354340, федеральная территория «Сириус»,пр-кт Олимпийский, д. 21, оф 347ИНН/КПП 2367009386/236701001ОГРН 1192375037062Адрес электронной почты: info@sp5plus.ruБанковские реквизиты:Р/с 40702810400650002249Банк: АО «Банк ДОМ.РФ» К/с: 30101810345250000266БИК: 044525266 |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А. А. Саурин/** |

Приложение №1 к Договору аренды

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Поэтажный план

Помещение №1.145



|  |  |
| --- | --- |
| Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  | Арендодатель: ООО "СЗ "Сочи-Парк пять плюс" |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А. А. Саурин/ |

|  |
| --- |
| Форма Основного договора аренды Нежилого помещения в качестве Приложения №1 к Предварительному договору аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2023г. **согласована**: |
| Арендатор: | Арендодатель:  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ООО "СЗ "Сочи-Парк пять плюс" |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А. А. Саурин/ |