**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**долгосрочной аренды нежилых помещений**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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)*, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращенное наименование контрагента)[[1]](#footnote-2)*, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя и отчество представителя контрагента)*, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель контрагента)* с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет аренды**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование помещения, расположенные на 2-3 этаже здания с кадастровым номером 78:11:0006041, общей площадью 1356,8 кв.м., а именно: часть пом. 4-Н площадью 683,2 (Шестьсот восемьдесят три целых две десятых) кв. м., (в составе комнат №№ 59-107), расположенные на 2 этаже здания; часть пом. 6Н площадью 673,6 кв. м. (Шестьсот семьдесят три целых шесть десятых) кв. м., ( в составе комнат №№1-34) (далее по тексту – Здание), по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 37, лит. А, а Арендатор обязуется принять его и вносить арендную плату в размере и порядке, определенным настоящим Договором.

1.2. Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 39:15:141313:19 площадью 2 656 кв. м., категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. План Объекта является неотъемлемым Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Объектом передается право пользования той частью земельного участка, которая занята Зданием, в котором размещен Объект и необходима для его использования.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для его использования в нежилых целях.

1.6. Право собственности Арендодателя на Объект будет зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и в соответствии с положениями настоящего Договора.

1.7. Балансовая стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1.8. Течение срока аренды начинается с даты подписания Сторонами акта приема-передачи (по форме Приложения №2 к настоящему Договору) и прекращается в день возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Объекта (Приложение № 3 к Договору).

1.9. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен (не ограничен) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.[[2]](#footnote-3)

**2. Порядок передачи Объекта**

2.1. Передача Объекта оформляется Актом приема-передачи Объекта в аренду (далее – Акт приема-передачи), составленным по форме Приложения № 2 к Договору, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, с подробным описанием состояния Объекта и инженерного оборудования на момент передачи.

Акт приема-передачи подлежит подписанию Сторонами в срок, установленный п.п.3.1.1,3.2.2 раздела II настоящего Договора.

2.2. В последний день действия Договора, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 3 к Договору[[3]](#footnote-4), в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений. При этом Арендатор не должен приводить Объект в состояние, существовавшее до момента передачи Объекта Арендатору по акту приема-передачи, в части изменений Объекта, возникших в результате выполнения Арендатором работ по перепланировке/переустройству Объекта, выполненных Арендатором с согласия Арендодателя, а также в части изменений Объекта, возникших в результате выполнения Арендатором работ по п.5 раздела I настоящего Договора.

Объект должен быть освобожден от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иных вещей Арендатора.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Подписать Акт приема-передачи Объекта (по форме Приложения №2 к настоящему Договору) в срок, установленный п.п.3.1.1,3.2.2 раздела II настоящего Договора.

3.1.2. Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (п.1.5 раздела III Договора). Под местами общего пользования в Здании понимаются подъезды, холлы, вестибюли, лестничные марши, коридоры, столовая, буфет, кулинария, технические помещения, не входящие в состав Объекта, а также подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «Места общего пользования»).[[4]](#footnote-5)

3.1.3. Принять от Арендатора Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи (возврата Объекта) в последний день действия настоящего Договора.

3.1.4. Довести письменно до Арендатора (его уполномоченного представителя) требования режима и охраны, установленные в Здании, в котором находится Объект, а также правила использования Объекта и Мест общего пользования, порядок производства работ в Здании и на Объекте[[5]](#footnote-6).

3.1.5. Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям доступ на Объект с соблюдением требований режима и охраны, установленных в Здании, в котором находится Объект.[[6]](#footnote-7)

3.1.6. Обеспечить техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, вывоз мусора, дератизацию и дезинсекцию Здания, за исключением совершения перечисленных действий в отношении Объекта.

3.1.7. Предоставлять Арендатору счета-фактуры в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством Российской Федерации.[[7]](#footnote-8)

3.1.8. За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением Объекта) и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем[[8]](#footnote-9).

3.1.9. За свой счёт содержать Здание, в котором находится Объект, в исправности и надлежащем санитарном состоянии[[9]](#footnote-10).

3.1.10. Осуществлять согласование перепланировок Объекта, размещения объектов наружной рекламы при поступлении соответствующего обращения от Арендатора.

Подписанием настоящего Договора Арендодатель дает Арендатору согласие на размещение Арендатором вывесок и кондиционеров на Здании в соответствии со схемой размещения вывесок и кондиционеров, приложенной к настоящему Договору (Приложение №6). Плата за размещение вывесок и кондиционеров включена в арендную плату за пользование Объектом.

3.1.11. Арендодатель отвечает за недостатки Объекта, полностью или частично препятствующие пользованию Объектом, даже если во время заключения Договора он не знал об этих недостатках.

3.1.12. Предоставить Арендатору гарантированное право свободного выбора оператора связи без использования ресурсов сети местных операторов.

3.1.13. Своевременно предоставлять представителям Арендатора доступ в технические помещения здания, в котором расположен Объект.

3.1.14. Согласовать и предоставить Арендатору возможность прокладки линий связи по имеющимся в здании каналам, а при отсутствии таковых предоставить Арендатору согласие и возможность устройства новых каналов связи.

3.1.15. Предоставить согласие на привлечение Арендатором для оказания услуг связи провайдера по выбору Арендатора (без ограничения кандидатур).

3.1.16. Оказывать содействие Арендатору при устройстве каналов связи. В течение двух рабочих дней с даты получения запроса Арендатора направлять ответы на письменные запросы Арендатора.

3.1.17. Обеспечивать на Объекте предоставление следующих услуг и своевременную оплату по ним: электро-,  тепло-, водоснабжение, водоотведение, и своевременно исполнять свои договорные обязательства по заключенным договорам с ресурсоснабжающими организациями.

Арендодатель гарантирует, что к моменту передачи Арендатору Объекта по Акту приема-передачи, в момент такой передачи и подписания Акта приема-передачи Объекта, а также в течение всего срока аренды Объект будет обеспечен коммунальными услугами:

• электроснабжением в объеме не менее Разреш= 40 кВт;

• холодным водоснабжением в объеме не менее 2 куб. м. в день;

• водоотведением (канализацией).

3.3.19. Предоставить Арендатору право размещения дополнительного оборудования (вентиляционного оборудования, наружных блоков систем кондиционирования и т.д.) на крыше, в технических помещениях Здания, предусмотренных для этих целей, в соответствии с согласованным Арендодателем проектом без взимания дополнительной стоимости. При отсутствии препятствий согласовывать прокладку за счет Арендатора инженерных сетей от мест размещения такого оборудования до Объекта.

3.3.18. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Арендатора и при условии предоставления паспорта отходов 4-го класса опасности, предоставить Арендатору в пользование на срок действия настоящего Договора часть помещения мусоросборной камеры, необходимое для установки и эксплуатации контейнера объемом 0,7 куб.м. в целях сбора твердых коммунальных отходов 4-го класса опасности в объеме 84,9 т. в год.

При этом Арендодатель своими силами обеспечивает вывоз твердых коммунальных отходов с периодичностью, исключающей их загнивание и разложение, а также получает всю необходимую разрешительную документацию на осуществление вывоза твердых коммунальных отходов.

Стоимость предоставления места для установки контейнера и стоимость вывоза твердых коммунальных отходов входит в состав Арендной платы по Договору.

3.3.19. Предоставить Арендатору на парковке у Здания 2 (Два) парковочных места на срок действия настоящего Договора, при этом плата за пользование парковочными местами включена в стоимость арендной платы.

3.3.20. Обеспечить техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, вывоз мусора, дератизацию и дезинсекцию Объекта.

В минимально технически необходимые сроки, устранять за счет собственных сил и средств неисправности, устранять аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Объекта системах в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя.

3.3.21. Обеспечить содержание и обслуживание систем вентиляции и кондиционирования, техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, систем освещения, системы водопроводно-канализационного хозяйства, пассажирских и грузового лифтов, фасада Здания, и прилегающей к зданию территории и парковки, обеспечение охраны Здания по периметру и прилегающей территории, содержание и обслуживание систем пожарной автоматики, оповещения, дымоудаления и пожаротушения, содержание и обслуживание системы автоматизированного управления Зданием и структурированной кабельной сети, вывоз бытового мусора, дератизацию и дезинсекцию Здания, уборку снега в зимнее время, уборку прилегающей территории, убору мест общего пользования, размещение рекламной вывески Арендатора.

**3.2. Права Арендодателя:**

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа на Объект в порядке, указанном в п.3.3.7 раздела III Договора, для контроля за соблюдением Арендатором условий Договора, для проведения обмеров и оценок, выполнения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии оборудования и инженерных сетей либо для ликвидации неисправностей в них. Право доступа Арендодателя подразумевает право на вход на Объект представителей Арендодателя.

3.2.2. Для надлежащей эксплуатации Здания Арендодателем могут по его усмотрению привлекаться управляющие или другие организации.

3.2.3. Извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки Объекта за счет Арендодателя, вправе безвозмездно устранить недостатки Объекта, не установленные на момент заключения Договора и полностью или частично препятствующие использованию Объектом.

**3.3. Арендатор обязуется:**

3.3.1. Подписать Акт приема-передачи Объекта (по форме Приложения 2 к настоящему Договору) в срок, установленный п.п.3.1.1,3.2.2 раздела II настоящего Договора.

3.3.2. Использовать Объект и Места общего пользования в соответствии с условиями Договора и в целях, указанных в п.1.5 раздела III Договора.

3.3.3. Вносить (уплачивать) арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

3.3.4. Не производить неотделимых улучшений Объекта без предварительного письменного согласия Арендодателя.

Арендатор не вправе вносить права аренды в залог, уставный капитал, иным образом обременять их правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Арендодателя (с учетом п.3.4.9 раздела III настоящего Договора).

3.3.5. Своевременно за счет собственных средств, при условии получения необходимого содействия от Арендодателя, производить текущий ремонт Объекта при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 15 (пятнадцать) календарных дней с момента получения таких разрешений. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Объект в исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями санитарной гигиены и пожарной безопасности.

3.3.6 Надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору.

3.3.7. По предварительному письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Объект в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем 2 (два) раз в месяц). Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ в Объект, устанавливается Арендодателем в указанном требовании и должно приходиться на рабочие часы (по режиму работы Арендатора), за исключением случаев, когда в сложившихся обстоятельствах обоснованно требуется доступ во внерабочие часы.

3.3.8. Неукоснительно соблюдать и обеспечивать соблюдение его персоналом и посетителями правил противопожарной безопасности, порядка производства работ на Объекте, а также надлежащим образом использовать Объект и Места общего пользования.[[10]](#footnote-11)

3.3.9. Оказывать необходимое содействие при ликвидации произошедших не по вине Арендатора аварий на Объекте и их последствий.

3.3.10. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших на Объекте по вине Арендатора.

3.3.11. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений (разрешительной документации) в уполномоченных органах (организациях) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 15 (пятнадцать) календарных дней с момента получения таких разрешений (документации).

3.3.12. Самостоятельно (при необходимом содействии Арендодателя) строить свои взаимоотношения с государственными органами и отвечать перед последними за соблюдение на Объекте норм действующего законодательства (в том числе правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности своих сотрудников и посетителей, пожарной безопасности).

3.3.13. В случае, если Арендодателем будут выплачены штрафы и иные платежи на основании предписаний контрольных (надзорных) органов, вынесенных по фактам установления нарушений действующего законодательства Арендатором на Объекте, возникших по его вине, Арендатор обязан возместить Арендодателю уплаченные за него штрафы (и иные платежи) после получения письменного требования Арендодателя с приложением документов, подтверждающих их уплату.

3.3.14. Возвратить Арендодателю Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи (возврата) Объекта в последний день действия Договора.

**3.4. Арендатор вправе:**

3.4.1. Беспрепятственно занять и использовать Объект, а также осуществлять все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.

3.4.2. Проводить за свой счет на Объекте неотделимые улучшения только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя на производство таких работ. При этом Стороны определили, что все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, с момента их совершения являются частью Объекта, принадлежащего Арендодателю на праве собственности.

3.4.3. Вывезти в любое время с Объекта или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Арендатор произвел и которые являются его собственностью. Арендатор имеет право на возмещение ему полной стоимости неотделимых улучшений Объекта, произведенных с согласия Арендодателя, а также на возмещение расходов Арендатора на выполнение работ по обособлению объекта аренды в соответствии с п.5 раздела I настоящего Договора. Арендодатель обязан уплатить Арендатору компенсацию в размере фактических затрат Арендатора на неотделимые улучшения Объекта/обособление объекта аренды в течение 15 календарных дней с даты получения требования Арендатора и подтверждающих документов.

3.4.4. При необходимости, по согласованию с Арендодателем[[11]](#footnote-12), самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета.

3.4.5 Доходы, полученные Арендатором в результате использования Объекта в соответствии с Договором являются его собственностью.

3.4.6. При обнаружении недостатков Объекта, не установленных на момент приемки Объекта во временное владение и пользование, полностью или частично препятствующих использованию Объекта, вправе по своему выбору:

3.4.6.1. Потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта;

3.4.6.2. Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при выплате арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 10 календарных дней до наступления срока выплаты арендной платы;

3.4.6.3. Потребовать досрочного расторжения Договора.

3.4.7. Если удовлетворение требований Арендатора или учет его расходов на устранение указанных в п. 3.4.6 раздела III Договора недостатков Объекта из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, Арендатор вправе потребовать у Арендодателя возмещения непокрытой части убытков. При этом, Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его состояния при заключении настоящего договора или передаче Объекта в аренду по Акту приема-передачи.

3.4.8. Для надлежащей эксплуатации Объекта привлекать управляющие или другие организации.[[12]](#footnote-13)

3.4.9. Сдавать в субаренду Объект (как полностью, так и любую его часть) без получения согласия Арендодателя. Срок субаренды не может превышать срока аренды по настоящему Договору.

Независимо от заключения какого-либо договора субаренды Арендатор остается ответственным за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Арендодателем. Арендатор обязуется незамедлительно исправить любое допущенное субарендатором нарушение, являющееся нарушением обязательств Арендатора по настоящему Договору.

**4. Платежи и расчеты**

4.1. Арендная плата за пользование Объектом составляет 541 (Пятьсот сорок один) рубль 00 копеек за 1 кв. м. Объекта в месяц, в том числе НДС (18%) - 82 (Восемьдесят два) рубля 53 копейки и включает в себя платежи за пользование Объектом и соответствующей частью земельного участка пропорционально занимаемой площади, а также плату за размещение Арендатором на Здании информационных вывесок, объектов наружной рекламы, кондиционеров (за исключением платы за отопление, электроэнергию, водоснабжение и водоотведение), плату за эксплуатационные расходы (в том числе и не ограничиваясь услугами, указанными в п. 3.3.21.) . Арендная плата за месяц за всю площадь Объекта составляет 734 028 (Семьсот тридцать четыре тысячи двадцать восемь) рублей 80 копеек, в том числе НДС (18%) - \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_).

4.2. Арендная плата начисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи (по форме Приложения №2 к настоящему Договору) по день возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи.

Во избежание сомнений, арендная плата за любой неполный месяц срока аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней такого неполного месяца срока аренды.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за первый месяц аренды в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи (по форме Приложения №2 к настоящему Договору).

4.4. Арендатор уплачивает арендную плату за последующие месяцы не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.

4.5.[[13]](#footnote-14) В случае производства Арендатором капитального ремонта либо реконструкции Объекта, связанных с созданием неотделимых улучшений, Арендодатель предоставляет арендные каникулы [[14]](#footnote-15)для уплаты арендной платы на весь срок проведения капитального ремонта либо реконструкции, который определяется Сторонами для целей Договора, исходя из договоров/соглашений Арендатора с подрядными организациями. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений Объекта снижает величину арендной платы, начисляемой в периоде действия арендных каникул. Разница между стоимостью неотделимых улучшений и величиной начисленной арендной платы за период действия арендных каникул подлежит зачету Сторонами при осуществлении расчетов за первый месяц пользования Объектом, следующий за последним месяцем срока действия арендных каникул и последующие месяцы аренды. В случае досрочного расторжения Договора указанная разница подлежит выплате в пользу Арендатора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения.

4.6. Арендная плата по Договору может ежегодно по соглашению Сторон (за исключением первых двух лет аренды, исчисляемых с даты подписания Сторонами акта приема-передачи (по форме Приложения №2 к настоящему Договору)), в течение которых размер арендной платы не подлежит пересмотру в сторону увеличения) увеличиваться на величину, не превышающую индекс уровня инфляции, сложившийся за 12 (Двенадцать) предыдущих месяцев в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики РФ по отношению к величине арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года аренды, но не более, чем на 5% от изменяемой величины арендной платы.

4.7. Расходы Арендодателя на оплату потребляемых Арендатором коммунальных ресурсов (электроэнергия, водо-, теплоснабжение и канализация) возмещаются Арендатором отдельно на основании предоставленных Арендодателем документов (счет; счет-фактура; платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа), подтверждающих произведенную оплату, направляемых в адрес Арендатора с сопроводительным письмом. Возмещение указанных расходов производится Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Арендатором письма Арендодателя и надлежащим образом оформленных документов, подтверждающих оплату. Возмещение указанных расходов Арендодателю производится Арендатором без НДС.

Счет на возмещение указанных расходов выставляется Арендодателем не позднее 25 числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены услуги, на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета с приложением заверенных копий документов, подтверждающих расход Арендатора по соответствующему виду коммунальных услуг. При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета счет на возмещение указанных расходов формируется с учетом отношения площади Объекта к площади всего Здания, частью которого является Объект. Арендатор производит оплату указанных расходов ежемесячно в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения счета Арендодателя и подтверждающих документов.

Плата за потребление Арендатором коммунальных ресурсов определяется на основании показаний установленного в Объекте прибора учета коммунального ресурса, потребляемого Арендатором, путем умножения объема потребленного коммунального ресурса на тариф, по которому Арендодатель рассчитывается с ресурсоснабжающей организацией.

При отсутствии в Объекте прибора учета потребления коммунального ресурса плата за потребление Арендатором коммунального ресурса определяется расчетным путем как доля от стоимости расходов Арендодателя на обеспечение коммунальным ресурсом всего Здания, пропорциональная доле площади Объекта в общей площади всего Здания.

4.7.1. Положения п.4.7 раздела III настоящего Договора применяются к отношениям сторон с момента переоформления на Арендодателя договоров с ресурсоснабжающими организациями. До указанного момента Арендатор на основании договоров с ресурсоснабжающими организациями самостоятельно оплачивает потребляемые им коммунальные ресурсы.

4.8. Арендатор осуществляет платежи по Договору в рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, открытый в ПАО Сбербанк[[15]](#footnote-16), указанный в настоящем Договоре.

4.9. Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению платежей считается день списания средств со счета Арендатора.

4.10. Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.[[16]](#footnote-17)

**5. Ответственность сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

5.2. При нарушении Арендатором срока перечисления арендной платы Арендатор обязан выплатить Арендодателю за каждый день просрочки неустойку в размере 0,01 (ноль целых одна сотая)%, включая НДС[[17]](#footnote-18), от просроченной суммы арендной платы.

5.3. За нарушение срока подписания Акта приема-передачи, установленного п. 3.2.2 раздела II настоящего Договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору неустойку в размере 0,5% от размера арендной платы за всю площадь Объекта, установленного п.4.1 раздела III настоящего Договора, за каждый день просрочки.

В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.2, 3.1.5, 3.1.12 – 3.1.16 раздела III Договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору неустойку в размере 1000,00 руб. за каждый случай ненадлежащего исполнения обязательств, а если нарушение носит длящийся характер – за каждый день просрочки.

5.4. В случае причинения Арендатором имущественного ущерба, повреждения или разрушения Объекта, Здания, Мест общего пользования, иного оборудования или имущества Арендодателя Арендатор возмещает Арендодателю восстановительную стоимость ущерба (включая НДС) в полном объеме.

5.5. Арендодатель обязан возместить Арендатору прямой ущерб, причиненный авариями систем энергоснабжения, водопровода, канализации и теплоснабжения, произошедшими по вине Арендодателя. Размер ущерба и порядок его компенсации определяется двусторонним актом, который оформляется в случае аварии.

5.6. Стороны обязуются сохранять режим конфиденциальности в отношении условий Договора и всей информации, полученной в связи с ним. Стороны не вправе раскрывать эту информацию третьей стороне без предварительного письменного согласия на то другой Стороны, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае нарушения срока возврата (передачи) Объекта и (или) относящихся к нему документов, принадлежностей Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату (включая НДС)[[18]](#footnote-19) за все время просрочки.

5.8. Оплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

1. **Срок действия договора**

6.1. Настоящий Договор как договор долгосрочной аренды недвижимого имущества вступает в силу с даты его подписания, подлежит государственной регистрации и заключается на срок 10 лет с момента подписания.[[19]](#footnote-20)

6.1.1. До момента государственной регистрации Договор действует как краткосрочный договор аренды (далее – КДА), срок действия которого ограничивается датой государственной регистрации Договора, но не превышает 11 месяцев.

6.1.2. Если Договор не будет зарегистрирован по истечению 11 месяцев с даты его подписания, то он автоматически пролонгируется на прежних условиях на 11 месяцев.

6.1.3. До момента регистрации Договора КДА возобновляется на новый срок в порядке, установленном п.6.1.2 Договора, неограниченное количество раз в пределах 10 (Десяти) лет с даты подписания Договора.

6.1.4. Если по инициативе Арендодателя КДА не будет возобновлён на новый срок в порядке, установленном п.6.1.2 Договора, то Арендодатель обязан возместить Арендатору произведённые Арендатором расходы на неотделимые улучшения Объекта в течение 10 календарных дней с даты предоставления Арендатором документов (акты по форме КС-2, КС-3), подтверждающих произведённые Арендатором расходы.

При этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора о своем намерении не возобновлять КДА на новый срок не менее чем за 2 месяца до даты истечения очередного срока КДА. В случае нарушения данной обязанности Арендодатель обязан уплатить Арендатору штраф в размере месячной постоянной арендной платы за пользование Объектом, действующей на дату истечения очередного срока КДА.

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

6.3. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект, в том числе документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, а также произвести предусмотренные Договором выплаты в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Объекта.

**7. Изменение и досрочное расторжение Договора (в части положений раздела III Договора)**

7.1. Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

7.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях, когда Арендатор:

7.2.1. Использует Объект не по назначению, либо с неоднократным существенным нарушением правил пользования Объектом;

7.2.2. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку платежа по арендной плате более чем на 20 календарных дней.

7.3. Арендатор вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случаях, когда:

7.3.1. Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору (просрочил передачу Объекта Арендатору по Акту приема-передачи более, чем на 15 календарных дней) либо создает препятствия в пользовании Объектом.

7.3.2. Объект имеет препятствующие (частично или полностью) пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его состояния.

7.3.3. Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования, либо прекратит свое существование.

При прекращении Договора по основаниям, установленным п.7.3.3 раздела III настоящего Договора, Арендодатель возмещает Арендатору полную стоимость произведенных Арендатором расходов на неотделимые улучшения Объекта, а также расходы Арендатора на выполнение работ по обособлению объекта аренды в соответствии с п.5 раздела I настоящего Договора.

7.4. Арендатор вправе в любое время, в отсутствие каких-либо нарушений со стороны Арендодателя, отказаться от исполнения Договора (как полностью, так и в отношении любой части Объекта) в одностороннем внесудебном порядке по основанию утраты интереса в аренде Объекта, направив Арендодателю письменное уведомление не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней[[20]](#footnote-21) до предполагаемой даты расторжения.

7.5. Переход права собственности на Объект к другому лицу не является основанием для изменения либо прекращения Договора.

7.6. Отсутствие на Объекте в объеме (а применительно к электрической мощности – также по необходимой Арендатору категории надежности энергоснабжения), установленном Договором, по вине Арендодателя любого из необходимых Арендатору для ведения хозяйственной деятельности в соответствии с условиями настоящего Договора коммунальных ресурсов в течение 10 календарных дней, в том числе  электроэнергии,  тепло-  и водоснабжения, является основанием для одностороннего внесудебного расторжения Арендатором настоящего Договора. При этом Арендодатель возмещает Арендатору полную стоимость произведенных расходов на неотделимые улучшения Объекта, а также расходы Арендатора на выполнение работ по обособлению объекта аренды в соответствии с п.5 раздела I настоящего Договора. Независимо от продолжительности отсутствия на Объекте указанных коммунальных ресурсов Арендатор освобождается от внесения арендной платы на все время отсутствия указанных коммунальных ресурсов.

7.6.1. Отсутствие на  Объекте в объеме (а применительно к электрической мощности – также по необходимой Арендатору категории надежности энергоснабжения), по обстоятельствам, за которые Арендодатель не отвечает, любого из необходимых Арендатору для ведения хозяйственной деятельности в соответствии с условиями настоящего Договора коммунальных ресурсов (в том числе, электроэнергии, тепло- и водоснабжения, водоотведения) в течение 10 календарных дней, является основанием для одностороннего внесудебного расторжения Арендатором настоящего Договора. При этом Арендатор независимо от продолжительности отсутствия на Объекте указанных коммунальных ресурсов освобождается от внесения арендной платы на все время отсутствия указанных коммунальных ресурсов.

**8. Прочие условия**

8.1. В дату подписания настоящего Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору все документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора как договора долгосрочной аренды недвижимого имущества регистрирующим органом.

Действия по регистрации настоящего Договора как договора долгосрочной аренды недвижимого имущества совершаются Арендатором в срок, установленный пунктами 3.1.3, 3.2.3 раздела II настоящего Договора, то есть одновременно с подачей Сторонами в регистрирующий орган документов для регистрации перехода к Покупателю права собственности на Здание. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора как договора долгосрочной аренды недвижимого имущества оплачиваются Арендатором в полном объеме.

В случае, если при осуществлении государственной регистрации настоящего Договора как договора долгосрочной аренды недвижимого имущества регистрирующим органом в целях осуществления государственной регистрации будут затребованы какие-либо дополнительные документы или информация, либо потребуется внести изменения и/или дополнения в настоящий Договор, то Арендатор/Арендодатель обязуется незамедлительно передать Арендодателю/Арендатору копии и/или подлинники всех затребованных регистрирующим органом документов и/или необходимую информацию, а Стороны обязуются незамедлительно подписать соглашения о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.

**Адреса и реквизиты Сторон**

**Покупатель/Арендодатель[[21]](#footnote-22):**

Местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Продавец/Арендатор:**

Местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **От Покупателя/Арендодателя:** |  | **От Продавца/Арендатора:** | |
| Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  М.п. | |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О.  М.п. | |

**Приложение № 1**

к Договору купли-продажи

недвижимости нежилого назначения

с обратной арендой

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**План Объекта аренды**

Границы Объекта аренды выделены красным цветом.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя/Арендодателя:** |  | **От Продавца/Арендатора:** |
| Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  М.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  М.п. |
|  |  |  |

**Приложение № 2**

к Договору купли-продажи

недвижимости нежилого назначения

с обратной арендой

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Форма Акта приема-передачи отчуждаемого имущества/Объекта аренды**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  |  |
|  |  |  |

**АКТ**

**приема-передачи отчуждаемого имущества/Объекта аренды**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Продавца/Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, ФИО), действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и представитель Покупателя/Арендодателя (должность, ФИО), действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании Договора купли-продажи недвижимости нежилого назначения с обратной арендой № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_, Покупатель принял у Продавца следующее имущество (далее – Имущество)[[22]](#footnote-23): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1. Имущество передается Покупателю в надлежащем состоянии. Покупатель не имеет претензий к состоянию Имущества.

2. На основании Договора купли-продажи недвижимости нежилого назначения с обратной арендой №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор принял в аренду следующее помещение:

- № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное на \_\_\_\_\_\_ этаже (-ах);

-

-

здания (далее – Объект) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.1. Объект и оборудование передаются в следующем техническом состоянии:

- **стены**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например – окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **потолки**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например :окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **полы**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например: окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **двери**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать материал, вид отделки, например: окраска, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

**- окна**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать материал, вид отделки, например: окраска, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **Оборудование**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(перечислить виды оборудования, например: радиаторы, светильники, кондиционеры, системы сигнализации и пожаротушения, другое)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать для каждого вида оборудования)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, повреждения для каждого вида оборудования)*

**- Иное** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Вместе с Объектом Арендатору во временное владение и пользование передаются следующие объекты движимого имущества:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Серийный/ной идентифицирующий номер | Состояние | Ориентировочная стоимость | Оговоренные недостатки | Количество, шт. |
|  |  |  |  |  |  |  |

**От Покупателя/Арендодателя: От Продавца/Арендатора:**

Должность Должность

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

М.п. М.п.

**Приложение № 3**

к Договору купли-продажи

недвижимости нежилого назначения

с обратной арендой

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Форма Акта приема-передачи (возврата) Объекта аренды**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**АКТ**

**приема-передачи (возврата) Объекта аренды**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, ФИО), действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,с одной стороны, и представитель Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, ФИО), действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора купли-продажи недвижимости нежилого назначения с обратной арендой № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор возвратил (передал) Арендодателю, а Арендодатель принял Объект

- № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное на \_\_\_\_\_\_ этаже (ах);

-

-

здания; (далее – Помещение[[23]](#footnote-24)), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в следующем техническом состоянии:

- **стены**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например – окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **потолки**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например :окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **полы**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например: окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **двери**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать материал, вид отделки, например: окраска, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

**- окна**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать материал, вид отделки, например: окраска, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **Оборудование**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(перечислить виды оборудования, например: радиаторы, светильники, кондиционеры, системы сигнализации и пожаротушения, другое)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать для каждого вида оборудования)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, повреждения для каждого вида оборудования)*

**- Иное** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[24]](#footnote-25)

**От Арендодателя: От Арендатора:**

Должность Должность

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

М.п. М.п.

Приложение №4

к Договору купли-продажи недвижимости нежилого назначения

с обратной арендой

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_

**Гарантии по недопущению действий коррупционного характера**

1. Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – Банк) политики по противодействию коррупции и управлению конфликтом интересов[[25]](#footnote-26) и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений и неприятие всех форм коррупции[[26]](#footnote-27), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[27]](#footnote-28) гарантирует соблюдение в рамках исполнения заключенного договора с Банком, в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, следующих принципов:

* неприемлемость любых коррупционных действий, совершенных прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме (передача денег, ценностей, иного имущества, оказание услуг имущественного характера, предоставление иных имущественных прав), независимо от цели, включая упрощение процедур, обеспечение преимуществ, получение выгод и др.;
* необходимость объединения усилий по недопущению и противодействию коррупции, что способствует повышению доверия и уважения между контрагентами и Банком, укреплению деловых отношений;
* понимание, что коррупционные нарушения приносят значительный ущерб публичным интересам, а также сторонам деловых отношений, поскольку действия лиц коррупционного характера преследуют корыстный интерес и являются формой незаконного приобретения выгод и преимуществ, создают условия для распространения преступности, включая отмывание доходов, полученных преступным путем, а также препятствуют добросовестной конкуренции;
* неприемлемость игнорирования, в том числе непринятие активных мер по контролю, выявлению и искоренению фактов совершения действий контрагентами (в том числе их работниками) коррупционного характера (в том числе участие или разработка коррупционных схем, в результате которых один контрагент либо группа извлекает (либо намерена извлечь) выгоды и преимущества за счет других путем незаконных действий (бездействия));
* внедрение лучших практик реализации антикоррупционных программ и деловое сотрудничество в этой области.

2. Выражая согласие с указанными принципами Банк, в процессе установления, реализации, изменения и расторжения договорных отношений действующий как Заказчик, и подписавшие указанный документ лица/лицо (далее – Участники или Участник, действующие как юридическое лицо вне зависимости от формы собственности, сферы и территории деятельности или индивидуальный предприниматель), вместе именуемые Стороны, принимают на себя следующие **обязательства**:

2.1. Стороны должны всемерно способствовать исключению из делового оборота, в том числе в отношениях с органами власти, фактов коррупционного поведения, внедрению принципов открытости и добросовестности при ведении предпринимательской деятельности, уважения правил конкурентной среды.

2.2. Стороны не должны осуществлять деятельность, направленную на легализацию денежных средств, полученных преступным путем, или содействовать в ее осуществлении.

2.3. Стороны не должны совершать действия (бездействие), создающие угрозу возникновения конфликта интересов[[28]](#footnote-29). Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.

2.4.[[29]](#footnote-30) Участник отказывается от незаконного получения преимуществ, реализуя свои интересы с учетом принятой им политики по противодействию коррупции, в которой предусмотрен отказ от предложений или получения подарков и оплаты расходов, когда подобные действия могут повлиять на исход коммерческой сделки и/или на принятие решения должностным лицом (работником), исходя из корыстной заинтересованности.

Участник придерживается установленного им порядка при передаче или получении подарков, оплаты услуг, основанных на принципах прозрачности, добросовестности, разумности и приемлемости таких действий и правил гостеприимства.

В случае незаконного предложения или передачи подарка или оплаты расходов, или предоставления или получения иной выгоды или преимущества в любой форме, а равно любые коррупционные действия, совершенные Участником прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме, в том числе в нарушение обязательств, предусмотренных п. 2.3 настоящих Гарантий, Участник обязан уплатить штраф Банку в размере 10 (десять) % от общей стоимости договора, но не менее 5000000,00 (пять миллионов) рублей в срок не позднее 10 (десять) календарных дней, с даты получения требования Банка.

2.5. Участник обязан незамедлительно сообщать Банку, с подтверждением достоверности сведений, о фактах неблагонадежного поведения работников (своих или Банка) либо их необоснованного бездействия в ходе установления, реализации, изменения и расторжения договорных отношений, а равно о случаях незаконного (т.е. без письменного согласия Банка) получения конфиденциальной и/или иной охраняемой законом информации от руководителей и/или работников и/или представителей Банка, или аффилированных (зависимых) лиц Банка, или от третьих лиц, в том числе членов семей работников Банка.

Банк проводит мероприятия по проверке полученных от Участника фактов неблагонадежного поведения работника Банка (в результате внутреннего служебного расследования или в связи с привлечением виновного лица к административной/уголовной ответственности), и в случае выявления объективных данных, свидетельствующих о коррупционном поведении работника, Банк выплачивает вознаграждение Участнику в размере 5000000,00 (пять миллионов) рублей, которое включает все применимые налоги в соответствии с законодательством Российской Федерации, но не более 10 (десять) % от общей стоимости договора, не позднее 10 (десять) рабочих дней.

В случае выявления Банком фактов незаконного получения Участником конфиденциальной или иной охраняемой законом информации Участник обязан возместить убытки Заказчика, а также уплатить штраф в размере 10 (десять) % от общей стоимости договора, но не менее 5000000,00 (пять миллионов) рублей, не позднее 10 (десять) календарных дней с даты получения требования Банка. Штраф Участником не уплачивается в случае, если выявлению факта незаконного получения конфиденциальной информации способствовало сообщение об этом факте, полученное от Участника до начала проверки Банком.

2.6. Участник не должен давать обещания и предложения, передавать или получать лично или через представителей или третьих лиц неправомерной выгоды или преимущества в любой форме любому руководителю или работнику Банка/представителю Банка/аффилированному (зависимому) лицу Банка, либо членам семьи работников/представителей Банка либо совершать недобросовестные действия против Банка.

2.7. Заказчик вправе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений учитывать фактор несоблюдения Участником антикоррупционных обязательств, а также степень неприятия Участником коррупции при ведении предпринимательской деятельности.

**От Продавца/Арендатора: От Покупателя/Арендодателя:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ФИО, должность ФИО (для юридического лица – должность)**

**МП МП**

Приложение №5

к Договору купли-продажи недвижимости нежилого назначения

с обратной арендой

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_

Проект архитектурно-планировочного решения

**От Арендодателя: От Арендатора:**

Должность Должность

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

М.п. М.п.

1. ***В случае, если Покупатель – физическое лицо, указать фамилию, имя, отчество, реквизиты паспорта физического лица. В этом случае текст пункта после слова «Покупатель» удаляется и продолжается со слов «с другой стороны…».*** [↑](#footnote-ref-2)
2. *В случае наличия ограничений и/или обременений пункт следует дополнить следующим текстом: «*, за исключением: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются имеющиеся ограничения и обременения, а также приводятся названия и реквизиты документов, которыми они установлены/подтверждены)\_\_\_» (если условиями закупки наличие обременений допускается).* [↑](#footnote-ref-3)
3. *В Акте приема-передачи следует также указать конкретный перечень документов и принадлежностей, возвращенных Арендатором Арендодателю.* [↑](#footnote-ref-4)
4. *В случае заключения Договора на аренду здания, пункт применяется в следующей редакции:*

   *«*3.1.2 Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (п.1.5 Договора). Под местами общего пользования понимаются подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «Места общего пользования»).*»* [↑](#footnote-ref-5)
5. [↑](#footnote-ref-6)
6. [↑](#footnote-ref-7)
7. [↑](#footnote-ref-8)
8. [↑](#footnote-ref-9)
9. [↑](#footnote-ref-10)
10. [↑](#footnote-ref-11)
11. [↑](#footnote-ref-12)
12. [↑](#footnote-ref-13)
13. При необходимости данный пункт может быть скорректирован в каждом конкретном случае. [↑](#footnote-ref-14)
14. При этом под арендными каникулами Стороны понимают период действия Договора, в течение которого Арендатор освобождается от уплаты Постоянной арендной платы. Остальные платежи, предусмотренные Договором уплачиваются Арендатором в соответствии с условиями Договора. [↑](#footnote-ref-15)
15. *В разделе договора, в котором содержатся сведения об адресах и реквизитах Сторон, указываются банковские реквизиты контрагента в ПАО Сбербанк.*

    *Условие о перечислении денежных средств на расчетный счет контрагента в ПАО Сбербанк может быть исключено по решению уполномоченного лица/коллегиального органа Банка. В случае вынесения на рассмотрение уполномоченного лица/коллегиального органа Банка вопроса о неприменении данного условия, в обосновании должны быть описаны причины невозможности такого применения.*  [↑](#footnote-ref-16)
16. *Для Арендодателей с общей системой налогообложения. Для Арендодателей с упрощенной системой налогообложения пункт исключить.* [↑](#footnote-ref-17)
17. *В случае применения Арендодателем УСН, слова «включая НДС» удалить* [↑](#footnote-ref-18)
18. *В случае применения Арендодателем УСН, слова «включая НДС» удалить (для всего пункта)* [↑](#footnote-ref-19)
19. [↑](#footnote-ref-20)
20. [↑](#footnote-ref-21)
21. [↑](#footnote-ref-22)
22. *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-23)
23. *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-24)
24. *Подробно с соответствующими реквизитами указать перечень возвращенных документов, принадлежностей в соответствии с п. 3.3.14 Договора.* [↑](#footnote-ref-25)
25. <http://www.sberbank.ru/moscow/ru/about/csr/anticorruption/> [↑](#footnote-ref-26)
26. **Под коррупцией понимается - злоупотребление служебным положением, дача или получение взятки, злоупотребление полномочиями, коммерческий подкуп либо иное незаконное использование физическим лицом своего должностного положения вопреки законным публичным интересам в целях получения имущества или любой иной выгоды имущественного характера (денег, ценностей, иного имущества или услуг имущественного характера, иных имущественных прав) для себя или для других лиц либо незаконное предоставление такой выгоды указанному лицу другими физическими лицами в своих интересах или в интересах других лиц или от имени или в интересах юридического лица.**  [↑](#footnote-ref-27)
27. [↑](#footnote-ref-28)
28. **Под конфликтом интересов понимается прямое или косвенное противоречие между имущественными и иными интересами Сторон, в результате которого действия (бездействие) одной стороны могут иметь неблагоприятные последствия для другой стороны, за исключением противоречий интересов, возникающих в ходе переговоров по коммерческим условиям в рамках обычной хозяйственной деятельности, условия осуществления которой раскрыты или должны были быть заведомо известны стороне переговоров.** [↑](#footnote-ref-29)
29. **При необходимости, в ряде обстоятельств, сумма минимального штрафа, предусмотренного п. 2.4 и п. 2.5 Гарантий, а также сумма вознаграждения, предусмотренного п. 2.5 Гарантий, могут быть изменены распоряжением руководителя функционального блока Банка, в который входит подразделение, обеспечивающее заключение договора с контрагентом/решением уполномоченного коллегиального органа.** [↑](#footnote-ref-30)