**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимости нежилого назначения с земельным участком**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице заместителя управляющего - руководителя РСЦ Калужского отделения № 8608 ПАО Сбербанк Самсонова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава ПАО Сбербанк, Положения о филиале ПАО Сбербанк – Калужском отделении №8608 и доверенности №8608/35-Д от 05.04.2017г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и оплачивает:

Земельный участок, расположенный по адресу: Калужская область, г. Мосальск, ул. Калужская, д. 28, площадью 1376 кв.м, кадастровый номер 40:16:190302:215, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования в целях обслуживания объекта недвижимости. Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано.

До совершения Договора Объекты никому не проданы, не являются предметом судебного разбирательства, не находятся под арестом, не обременены правами третьих лиц.

Земельный участок включает в себя улучшения в виде асфальтового покрытия, (далее – Улучшения). Улучшения состоят на балансе Продавца (инвентарный № 604000097927- асфальтовое покрытие).

Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

нежилое 2-х этажное здание, назначение: нежилое,расположенный по адресу: Калужская область, г. Мосальск, ул. Калужская, д. 28, общей площадью 529,4 кв.м.:

из них:

- часть 1-го этажа нежилого, кирпичного, двухэтажного, административного здания (помещение №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13) общей площадью 227,8 кв.м., с кадастровым номером 40:16:190302:178, этаж: 1,

- часть 1-го этажа (помещения № 14-18) и 2-ой этаж (помещения №19-28) нежилого, кирпичного административного здания, площадь общая 301,6 кв.м. с кадастровым номером 40:16:190302:149, этаж: 1,2. Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано.

Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

далее именуемые «Объекты».

1.2 Покупатель обязуется в срок не позднее 5 рабочих дней после государственной регистрации права собственности на Объект заключить договор аренды нежилых помещений, общей площадью 78кв.м, расположенных на первом этаже по адресу: Калужская область, г. Мосальск, ул. Калужская, д. 28 по форме договора аренды, приведенной в Приложении № 5 к настоящему Договору, со следующими условиями сделки:

- 281 (Двести восемьдесят один) рубль 70 копеек за один квадратный метр в месяц, включая НДС 20% 46 (Сорок шесть) рублей 95 копеек;

- срок аренды помещения 10 лет.

1.3 Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельных участков от 14.09.2015г. №8, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №40-40/024-40/001/091/2015-749/1 от «14» сентября 2015 года (свидетельство о государственной регистрации права, бланк серии 40АА № 099050, выдано «14» сентября 2015 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Калужской области).

Часть 1-го этажа нежилого, кирпичного, двухэтажного, административного здания (помещение №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13) общей площадью 227,8 кв.м., принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора от 03.12.2001г., что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №40-01/16-03/2002-52 от «22» января 2002 года (свидетельство о государственной регистрации права, бланк серии 40 ЕО № 977611, выдано «22» января 2002 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Калужской области).

Часть 1-го этажа (помещения № 14-18) и 2-ой этаж (помещения №19-28) нежилого, кирпичного административного здания, площадь общая 301,6 кв.м., принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Решения Мосальского района суда Калужской области от 27.03.2001г., что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №40-01/16-02/2001-081 от «04» июня 2001 года (свидетельство о государственной регистрации права, бланк серии 40 ЕО № 926525, выдано «04» июня 2001 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Калужской области).

1.4 Продавец гарантирует, что Объекты в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога и не обременены другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.

Продавец обязуется сохранить такое положение Объектов до перехода прав собственности на них к Покупателю.

1.5. Продавец не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных и иных платежей по Объектам.

1.6. Покупатель произвел осмотр Объектов, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года. Покупатель приобретает Объекты в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

2 Цена здания и земельного участка и порядок расчетов.

2.1 Цена здания и земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей 00 копеек, кроме того НДС (20%) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копейки, всего с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копееки включает в себя:

- стоимость недвижимого имущества, за исключением земельного участка, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, кроме того НДС 20% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек, всего с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

- стоимость земельного участка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. НДС не облагается согласно подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

2.2 Оплата цены здания и земельного участка по Договору осуществляется Покупателем в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора. Расчеты по Договору производятся в рублях, путем безналичного перечисления средств на расчетный счет Продавца, указанный в ст.10 Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

2.3 Счета-фактуры предоставляются Продавцом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.4 Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты Стороны несут в установленном законодательством Российской Федерации порядке. В случае отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в государственной регистрации перехода права собственности здания и земельного участка от Продавца к Покупателю, Продавец обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Продавцом сообщения о таком отказе возвратить Покупателю 100% цены Объектов, а Покупатель обязуется передать (вернуть) Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Объектов в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100 % цены Объектов на счет Покупателя (в состоянии, в котором Покупатель принимал Объекты от Продавца в соответствии с п. 3.1.1 Договора). Датой оплаты при этом считается дата списания денежных средств со счета Продавца.

**3 Права и обязанности Сторон**

3.1 Продавец обязуется:

* + 1. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в оплату цены здания и земельного участка в соответствии с п. 2.1 Договора, на расчетный счет Продавца передать Покупателю здание и земельного участка по акту о приеме-передаче.
    2. Одновременно с подписанием актов о приеме-передаче здание и земельного участка передать Покупателю всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к зданию и земельному участку, и документы, необходимые для заключения коммунальных и эксплуатационных договоров.
    3. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора предоставить документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на здание и земельный участок.
    4. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения здание и земельного участка до момента передачи здания и земельного участка по актам о приеме-передаче от Продавца Покупателю.
  1. Покупатель обязуется:
     1. Оплатить цену здания и земельного участка в порядке и на условиях Договора.
     2. Перед подписанием актов о приеме-передаче осмотреть здание и земельный участок и проверить их состояние.
     3. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в оплату цены здания и земельного участка в соответствии с пунктом 2.1. Договора на расчетный счет Продавца принять у Продавца здание и земельный участок по актам о приеме-передаче.
     4. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора предоставить документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на здание и земельный участок.
     5. Одновременно с подписанием актов о приеме-передаче здание и земельный участок принять от Продавца по акту всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к зданию и земельному участку, и документы, необходимые для заключения коммунальных и эксплуатационных договоров по зданию и земельному участку.
     6. С даты (включая эту дату) подписания обеими Сторонами актов о приеме-передаче здания и земельного участка нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по зданию и земельному участку.
     7. Для Покупателя устанавливается срок в 20 (двадцать) календарных дней с даты подписания обеими Сторонами актов о приеме-передаче здания и земельного участка, в течение которого Покупатель обязан переоформить соответствующие договоры по зданию и земельному участку, и в течение которого Продавец продолжает оплачивать коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по зданию и земельному участку на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.
     8. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объеме расходы, включая НДС, связанные с содержанием здания и земельного участка, за период со дня подписания актов о приеме-передаче здания и земельного участка от Продавца к Покупателю до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров по зданию и земельному участку.
     9. Покупатель возмещает Продавцу указанные расходы, включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих расходы документов.
     10. По истечении срока, указанного п. 3.2.7 Договора, Продавец вправе прекратить осуществление платежей по зданию и земельному участку, письменно уведомив об этом Покупателя.

1. **Ответственность сторон**
   1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

* 1. В случае, если в срок, установленный в п.3.1.1 Договора, Продавец не передаст Покупателю здание и земельный участок Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,1% от суммы, указанной в п. 2.1. Договора, за каждый день просрочки, но не более 10% от указанной суммы.
  2. В случае нарушения срока оплаты цены здания и земельного участка, предусмотренного Договором, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,1%, включая НДС, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
  3. 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.

1. **Особые условия**
   1. Право собственности на здание и земельный участок переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. **Порядок разрешения споров**
   1. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Калужской области в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
3. **Условия изменения и расторжения договора**
   1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.
   2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
4. **Форс-мажор**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по Договору.
   2. 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, подтверждающие наличие таких обстоятельств, выданные компетентными органами Российской Федерации.
5. **Заключительные положения**
   1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
   2. Стороны обязуются сообщать письменно друг другу об изменении адреса и реквизитов в течение трех дней с даты изменения без заключения дополнительного соглашения к Договору.
   3. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 экземпляр - Покупателю, 1 экземпляр – Продавцу, 1 экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.
   5. Перечень приложений к Договору:

Приложение № 1 – Форма акт осмотра помещения и земельного участка

Приложение №2- Форма акт приема - передачи

Приложение № 3- Поэтажные планы и экспликации.

Приложение № 4 - Гарантии по недопущению действий коррупционного характера.

Приложение № 5 – Форма договора аренды.

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ПАО Сбербанк**,  Местонахождение: **Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19**,  Получатель: Среднерусский банк ПАО Сбербанк  Почтовый адрес: **109544, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д.8**,  ИНН **7707083893**, ОГРН **1027700132195**,  КПП **773643002**, ОКПО **23449381**,  Расчетный счет № **30301810900006004000**,  К/сч .№ **30101810400000000225** в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО),  БИК **044525225**,  Телефон: **8 (495)785-45-53** | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  К/сч .№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Телефон: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |

**Форма договора купли-продажи Сторонами согласована:**

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Продавца:**  Заместитель управляющего –  руководитель РСЦ  Калужского отделения № 8608  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Н Самсонов  *(подпись, ФИО*. | **От Покупателя:** |

**Приложение №1** к Договору

купли - продажи недвижимости

нежилого назначения с земельным участком

Акт осмотра помещения и земельного участка

г. Калуга « » 2018

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице заместителя управляющего - руководителя РСЦ Калужского отделения № 8608 ПАО Сбербанк Самсонова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава ПАО Сбербанк, Положения о филиале ПАО Сбербанк – Калужском отделении №8608 и доверенности №8608/35-Д от 05.04.2017г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый  в дальнейшем **«Покупатель»**, другой стороны, составили настоящий акт, свидетельствующий о нижеследующем:

1. **Покупатель** совместно с **Продавцом** произвели осмотр Объекта:

Земельный участок, расположенный по адресу: Калужская область, г. Мосальск, ул. Калужская, д. 28, площадью 1376 кв.м, кадастровый номер 40:16:190302:215, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования в целях обслуживания объекта недвижимости.

Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

часть 1-го этажа нежилого, кирпичного, двухэтажного, административного здания (помещение №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13) общей площадью 227,8 кв.м., с кадастровым номером 40:16:190302:178, этаж: 1,

- часть 1-го этажа (помещения № 14-18) и 2-ой этаж (помещения №19-28) нежилого, кирпичного административного здания, площадь общая 301,6 кв.м. с кадастровым номером 40:16:190302:149, этаж: 1,2.

Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

1. Настоящий Акт составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 экземпляр – для **Покупателя,** 1 экземпляр – для **Продавца,** 1 экземпляр – для Регистрационного органа: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

|  |  |
| --- | --- |
| **От Покупателя:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | **От Продавца:**  Зам. Управляющего-руководитель РСЦ  Калужского отделения №8608  ПАО Сбербанк  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Н. Самсонов |

**Приложение №2** к Договору

купли - продажи недвижимости

нежилого назначения с земельным участком

.

Акт приема-передачи

г. Калуга «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице заместителя управляющего - руководителя РСЦ Калужского отделения № 8608 ПАО Сбербанк Самсонова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава ПАО Сбербанк, Положения о филиале ПАО Сбербанк – Калужском отделении №8608 и доверенности №8608/35-Д от 05.04.2017г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый  в дальнейшем **«Покупатель»**, другой стороны, составили настоящий акт, свидетельствующий о нижеследующем:

1. Продавец передает, а Покупатель принимает Объект:

Земельный участок, расположенный по адресу: Калужская область, г. Мосальск, ул. Калужская, д. 28, площадью 1376 кв.м, кадастровый номер 40:16:190302:215, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования в целях обслуживания объекта недвижимости.

Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

часть 1-го этажа нежилого, кирпичного, двухэтажного, административного здания (помещение №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13) общей площадью 227,8 кв.м., с кадастровым номером 40:16:190302:178, этаж: 1,

- часть 1-го этажа (помещения № 14-18) и 2-ой этаж (помещения №19-28) нежилого, кирпичного административного здания, площадь общая 301,6 кв.м. с кадастровым номером 40:16:190302:149, этаж: 1,2.

Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

2. На момент передачи Объекты отвечает предъявляемым требованиям, находится в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

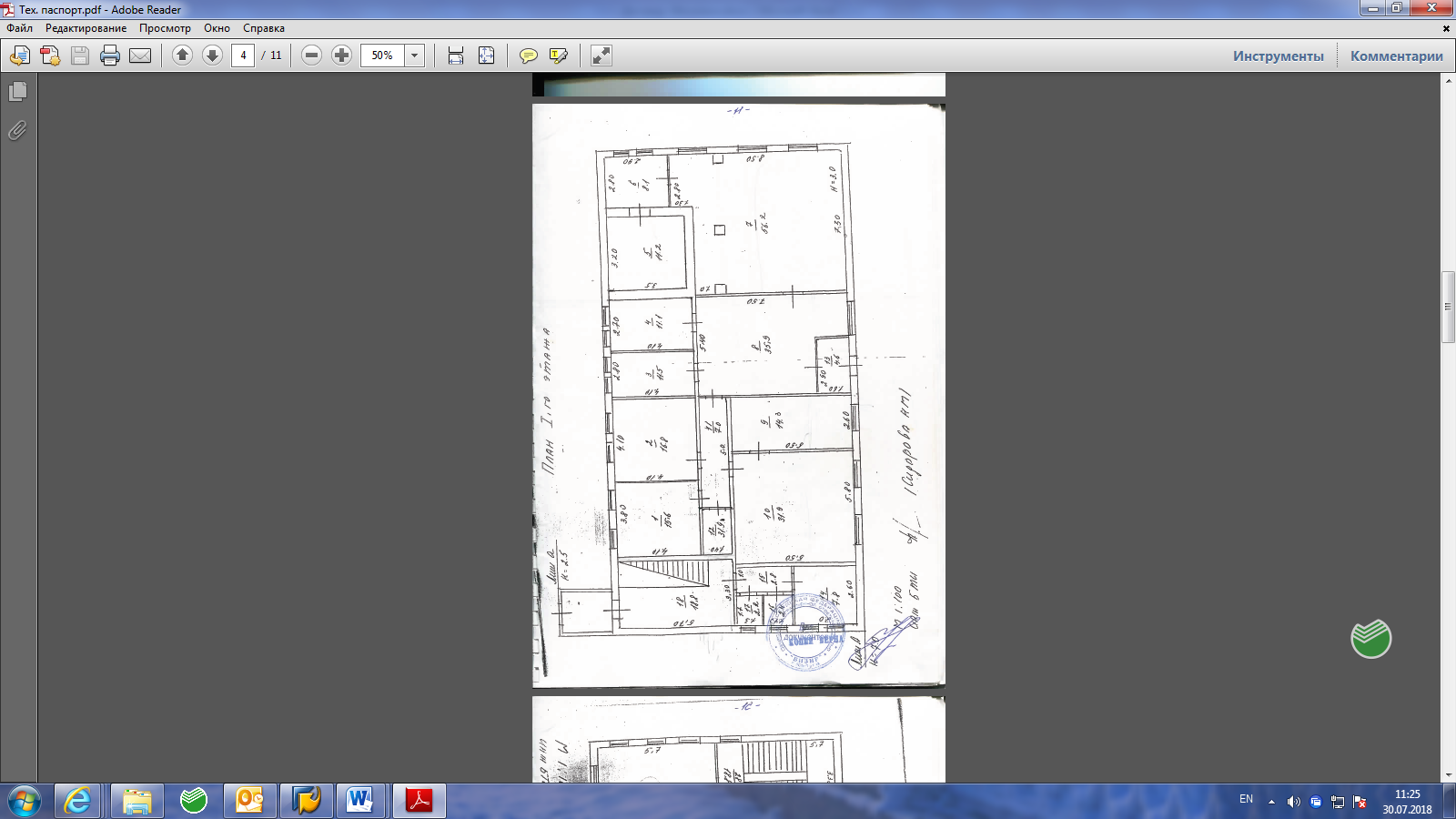
3. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 экземпляр – для Покупателя, 1 экземпляр – для Продавца, 1 экземпляр – для Регистрационного органа: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области

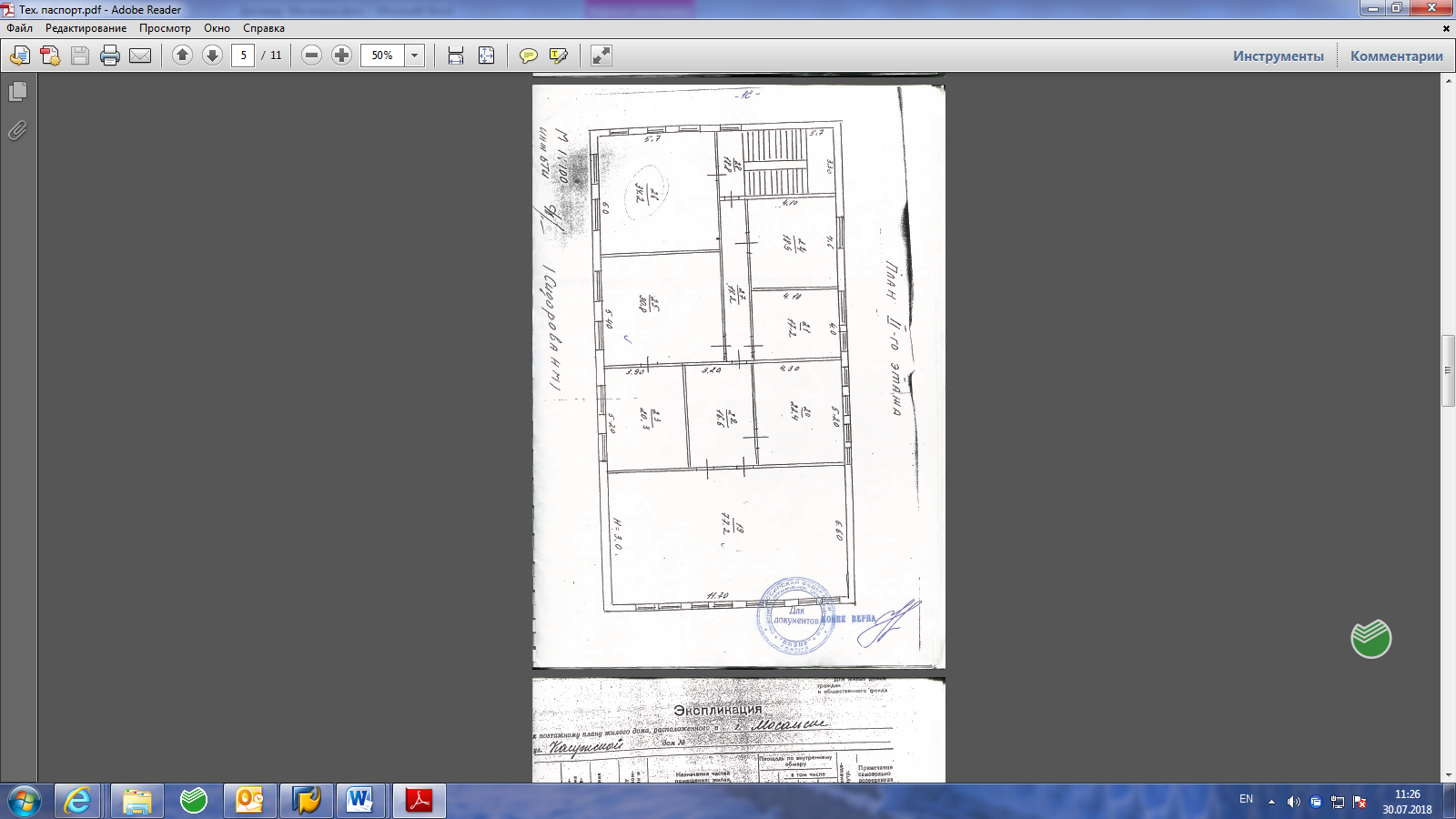
|  |  |
| --- | --- |
| **От Покупателя:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | **От Продавца:**  Зам. Управляющего-руководитель РСЦ  Калужского отделения №8608  ПАО Сбербанк  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Н. Самсонов |

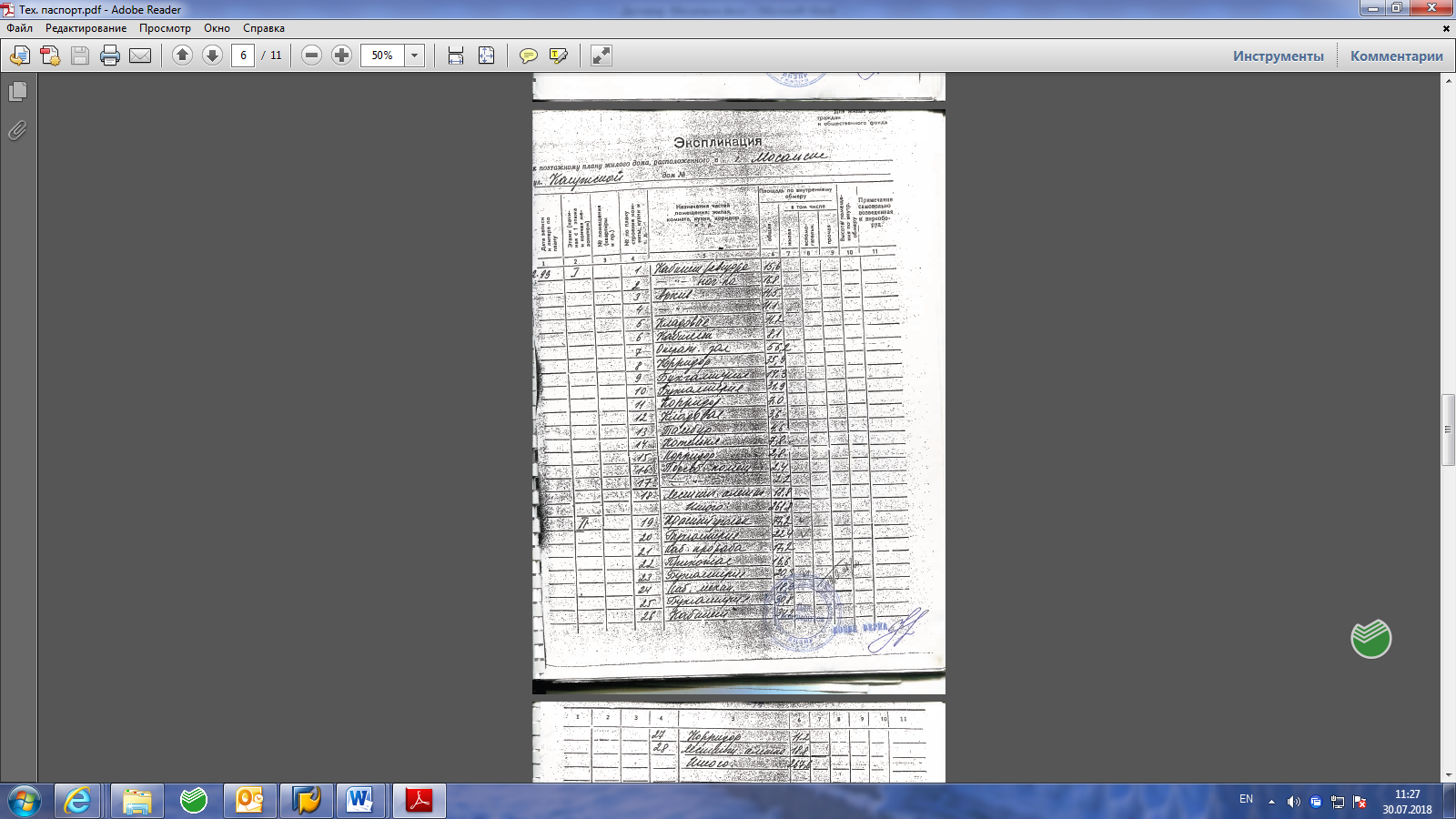
**Приложение №3** к Договору

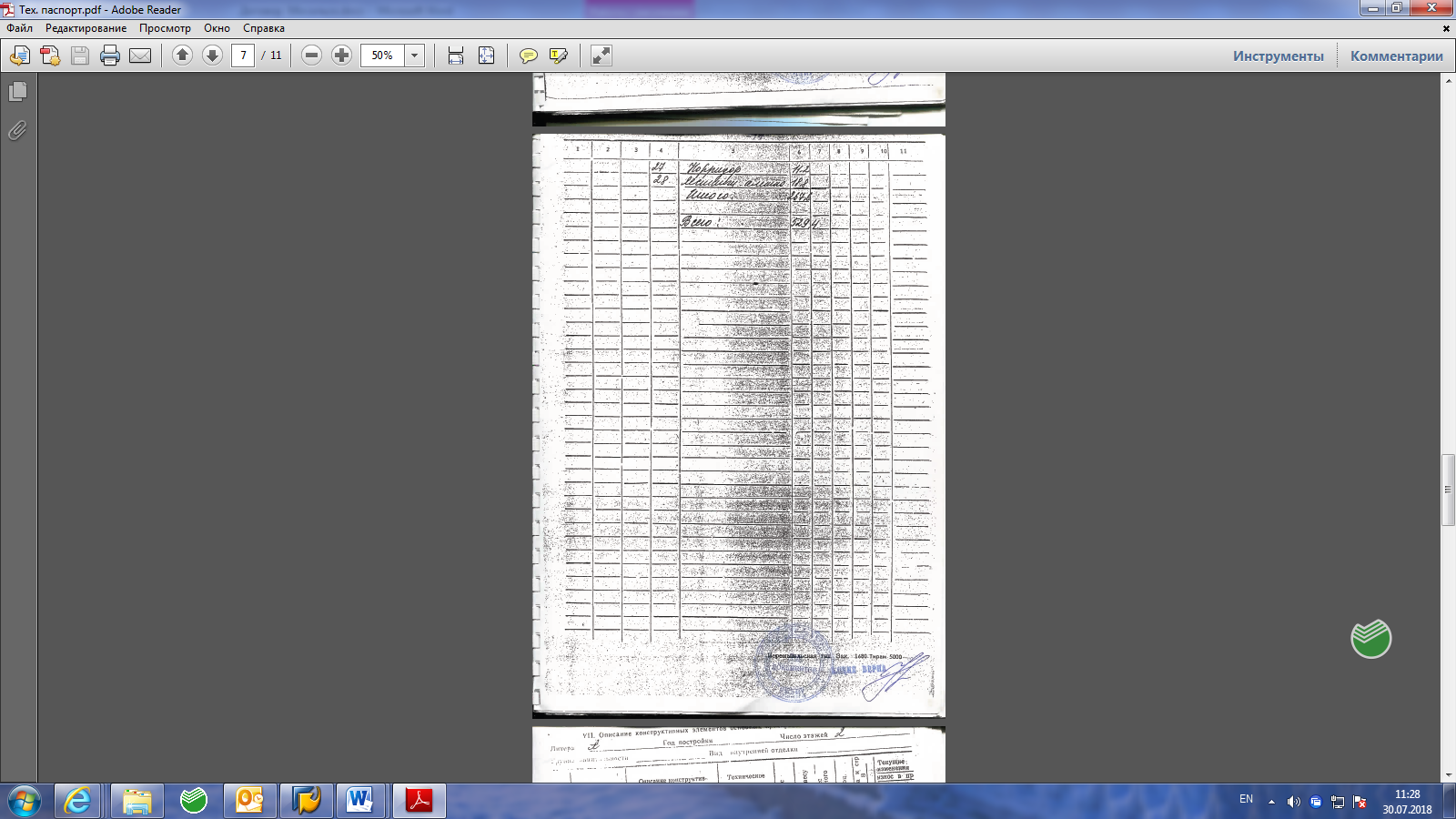
купли - продажи недвижимости

нежилого назначения с земельным участком









**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Покупателя:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | **От Продавца:**  Зам. Управляющего-руководитель РСЦ  Калужского отделения №8608  ПАО Сбербанк  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Н. Самсонов |

**Приложение № 4**

к Договору купли продажи нежилого помещения с земельным участком

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

**Гарантии по недопущению действий коррупционного характера**

1. Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – Банк) политики по противодействию коррупции и управлению конфликтом интересов10 и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений и неприятие всех форм коррупции11 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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. Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.

2.4. 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) % в т.ч. НДС 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 вознаграждения Поверенного, 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) % в т.ч. НДС от общей стоимости договора, но не менее 5000000,00 (пять миллионов) рублей, не позднее 10 (десять) календарных дней с даты получения требования Банка. Штраф

10 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.

11При 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.

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.

**Подписи представителей Сторон**:

|  |  |
| --- | --- |
| **От Покупателя:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | **От Продавца:**  Зам. Управляющего-руководитель РСЦ  Калужского отделения №8608  ПАО Сбербанк  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Н. Самсонов |

**Приложение №5** к Договору

купли - продажи недвижимости

нежилого назначения с земельным участком

**ДОГОВОР**

**аренды нежилого помещения**

**№\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.**

*(указать полное и сокращенное наименование арендодателя)*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 заместителя управляющего – руководителя РСЦ Калужского отделения №8608 Самсонова Алексея Николаевича,действующего на основании доверенности №8608/56-Д от 10.07.2017 года,Устава ПАО «Сбербанк России», Положения о Калужском отделение № 8608, 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 - Помещение) общей площадью 78 кв.м, расположенных на первом этаже административного здания общей площадью 227,8 кв.м., кадастровый номер здания 40:16:190302:0002:1068 по адресу: Калужская область, г. Мосальск, ул. Калужская, д. 28 (далее - Здание).

В случае изменения площади Помещения в результате дополнительных обмеров либо ремонтных работ (перепланировка, реконструкция) арендная плата, предусмотренная разделом 6 настоящего Договора, изменению не подлежит.

Границы передаваемого Помещения обозначены красной линией на поэтажном плане, который является **Приложением №1** к настоящему Договору.

1.2. Помещение предоставляется в аренду для оказания банковских услуг.

1.3. Право собственности на Здание зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, номер государственной регистрации № от г., что подтверждается выпиской из ЕГРН № от г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

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

1. **Срок действия договора**

2.1. Договор заключен на срок не более 364 (Трехсот шестидесяти четырех) календарных дней.

Течение срока аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и прекращается в день возврата Помещения Арендодателям по Акту приема-передачи в случае прекращения настоящего Договора.

2.2. Стороны обязуются **не позднее «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** после получения Арендодателем кадастрового паспорта (п. 4.2.3. настоящего Договора) заключить дополнительное соглашение к Договору, включив в него сведения о Помещении в соответствии с полученным кадастровым паспортом, установив срок действия Договора – \_\_\_\_\_\_ даты подписания Акта приема-передачи Помещения и подать дополнительное соглашение и Договор на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты его подписания. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительного соглашения к нему оплачивает **Арендатор.**

2.3. 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.

2.4. Расходы, связанные с регистрацией изменений и дополнений к настоящему Договору, вносимых после государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, несет Сторона, инициирующая соответствующие изменения и/или дополнения, как и обязанность по государственной регистрации этих изменений и дополнений.

1. **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.

1. **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.

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. Не позднее «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ осуществить постановку Помещения указанного в п.1.1. настоящего Договора, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. на кадастровый учет в соответствии законодательством Российской федерации и в тот же срок передать копию Кадастрового паспорта Арендатору с целью подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору и государственной регистрации Договора и дополнительного соглашения к нему.

4.2.4. За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением арендуемого Помещения) и любой капитальный ремонт несущих конструкций в Здании, Помещении и внешних инженерных систем, содержать Здание, в котором находится Помещение, в исправности и надлежащем санитарном состоянии, в том числе обеспечивать предоставление следующих услуг в Здании и на Общих Площадях: 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 не позднее 20 числа (включительно) месяца, следующего за месяцем оплаты.

4.2.7. Обеспечить **Арендатору** технологическую возможность присоединения к электросети единовременной мощности в размере не менее \_\_\_\_\_кВт по II категории надежности электроснабжения и 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 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 Дополнительного соглашения к Договору (п.2.2. Договора) предоставить **Арендатору** документы, необходимые для государственной регистрации Договора и дополнительного соглашения к нему.

**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, указанного в п.2.2., Договор подлежит продлению на тех же условиях на срок, определенный Арендатором и указанный в уведомлении от Арендатора (но не более срока действия Договора), которое должно быть направлено Арендодателю не позднее, чем за три месяца до окончания срока действия Договора. Направление уведомления является правом, а не обязанностью Арендатора.

В случае не заключения договора аренды на новый срок **Арендодатель** выплачивает **Арендатору** возмещение потерь как оно описано в статье 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[1]](#footnote-1).

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 возвратить **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 и дополнительного соглашения к нему в соответствии с законодательством Российской Федерации.

[[2]](#footnote-2)5.2.8.[[3]](#footnote-3) 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.[[4]](#footnote-4) 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**

6.1. Вариант 1. **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** арендную плату за пользование Помещением из расчета ­­­\_\_\_\_( )\_ рублей за один квадратный метр в месяц общей площади Помещения, включая НДС 20%.

Сумма арендной платы в месяц составляет \_\_\_\_\_(\_\_ ) рублей, включая НДС \_\_\_\_\_(\_\_).

Вариант 2. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за пользование Помещением из расчета ( ) рублей копеек за один квадратный метр в месяц общей площади Помещения, НДС не облагается.

Сумма арендной платы в месяц составляет ( ) рублей коп. Банк удерживает из сумм, причитающихся Арендодателю, все налоги, подлежащие удержанию в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

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).

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

6.4. 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.[[5]](#footnote-5)

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

6.6. Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

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

6.8. 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%[[6]](#footnote-6) 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.

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 отказать 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 соглашении) в двухнедельный срок.

Все уведомления, предусматриваемые 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 Калужской области.

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.

1. **Адреса и реквизиты Сторон**

11.1. **Арендодатель**:

11.2.**Арендатор**:

ПАО Сбербанк

Юр.адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19

Плательщик – Среднерусский банк ПАО Сбербанк

Почтовый адрес плательщика:

109544, г.Москва, ул.Б.Андроньевская, 8

Банковские реквизиты:

р/с:30301810900006004000

к/с:30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО)  
БИК: 044525225

ИНН: 7707083893/ КПП: 775002002

ОКВЭД: 65.12 ОКПО: 23449381 ОГРН: 1027700132195

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя** | **От Арендатора** |

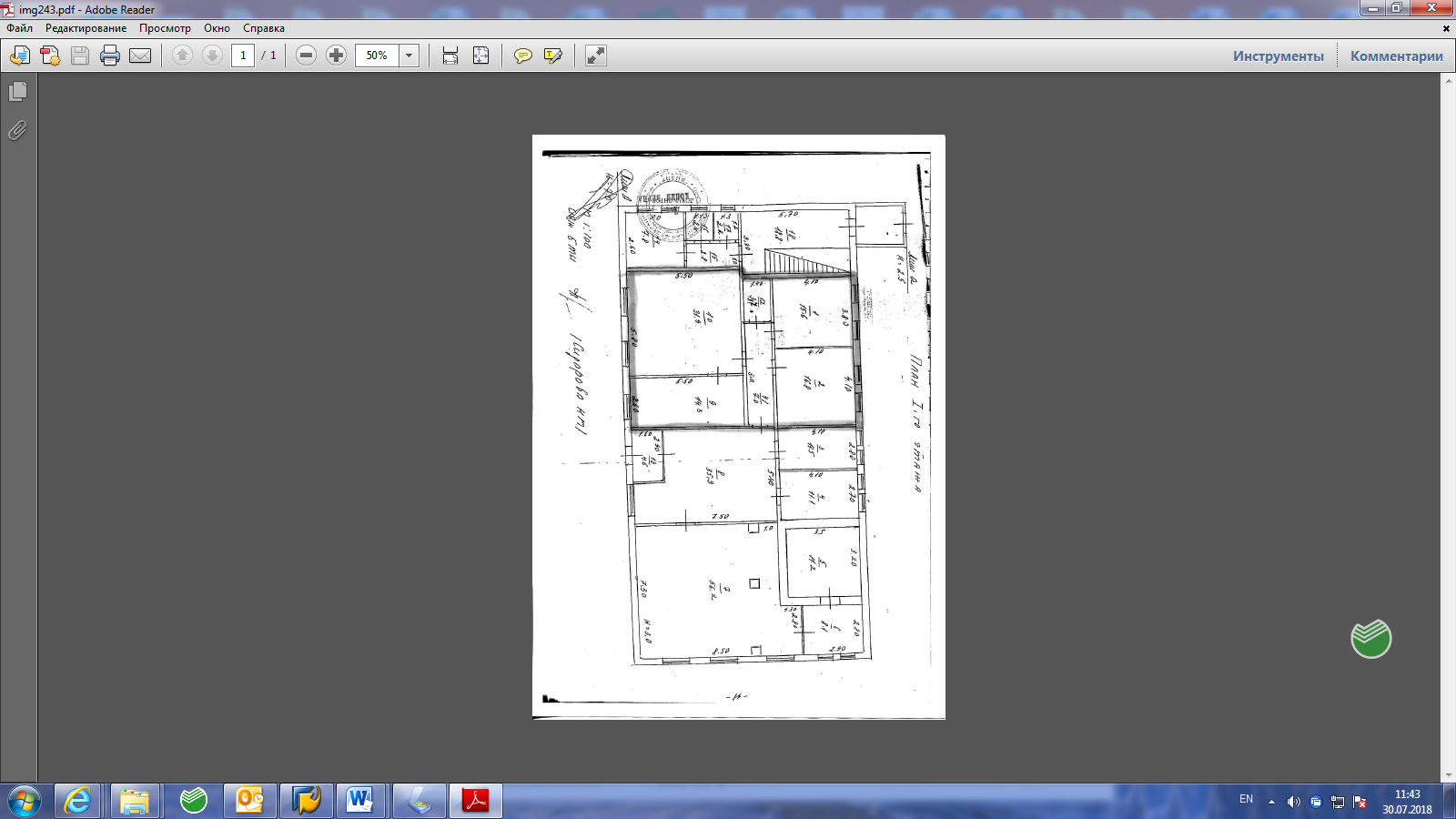
Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г.

Копия поэтажного плана.

Первый этаж.



|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя** | **От Арендатора** |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г.

АКТ

приема-передачи

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

В соответствии с Договором Аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_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:

**Арендодатель** передает **Арендатору** во временное владение и пользование нежилое помещение № \_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (далее - Помещение), обозначенное красным цветом на копии поэтажного плана БТИ (Приложение №1 к Договору) в здании общей площадью \_\_\_\_ кв.м. (далее по тексту - Здание), расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать техническое состояние Помещения)*

Помещение находится в удовлетворительном состоянии, что позволяет использовать его **Арендатором** для оказания банковских услуг со дня заключения Договора. Выделенная мощность на Помещение \_\_\_\_\_\_.

Проектная документация энергопотребления для Помещения передается **Арендодателем Арендатору** по отдельному Акту.

Претензий у **Арендатора** к **Арендодателю** по передаваемому Помещению не имеется.

**СДАЛ**

**Арендодатель:**

**ПРИНЯЛ**

**Арендатор:**

Приложение № 3

к договору аренды нежилого помещения № \_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Гарантии по недопущению действий коррупционного характера**

1. Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – Банк) политики по противодействию коррупции и управлению конфликтом интересов и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений в сфере закупок и неприятие всех форм коррупции[[7]](#footnote-7), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[8]](#footnote-8) гарантирует соблюдение в рамках закупочных процедур следующих **принципов**:

* неприемлемость любых коррупционных действий, совершенных прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме (деньги, ценности, иное имущество, услуги имущественного характера, иные имущественные права), независимо от цели, включая упрощение процедур, обеспечение преимуществ и др.;
* необходимость объединения усилий по недопущению и противодействию коррупции, что способствует повышению доверия и уважения между участниками закупок/контрагентами и Банком, укреплению деловых отношений;
* единое 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 участниками закупок / контрагентами (в том числе его работниками) коррупционного характера (в том числе участие или разработка коррупционных схем, в результате которых один участник закупки либо группа извлекает (либо намерена извлечь) выгоды и преимущества за счет других путем незаконных действий (бездействия));
* приветствуется внедрение лучших практик реализации антикоррупционных программ и деловое сотрудничество в этой области.

2. Выражая согласие с указанными принципами Банк, в процессе закупки 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 допускать фактов легализации денежных средств, полученных преступным путем, оказывать противодействие попыткам такой легализации, а также не допускать проведение сомнительных операций, с учетом установленных ими правил внутреннего контроля.

2.3. Стороны не должны совершать действия, создающие угрозу возникновения конфликта интересов[[9]](#footnote-9). Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации участия в закупке.

2.4. 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 (закупки) 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 (в случае ее наличия в договоре), но не менее 5000000,00 (пять миллионов) рублей, в срок не позднее 10 (десять) рабочих 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 закупки, 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, 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 (в случае ее наличия в договоре), но не менее 5000000,00 (пять миллионов) рублей, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты получения требования от Заказчика. 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 проведении закупок учитывать фактор несоблюдения Участником антикоррупционных обязательств, в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, а также степень неприятия Участником коррупции при ведении предпринимательской деятельности.

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  ФИО, должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **От Арендатора:**  ФИО, должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

1. Возможен расчет потерь, исходя из срока окупаемости затрат Арендатора на открытие ВСП, либо стоимости аренды, так же, могут быть учтены затраты на поиск и аренду нового Помещения, но сумма должна быть обоснована и расчет ее понятен. [↑](#footnote-ref-1)
2. В случае применения Варианта1 п.6.2 пункт 5.2.8 исключить. Нумерацию Раздела привести в соответствие. [↑](#footnote-ref-2)
3. Пункт 5.2.8. излагается в указанной редакции в случае применения Варианта 2 п.6.2. [↑](#footnote-ref-3)
4. Пункт 5.2.8. излагается в указанной редакции в случае применения Варианта 3 п.6.2. [↑](#footnote-ref-4)
5. 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 \_\_\_\_% арендной платы, установленной п.6.1. Договора». [↑](#footnote-ref-5)
6. 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». [↑](#footnote-ref-6)
7. 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-7)
8. Указать сокращенное наименование контрагента [↑](#footnote-ref-8)
9. 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-9)