

## ПРОЕКТ

### Предварительный договор аренды имущества

г. Благовещенск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2026г.

Автономная некоммерческая организация «Агентство гостеприимства Амурской области» (АНО «Агентство гостеприимства Амурской области»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», действующий (ая) на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем Стороны, заключили настоящий предварительный договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет предварительного договора

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор аренды движимого имущества – нестационарного объекта - павильона (модульной некапитальной конструкции) выставочно-ярмарочного комплекса «Амурские сезоны», расположенного в Амурской области г. Благовещенск в кадастровом квартале № 28:01:220003 (далее – имущество, Основной договор), основные условия которого Стороны определяют в настоящем предварительном договоре.

1.2. На момент заключения предварительного договора у Арендодателя еще нет права на сдачу имущества в аренду.

1.3. Основной договор будет заключен Сторонами в течение 30 (тридцати) календарных дней после приобретения Арендодателем прав на сдачу в аренду имущества.

1.4. Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Основного договора от Арендодателя подписать его.

1.5. В случае уклонения Арендатора от подписания Основного договора аренды Арендодатель вправе начислить Арендатору пеню. Пеня начисляется за каждый день просрочки не подписания Основного договора аренды и устанавливается в размере 0,1% от стоимости ежемесячной арендной палаты, предусмотренной предварительным договором аренды.

1.6. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который Стороны должны заключить Основной договор, он не будет заключен либо одна из Сторон не направит другой Стороне предложение заключить Основной договор.

#### 2. Предмет и существенные условия Основного договора

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование имущество, а Арендатор обязуется использовать имущество исключительно в целях осуществления деятельности, связанной с туризмом, гостеприимством и культурой в Амурской области, в том числе в области оказания услуг общественного питания, продажи сувенирной продукции и туристических товаров, и платить за него арендную плату, предусмотренную Основным договором. Осуществление иных видов деятельности не допускается.

2.2. Местонахождение объекта: Амурская область, г. Благовещенск, кадастровый квартал № 28:01:22000. Месторасположение определяется схемой размещения имущества, являющейся неотъемлемой частью Основного договора.

2.3. Общие характеристики арендуемого имущества:

нестационарный объект – павильон (модульная некапитальная конструкция) выставочно-ярмарочного комплекса «Амурские сезоны;

площадь \_\_\_\_\_ кв. м.;

наличие коммуникаций и сетей: подведенное электричество, вентиляция, \_\_\_\_\_.

Более подробные характеристики объекта будут указаны в Основном договоре.

2.4. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

2.5. Основной договор заключается на \_\_\_\_\_ и автоматически продлевается на следующий период, если ни одна из Сторон не заявит о своем намерении прекратить Основной договор, не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до истечения срока его действия.

### 3. Плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Размер арендной платы (без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов) в месяц за пользование имуществом, предоставляемым в аренду по Основному договору, составляет \_\_\_\_\_ руб. 00 коп., стоимость за 1 кв. м. составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) руб. 00 коп. без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов.

3.2. Стоимость потребленных Арендатором коммунальных услуг и эксплуатационных расходов возмещается Арендодателю в течение 5 (десяти) рабочих дней на основании выставленного счета.

3.3. В случае если Основной договор аренды заключается на срок более одного года, Основным договором предусматривается условие о ежегодном изменении размера арендной платы, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

3.4. Обязательство по оплате аренды возникает у Арендатора с момента подписания Основного договора.

Оплата производится Арендатором ежемесячно до 5-го числа текущего месяца в полном объеме путем перечисления на расчетный счет Арендатора, указанный в Основном договоре, на основании выставленного счета.

3.5. Днем исполнения обязательств по оплате арендных платежей, предусмотренных Основным договором, считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

3.6. По истечении текущего месяца пользования объектом Стороны подписывают акт об оказании услуг.

3.7. Арендатор обязан подписать акт и направить один экземпляр Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней после его получения.

3.8. Не подписание актов об оказании услуг в установленные сроки, не освобождает его от обязанности оплаты аренды в установленные сроки.

### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Основного договора передать Арендатору имущество по акту приема-передачи имущества, в котором подробно указывается назначение и техническое состояние на момент сдачи его в аренду.

4.1.2. В случаях изменения арендной платы, наименования, юридического адреса,

контактных телефонов, а также изменения банковских и иных реквизитов, письменно уведомить об этом Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней.

4.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Основного договора и законодательству Российской Федерации.

4.1.4. Выполнять иные обязательства, предусмотренные Основным договором.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Принять в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Основного договора от Арендатора имущество по акту приема-передачи имущества.

4.2.2. Использовать арендуемое имущество исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 2.1 предварительного договора.

4.2.3. Оплачивать арендную плату в порядке и сроки, определенные Основным договором.

4.2.4. Согласовать с Арендодателем дизайн-проект внутреннего оформления объекта аренды до начала осуществления отделочных работ.

4.2.5. Произвести оснащение объекта торгово-техническим оборудованием и инвентарем после подписания Основного договора.

4.2.6. При использовании арендованного имущества соблюдать условия Основного договора и требования действующего законодательства Российской Федерации, в том числе содержать арендуемое имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций.

4.2.7. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, беспрепятственно допускать к объекту соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятия временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через используемый объект.

4.2.8. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, установок кондиционеров, привлечения ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

4.2.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Основному договору уплатить Арендодателю пени в порядке, размере и сроки, установленные Основным договором.

4.2.10. Не допускать изменение характеристик имущества, установленных пунктом 2.3 Основного договора.

4.2.11. Обеспечить выполнение установленных законодательством Российской Федерации торговых, санитарных и противопожарных норм и правил организации работы для данного объекта.

4.2.12. Не допускается передавать в аренду имущество в целях использования под офисы, склады, производство, розничную торговлю (кроме сувенирной продукции и туристических товаров).

4.2.13. Не допускается передавать в залог права аренды имущества, внесение арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

4.2.14. Не допускается передача арендованного имущества в субаренду.

4.2.15. Не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней письменно сообщить Арендодателю о своем желании расторгнуть Основной договор и вернуть имущество, сдав его по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

4.2.16. В случаях изменения наименования, юридического адреса, контактных телефонов, а также изменения банковских и иных реквизитов, письменно уведомить об этом Арендодателя в течение 10 (десяти) календарных дней.

4.2.17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской

Федерации и Основным договором.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Требовать оплаты за пользование объектом в соответствии с условиями Основного договора.

4.3.2. Производить осмотр арендуемого имущества на предмет соблюдения условий Основного договора и/или требованиям законодательства Российской Федерации.

4.3.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий, предусмотренных Основным договором, направлять Арендатору письменное предупреждение о необходимости устранения выявленных нарушений, с указанием срока их устранения.

4.3.4. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.5. Требовать от Арендатора представления надлежащим образом оформленных документов, подтверждающих качество и безопасность реализуемой продукции.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. Пользоваться арендованным объектом с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и условий Основного договора.

4.4.2. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 5. Порядок возврата объекта

5.1. Возврат объекта Арендодателю осуществляется в день окончания срока действия Основного договора или при его досрочном расторжении.

5.2. Объект считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

5.3. Объект должен быть передан Арендодателю в удовлетворительном состоянии с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

## 6. Ответственность Сторон и иные последствия нарушения обязательств

6.1 Арендодатель и Арендатор несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Основному договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Основному договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Основного договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния. Таковыми являются: землетрясения, пожары, наводнения, забастовки, влияющие на исполнения обстоятельств по Основному договору, другие чрезвычайные обстоятельства.

6.3. В случае наступления обстоятельств, указанных в пункте 6.2. Основного договора, Сторона, которая не в состоянии исполнить взятые на себя обязательства, должна в пятидневный срок с момента их наступления сообщить об этом другой Стороне в письменной форме. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств действие Основного договора приостанавливается до момента, определяемого соглашением Сторон.

6.4. В случае невнесения Арендатором платежей в установленные сроки, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств,

предусмотренных Основным договором, Арендодатель направляет Арендатору требование об уплате неустоек (штрафов, пеней).

В случае просрочки платежей, предусмотренных Основным договором аренды, более чем на 10 (десять) рабочих дней, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора пеню в размере 0,1% от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки. Расчет платежа и пени производится на день фактической оплаты.

6.5. В случае нецелевого использования арендуемого имущества или передаче его Арендатором в субаренду, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет, указанный в Основном договоре, штраф в размере 1/5 суммы годовой арендной платы.

6.6. Указанная в Основном договоре неустойка (пени, штраф) взимается за каждое нарушение в отдельности.

6.7. Сторона освобождается от уплаты неустойки (пени, штрафа), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Основным договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

6.8. За порчу или уничтожение имущества Арендатор обязан возместить причиненный ущерб в полном объеме в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения претензии от Арендодателя.

6.9. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора и его посетителей, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.

6.10. Уплата неустойки (пени) не освобождает Арендодателя и Арендатора от выполнения возложенных на них обязательств или устранения нарушений.

6.11. Привлечение Арендатора уполномоченными органами и должностными лицами к административной и иной ответственности в связи с нарушениями Арендатором законодательства Российской Федерации не освобождает Арендатора от обязанности исполнения своих обязательств по Основному договору, в том числе обязательств по уплате Арендодателю неустойки в порядке, размере и сроки, установленные Основным договором.

## 7. Изменение, расторжение и прекращение Основного договора

7.1. Основной договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

7.2. Основной договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон.

7.3. Любые изменения и дополнения к Основному договору оформляются дополнительным соглашением, которое подписывается обеими Сторонами. В этом случае предварительный и Основной Договоры считаются прекращенными в срок, установленный соответствующим соглашением о расторжении.

7.4. Основной договор подлежит прекращению по истечении срока его действия, а также в случае его расторжения. При этом прекращение Основного договора не является основанием для неисполнения обязательств Сторон, возникших из Основного договора.

7.5. Арендодатель вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения Основного договора по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, для одностороннего отказа от исполнения отдельных видов обязательств, а также в следующих случаях:

нарушения срока внесения арендной платы, установленного Основным договором, более чем на 2 (два) месяца;

нецелевого использования объекта;

нарушения требований благоустройства и санитарного содержания территории при использовании имущества;

самовольного увеличения площади объекта.

7.6. Договор считается расторгнутым по решению Арендодателя об одностороннем отказе от исполнения по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты надлежащего уведомления Арендатора об одностороннем отказе от исполнения Основного договора.

7.7. Убытки, причиненные Арендодателю в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Основного договора Арендатором, подлежат возмещению в полном объеме помимо суммы неустойки (пени, штрафа).

Расторжение Основного договора аренды по соглашению сторон или в одностороннем порядке, а также окончание срока его действия не влекут возникновения обязательства по возмещению стоимости неотделимых улучшений объекта аренды, произведенных Арендатором.

## 8. Прочие условия

8.1. Споры, возникающие при исполнении предварительного договора, осуществляются в досудебном порядке, срок ответа на претензию 15 (пятнадцать) рабочих дней.

8.2. Предварительный договор заключен в 2-х экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

8.3. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением предварительного договора, направляются в письменной форме по почте заказным письмом по адресу Стороны, указанному в предварительном договоре, а также могут быть направлены с использованием электронной почты с последующим предоставлением оригинала или в электронно-цифровой форме, подписанные в таком случае квалифицированной электронной подписью. В случае направления уведомлений с использованием почты уведомления считаются полученными Стороной в день фактического получения, подтвержденного отметкой почты. В случае отправления уведомлений посредством электронной почты уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

8.4. Соглашения к предварительному договору, приложения, акты, счета и иные документы к договору действительны и являются неотъемлемыми их частями в случае, когда они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями в нижеуказанном порядке, а также содержат прямую ссылку на предварительный договор.

Договор, Приложения, акты, счета, соглашения и любые иные документы к предварительному договору могут согласовываться и подписываться Сторонами, как в письменном виде на бумажном носителе, так и посредством электронного документооборота (обмен электронными документами, осуществляемый через Оператора ЭДО) с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (далее – ЭДО) через Оператора электронного документооборота АО «ПФ «СКБ Контур» (ОГРН 1026605606620, ИНН 6663003127, ЭДО «Диадок», ID Заказчика – 2ВМ-2801271863-280101001-202302200839161184190) или иного согласованного Сторонами оператора (далее также – Оператор ЭДО).

Стороны признают электронные документы, подписанные электронной подписью, равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью.

Стороны согласовали, что в случае если дата подписания Сторонами документа посредством ЭДО не совпадает с датой составления документа, как правило, указанной в правом верхнем углу первой страницы соответствующего документа (договора, приложения, акта, соглашения и т.д.), положения документа применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты составления документа, если Стороны специально не оговорили иное.

8.5. Вопросы, не урегулированные предварительным договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день заключения предварительного договора отсутствуют обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для его расторжения. Каждая из Сторон подтверждает, что они получили все необходимые разрешения для вступления в силу предварительного договора, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

В случае если Стороны не достигли согласия или если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, Стороны вправе передать дело в Арбитражный суд Амурской области.

8.7. Неотъемлемой частью предварительного договора является:  
схема размещения объекта (Приложение № 1).

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АНО «Агентство гостеприимства  
Амурской области»

АРЕНДАТОР:

Юридический и фактический адрес:  
675004, Амурская область, г. Благовещенск,  
ул. Горького, 154, помещ. 6  
тел: +7 (4162) 77-04-77, +7 914-615-02-83  
e-mail: ticamur@mail.ru  
ИНН 2801271863, КПП 280101001  
ОГРН 1222800006901  
р/с 40703810903000000865  
в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк  
БИК 040813608  
к/с 30101810600000000608

Юридический/почтовый адрес:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.