

**ДОГОВОР****аренды нежилого помещения**

№ \_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 г.

Победитель торгов ОАО «РАД») именуем\_\_ в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_ (указать должность, фамилию, имя, отчество представителя арендодателя), действующего на основании (указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель контрагента), с одной стороны и Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_ (указать должность, фамилию, имя, отчество представителя), действующего на основании \_\_\_\_\_ (указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель), Устава ПАО Сбербанк, Положения о \_\_\_\_\_ с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование нежилые помещения (далее по тексту - Помещения) общей площадью 463,1 кв.м, расположенные на 1 этаже, номера 1-5,7-29, 33, 34 на поэтажном плане здания Сбербанка (далее - Здание) по адресу: Тульская область, Кимовский район, г. Кимовск, ул. Крылова, д. 11,

Границы передаваемого Помещения обозначены (должны быть выделены) на поэтажном плане, который является **Приложением №1** к настоящему Договору.

1.2. Помещение предоставляется в аренду для оказания банковских услуг.

1.3. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании (указываются документы-основания перехода прав на Помещение), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (указать число, месяц, год выдачи свидетельства), выданным \_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрационного органа).

1.4. Балансовая стоимость Помещения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

**2. Срок действия договора**

2.1. Договор вступает в силу с момента его регистрации в (указывается наименование регистрационного органа).

Срок аренды 7 лет. Условия Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (**Приложение №2** к Договору).

Течение срока аренды и начисление арендной платы начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи и прекращается в день возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи.

2.2. Срок аренды по Договору может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к Договору, подписанным уполномоченными представителями Сторон. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.

2.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, оплачивает **Арендодатель/Арендатор**<sup>5</sup>.

### **3. Порядок передачи Помещения**

3.1. Помещение передается **Арендодателем Арендатору** во временное владение и пользование в течение 3 (**трех**) календарных дней с даты подписания Сторонами Договора, что подтверждается Актом приема-передачи в соответствии со ст.655 ГК РФ с указанием технического состояния Помещения и инженерного оборудования на момент передачи.

Помещение передается **Арендатору** в чистом виде, полностью освобожденным от не передаваемого **Арендатору** имущества **Арендодателя** и третьих лиц.

### **4. Права и обязанности Арендодателя**

#### **4.1. Права Арендодателя:**

4.1.1. **Арендодатель** имеет право, направлять своих представителей предварительно уведомив **Арендатора** и в соответствии с согласованным списком уполномоченных представителей, входить в Помещение с целью осуществления контроля за его состоянием, а также контроля за соблюдением **Арендатором** условий Договора.

#### **4.2. Обязанности Арендодателя:**

4.2.1. При досрочном расторжении Договора (кроме случаев расторжения в связи с виновными действиями **Арендатора**, перечисленными в ст. 619 ГК РФ), в т.ч. по требованию **Арендатора** по основаниям ст. 620 ГК РФ **Арендодатель** обязан компенсировать произведенные **Арендатором** затраты по созданию неотделимых улучшений в Помещении с учетом амортизации в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления **Арендатором** соответствующего счета и копий подтверждающих документов.

Все неотделимые улучшения производятся только с письменного согласия **Арендодателя** и не возмещаются **Арендатору** за исключением оснований, предусмотренных первым абзацем п. 4.2.1. Договора. Расходы на неотделимые улучшения, произведенные **Арендатором** без письменного согласия **Арендодателя**, **Арендатору** не возмещаются.

---

<sup>5</sup> - При условии оплаты государственной регистрации Арендодателем, слово «Арендатор» исключить.  
- При условии оплаты государственной регистрации Арендатором, слово «Арендодатель» исключить  
- При условии оплаты государственной регистрации по согласованию сторон, указать процентное/суммовое значение для каждой из Сторон.

Улучшения арендованного по Договору Помещения, осуществленные **Арендатором** за свой счет, которые могут быть отделимы без вреда для имущества, являются собственностью **Арендатора**.

По соглашению сторон Договора **Арендодатель** вправе оплатить расходы **Арендатора** за произведенные в период действия Договора отделимые/неотделимые улучшения Помещения, с учетом амортизации и состояния указанных улучшений, на момент расторжения Договора. Данное право реализуется путем заключения отдельного соглашения.

4.2.2. Несет ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств по эксплуатации и предоставлению эксплуатационных и коммунальных услуг в Здании *(в случае, если Арендатор возмещает затраты на эксплуатационные и коммунальные услуги)*.

4.2.3. За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением Помещения) и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем.

4.2.4. За свой счёт содержать Здание, в котором находится Помещение, в исправности и надлежащем санитарном состоянии, в том числе обеспечивать предоставление следующих услуг в Здании и на Общих Площадах: снабжение электроэнергией для освещения; сезонное отопление, водоснабжение, канализация; вентиляция и кондиционирование воздуха *(в случае, если Арендодатель предоставляет услуги)*.

4.2.5. Обеспечить персоналу **Арендатора** и его посетителям доступ в Помещение и технические помещения Здания с соблюдением требований режима и охраны, установленных в Здании. Довести до **Арендатора** (его уполномоченного представителя) требования режима и охраны, установленные в Здании.

4.2.6. Представлять **Арендатору** необходимые документы (счета, счета-фактуры, расчеты стоимости коммунальных услуг в соответствии с п. 4.2.4.) по всем платежам в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации для возмещения затрат.

4.2.7. Обеспечить **Арендатору** технологическую возможность присоединения к электросети единовременной мощности в размере не менее 45 кВт по II категории надежности электроснабжения или компенсировать расходы **Арендатора** на присоединение.

Предоставить **Арендатору** проектную документацию энергопотребления для Помещения не позднее срока вступления Договора в силу.

Информировать в письменном виде **Арендатора** о плановых отключениях энергоресурсов за три рабочих дня до планируемой даты отключения.

4.2.8. **Арендодатель** обязан при необходимости предоставить **Арендатору** согласие:

- на перепланировку арендуемых помещений с возможностью изменения (уменьшения) арендуемых площадей
- на прокладку линий связи по имеющимся в Здании каналам, а при отсутствии таковых – согласие на устройство новых каналов связи в Здании для целей обеспечения деятельности ВСП **Арендатора** в Помещении;

- на привлечение **Арендатором** для оказания услуг связи провайдера по выбору **Арендатора** (без ограничения кандидатур).

4.2.9. **Арендодатель** обязан оказывать содействие **Арендатору** при устройстве каналов связи (в т.ч., установление сжатого срока для направления ответов **Арендатору** на его письменные запросы).

4.2.10. Предоставлять по запросу **Арендатора** документы, необходимые для оформления в установленном законом порядке разрешений на размещение средств наружной рекламы и информации (вывесок), на благоустройство прилегающей территории, на присоединение к инженерно-техническим сетям обеспечения, на проведение работ по перепланировке и переоборудованию Помещения в соответствии с требованиями к размещению ВСП **Арендатора**.

4.2.11. **Арендодатель** гарантирует, что на момент подписания Договора Помещение свободно от любых обязательств, а именно: никому другому не продано, не заложено, не передано в аренду или безвозмездное пользование, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц, никаких иных сделок **Арендодателя** в отношении этого Помещения не существует.

4.2.12. Обязан не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня подписания Договора предоставить **Арендатору** документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

## 5. Права и обязанности Арендатора

### 5.1. Права Арендатора:

5.1.1. Беспрепятственно занять и использовать Помещение, а также осуществлять все иные права **Арендатора** по Договору в течение срока действия Договора без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны **Арендодателя**.

Проводить за свой счет в Помещении ремонтные работы и неотделимые улучшения только после получения предварительного письменного согласия **Арендодателя** на производство таких работ.

5.1.2. По истечении срока действия Договора **Арендатор** имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок или выкуп помещения. **Арендатор** письменно уведомляет **Арендодателя** о намерении заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания действия Договора.

5.1.3. Отделимые улучшения, произведенные **Арендатором**, являются собственностью **Арендатора** и могут быть в любое время вывезены из Помещения.

5.1.4. При необходимости по согласованию с **Арендодателем** самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета.

5.1.5. Осуществлять размещение средств наружной рекламы и информации (вывесок), проводить работы по благоустройству территории, по присоединению к инженерно-техническим сетям обеспечения, по перепланировке и переоборудованию Помещения в соответствии с требованиями к размещению ВСП **Арендатора** при условии оформления в установленном законом порядке разрешений.

## 5.2. Обязанности **Арендатора**:

5.2.1. В порядке и в сроки, установленные Договором, вносить арендную плату.

5.2.2. Содержать Помещение в исправном состоянии и производить за свой счет его текущий ремонт.

5.2.3. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и в целях, указанных в п. 1.2. Договора.

5.2.4. Не переуступать и не закладывать свои права и обязанности по Договору, а также не сдавать Помещение в субаренду без предварительного письменного согласия **Арендодателя**.

5.2.5. При прекращении действия Договора вернуть **Арендодателю** Помещение по Акту приема-передачи в нормальном состоянии с учетом амортизации; передать **Арендодателю** неотделимые улучшения Помещения (произведенные за период действия Договора, при этом затраты **Арендатора** по созданию неотделимых улучшений компенсируются в порядке, определенном в п. 4.2.1. Договора).

5.2.6. **Арендатор** самостоятельно строит свои взаимоотношения с государственными органами и отвечает перед последними за соблюдение в Помещении норм законодательства, правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности своих сотрудников и посетителей, пожарной безопасности.

5.2.7. **Арендатор** обязуется произвести государственную регистрацию Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.8.<sup>7</sup> Возмещать затраты, понесённые **Арендодателем**, по обслуживанию Помещения в части уплаты коммунальных платежей и технического обслуживания в соответствии с выставленным **Арендодателем** счетом и подтверждающих документов (п.4.2.6.) не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента получения счета.

5.2.8.<sup>8</sup> Заключить договора по обслуживанию помещений, оказание коммунальных услуг с организациями-поставщиками в течении двух месяцев с даты заключения договора.

**Арендатор** обязуется возмещать затраты, понесённые **Арендодателем**, по обслуживанию Помещения в части уплаты коммунальных платежей и технического обслуживания до момента заключения **Арендатором** самостоятельных договоров в соответствии с выставленным **Арендодателем** счетом и подтверждающих документов (п.4.2.6.) не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента получения счета

5.2.9. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Помещения, оборудования серверных комнат, а также иного специального оборудования только после получения предварительного письменного согласия **Арендодателя**.

## 6. Платежи и расчеты по Договору

<sup>6</sup> В случае применения Варианта 1 п.6.2 пункт 5.2.8 исключить. Нумерацию Раздела привести в соответствие.

<sup>7</sup> Пункт 5.2.8. излагается в указанной редакции в случае применения Варианта 2 п.6.2.

<sup>8</sup> Пункт 5.2.8. излагается в указанной редакции в случае применения Варианта 3 п.6.2.

6.1. **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** арендную плату за пользование Помещением из расчета 490 (Четыреста девяносто) рублей за один квадратный метр в месяц общей площади Помещения, включая НДС 18%

Сумма арендной платы в месяц составляет 226 919 (Двести двадцать шесть тысяч девятьсот девятнадцать) рублей, включая НДС

6.2. *Вариант 1. Сумма арендной платы включает в себя плату за аренду Помещения, плату за предоставление коммунальных услуг (электричество, водоснабжение, отопление, охрану, телефон, уборку Помещения и прилегающей территории), плату за негативное воздействие на окружающую среду (пропорционально занимаемой площади), плату за землю (пропорционально занимаемой площади).*

\* ставка арендной платы определяется уполномоченным оценщиком-партнером ПАО Сбербанк

*Вариант 2. Возмещение за коммунальные услуги (электричество, водоснабжение, отопление, охрану, телефон, уборку Помещения и прилегающей территории), плату за негативное воздействие на окружающую среду (пропорционально занимаемой площади), плату за землю (пропорционально занимаемой площади) осуществляется Арендатором отдельно по счетам, предъявленным Арендодателем, при предоставлении Арендодателем подтверждающих документов понесенных расходов и расчета стоимости услуг (пропорционально занимаемой площади).*

*Вариант 3. Арендная плата включает в себя плату за негативное воздействие на окружающую среду и плату за землю (пропорционально занимаемой площади).*

*Арендатор самостоятельно заключает договоры на предоставление коммунальных услуг (электричество, водоснабжение, отопление, охрану, телефон, уборку Помещения и прилегающей территории).*

6.3. Размер арендной платы может быть пересмотрен по соглашению сторон не чаще одного раза в год, но не ранее, чем по истечении второго года аренды.

Размер арендной платы, устанавливаемый при пересмотре, не может превышать среднего рыночного уровня арендной платы за аналогичные помещения на данной территории или, если на данной территории аналогичных помещений нет, на ближайшей схожей территории с аналогичными помещениями.

В случае снижения рыночного уровня, указанного в абзаце 2 настоящего пункта, размер арендной платы может быть изменен пропорционально снижению среднего рыночного уровня арендной платы за аналогичные помещения на данной территории или, если на данной территории аналогичных помещений нет, на ближайшей схожей территории с аналогичными помещениями, но не более, чем на 10% от действующего размера арендной платы. В данном случае снижение производится на основании письменного уведомления Арендатора.

В случае повышения рыночного уровня, указанного в абзаце 2 настоящего пункта, размер арендной платы может быть изменен пропорционально уровню инфляции, установленному федеральным законом о бюджете на год, в котором предлагается изменение, но не более, чем на 5% от действующего размера арендной платы. В любом случае в результате такого изменения размер арендной платы не может превышать рыночный уровень, указанный во втором абзаце настоящего пункта.

6.4. Изменение арендной платы **Арендодателем** в одностороннем порядке не допускается.

6.5. Арендная плата начисляется со дня передачи помещения по Акту приема-передачи включительно, по день возврата Помещения **Арендодателю** по Акту приема-передачи не включительно. При начислении арендной платы в месяце, в котором передается и возвращается Помещение, принимается фактическое количество календарных дней пользования Помещением.<sup>9</sup>

6.6. Арендная плата вносится ежемесячно, не позднее последнего числа текущего месяца.

6.7. Арендная плата за период со дня передачи помещения по Акту приема-передачи, по дату государственной регистрации Договора вносится **Арендатором** не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней со дня вступления в силу Договора.

6.8. Днем исполнения обязательства по уплате арендной платы считается дата списания всей суммы платежа со счета Арендатора.

6.9. Компенсация расходов **Арендатора** на присоединение мощностей (согласно п.4.2.7) производится Арендодателем на основании подтверждающих расходы документов (счет, акт, счет-фактура (при наличии)) и на основании счета, выставленного Арендатором, в течение \_\_ ( ) \_\_ рабочих дней с момента получения документов.

## 7. Ответственность сторон

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

7.2. За неуплату/неполную уплату **Арендатором** арендной платы и иных платежей в сроки, установленные Договором, **Арендодатель** вправе требовать от **Арендатора** выплаты неустойки в размере 0,1%<sup>10</sup> от суммы причитающегося платежа за каждый календарный день просрочки, но не более размера арендной платы за месяц.

7.3. За несвоевременную передачу Помещения и проектной документации энергопотребления для Помещения **Арендатору** **Арендодатель** уплачивает **Арендатору** неустойку в размере 10% от суммы арендной платы в месяц за каждый календарный день просрочки.

<sup>9</sup> При проведении работ по ремонту и/или реконструкции и наличии соглашения сторон по договору включать следующее условие: «В связи с проведением Арендатором работ по ремонту и/или реконструкции Помещения, арендная плата в течение первых \_\_ (указать кол-во) месяцев аренды начисляется в размере 50% арендной платы, установленной п.6.1. Договора».

<sup>10</sup> Пункт 7.2 излагается в указанной редакции в случае, если Арендодатель не включает сумму штрафных санкций в налогооблагаемую базу по НДС. В противном случае после размера неустоек указывается: «включая НДС».

7.4. **Арендодатель** обязан возместить **Арендатору** ущерб, причиненный авариями систем энергоснабжения, водопровода и теплоснабжения. Размер ущерба и порядок его компенсации определяется двусторонним актом, который оформляется в случае аварии.

7.5. За неисполнение обязательств по п. п. 4.2.5., 4.2.7., 4.2.9., 4.2.10., 4.2.11. **Арендодатель** обязан **Арендатору** уплатить штраф в размере \_\_\_\_% от суммы ежемесячного платежа/или указать сумму штрафа в твердой сумме за каждый случай невыполнения обязательства.

7.6. В случае нарушения сроков выставления счетов-фактур Арендодатель выплачивает по требованию Арендатора штраф в размере 0,012 % от суммы НДС по непредставленному счету-фактуры за каждый календарный день просрочки.

7.7. Стороны обязуются сохранять режим конфиденциальности в отношении условий Договора и всей информации, полученной в связи с этим. Стороны не вправе раскрывать эту информацию третьей стороне без предварительного письменного согласия на то другой Стороны.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы и/или их последствий. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору из-за обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону о наступлении и прекращении действия таких обстоятельств и предоставить документы, выданные компетентными органами Российской Федерации, подтверждающие наличие таких обстоятельств.

## **9. Расторжение Договора**

9.1. Договор может быть расторгнут досрочно:

9.1.1. по соглашению Сторон, заключенному письменно и подписываемому уполномоченными представителями Сторон;

9.1.2. по решению суда по требованию **Арендатора** или **Арендодателя** в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

9.2. В случае утраты интереса к Помещению, по причине в том числе, но не исключительно: закрытия/перевода соответствующего подразделения в связи с изменением филиальной сети или по другим причинам, Арендатор вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, предупредив Арендодателя не позднее, чем за три месяца. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении. Арендатор также вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в любых иных случаях в порядке, установленном Договором.

9.3. Независимо от основания прекращения действия Договора Стороны обязаны осуществить взаиморасчеты не позднее 7 (семи) календарных дней со дня прекращения действия Договора.

## **10. Заключительные положения.**

10.1. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не должна разглашаться третьим лицам.

10.2. Все изменения и дополнения являются неотъемлемой частью Договора, оформляются в виде единого документа, подписанного обеими Сторонами (дополнительного соглашения).

В случае изменения адресов, банковских реквизитов или контактных телефонов, а также сведений об уполномоченных лицах **Арендатор (Арендодатель)** информирует об этом другую Сторону письменно (без оформления дополнительного соглашения) в двухнедельный срок.

Все уведомления, предусмотриваемые Договором, вручаются уполномоченному лицу соответствующей Стороны лично под расписку о получении либо направляются заказным письмом с уведомлением о вручении.

10.3. Все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде \_\_\_\_\_.

10.4. Договор подписан в \_\_\_\_\_ (указать по количеству сторон) оригинальных экземплярах, из них 1 (один) экземпляр для **Арендатора**, \_\_\_\_\_ (указать по количеству собственников Помещения) экземпляр для **Арендодателя**, 1 (один) экземпляр для Управления Федеральной регистрационной службы.

10.5. Приложения к Договору:

- Приложение №1 – копия поэтажного плана;
- Приложение №2 – Акт приема-передачи.
- Приложение №3 - Гарантии по недопущению действий коррупционного характера.

## 11. Адреса и реквизиты Сторон

11.1. Арендодатель:

11.2. Арендатор:

От Арендодателя

От Арендатора