**Предварительный договор аренды**

**недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Саратов «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице заместителя управляющего - руководителя регионального сервисного центра Саратовского отделения №8622 ПАО Сбербанк Крайнова Дмитрия Геннадиевича, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности № 8622/174-Д от 08.12.2017 г, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Стороны в соответствии с нормами ст.429 ГК РФ обязуются не позднее 45 (сорока пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора заключить основной договор аренды (далее – Основной договор аренды) нежилого здания общей площадью **316,2** кв. м., состоящей из: помещений площадью **155** кв. м. №№1-14, расположенных на первом этаже, помещения площадью **161,2** кв. м.: №№1-8,расположенных на втором этаже двухэтажного здания общей площадью **316,2** кв.м., назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, кадастровый номер: 64:23:121162:75, по адресу: Саратовская область, Озинский район, р.п. Озинки, улица Пушкинская, д. №46, (далее – Здание) для осуществления банковской деятельности, а Арендатор обязуется принять Здание, использовать его по назначению и своевременно уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, установленных в Основном договоре аренды, при обязательном выполнении Арендодателем условий, предусмотренных в п.2.1 настоящего Договора**.**

1.2. Передаваемое Арендатору Здание выделено красным цветом на Плане в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Стороны подтверждают, что указанные в п.1.1 и п.1.2. Договора данные позволяют определенно установить Здание, подлежащее передаче Арендатору в качестве объекта аренды по Основному договору.

1.4. Здание расположено на Земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания Сбербанка, площадью 750 кв. м, кадастровый номер 64:23:121162:2, по адресу: Cаратовская область, Озинский район, р.п. Озинки, улица Пушкинская, д. №46 (далее – Земельный участок).

**2. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

2.1. В целях заключения Основного договора аренды Арендодатель обязуется:

2.1.1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Договора представить Арендатору все документы, необходимые для государственной регистрации Основного договора и выписку из ЕГРН в отношении Помещения. Требования к выписке:

- выписка должна быть выдана не ранее 10 рабочих дней от даты ее представления Арендатору;

- выписка должна подтверждать назначение Помещения – нежилое помещение;

- выписка должна подтверждать право Арендодателя на передачу Помещения во временное владение и пользование (аренду) Арендатору;

- выписка должна подтверждать отсутствие прав третьих лиц на Помещения, которые препятствуют заключению Основного договора.

2.1.2. письменно известить Арендатора о наличии прав третьих лиц на Помещение, которые не препятствуют заключению Основного договора (с приложением к извещению документов, подтверждающих указанные обстоятельства).

2.2. В случае невыполнения Арендодателем в срок, указанный в п.1.1. Договора включительно хотя бы одного из обязательств, указанных в п. 2.1. Договора, Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор/отказаться от исполнения Договора, а также отказаться от заключения Основного договора аренды.

2.3. Если какая-либо из Сторон, уклоняется от заключения Основного договора аренды при выполнении Арендодателем условий п. 2.1 настоящего Договора, другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Основной договор аренды в соответствии с нормами ст.445 ГК РФ.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения Основного договора аренды, должна возместить другой Стороне причиненные этим убытки (подтверждаются документально).

**3. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

* 1. Арендодатель в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения Основного договора аренды (подписанного Арендатором) подписывает его, и в течение **92** (девяносто двух) рабочих дней, с даты подписания направляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской областидля проведения государственной регистрации Основного договора аренды.

Расходы, связанные с регистрацией Основного договора аренды, оплачиваются Арендодателем в полном объеме.

* 1. Стороны договорились, что Основной договор аренды будет заключен на следующих условиях:

- Срок аренды по Основному договору аренды - 10 (Десять) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания в аренду;

- Арендная плата за один квадратный метр Здания за один календарный месяц **1 этажа** составляет **60** (Шестьдесят) рублей **92** копейки, **2 этажа** составляет **52** (Пятьдесят два) рубля **67** копеек, в том числе НДС 20%[[1]](#footnote-1).

- Арендная плата за всю арендованную площадь Здания в месяц составляет **17 933** (Семнадцать тысяч девятьсот тридцать три) рубля **00** копеек, в том числе НДС 20% **2 988** (Две тысячи девятьсот восемьдесят восемь) рублей **83** копеек[[2]](#footnote-2).

При перечислении арендной платы Арендатор удерживает налог на доходы с физических лиц в размере 13% с последующим перечислением в бюджет. Арендатор предоставляет Арендодателю по заявлению последнего справку по форме 2НДФЛ, подтверждающую оплату налога на доходы с физических лиц.[[3]](#footnote-3)

- Арендная плата включает в себя платежи за пользование Зданием и соответствующей частью Земельного участка пропорционально занимаемой площади, за техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения Здания, очистку кровли Здания от снега и наледи в зимний период, коммунальные и эксплуатационные платежи (за исключением платы за пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением (газоснабжением), водоотведением, канализацией, уборку прилегающей к Зданию территории, внутреннюю уборку Здания, вывоз мусора, дератизацию и дезинсекцию Здания).

Арендодатель самостоятельно уплачивает коммунальные платежи за пользование электроэнергией, водоснабжением, водоотведением, по показаниям приборов учета по фактическому потреблению, а Арендатор осуществляет возмещение данных расходов после предъявления Арендодателем заверенных копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет; счет-фактура; платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа). Показания приборов учета снимаются Арендодателем в присутствии Арендатора.

Расходы по теплоснабжению складываются из затрат на газоснабжение, которые определяются по прибору учета газа пропорционально занимаемой Арендатором площади по тарифам и расчетам ресурсоснабжающей организации, рассчитанных пропорционально отапливаемой площади Здания.

При перечислении платы за коммунальные услуги, которые не фиксируются приборами учета (теплоснабжение) Арендатор удерживает налог на доходы физических лиц в размере 13% с последующим перечислением в бюджет[[4]](#footnote-4).

- Расходы на внутреннюю уборку Здания, уборку прилегающей к Зданию территории, вывоз мусора из Здания, дератизацию и дезинсекцию Здания оплачиваются Арендатором самостоятельно на основании отдельно заключенных договоров.

- Арендная плата по Основному договору аренды может не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды по соглашению Сторон увеличиваться в размере, не превышающем индекс потребительских цен за прошедший календарный год, публикуемый на официальном сайте Федеральной службы Государственной Статистики РФ www.gks.ru, но не более 5 (Пяти) % от величины Арендной платы.

В случае снижения рыночной стоимости аренды аналогичной недвижимости в Саратовской области размер Арендной платы подлежит уменьшению до рыночной стоимости аренды аналогичной недвижимости. Оценка производится оценщиком, выбранным по соглашению Сторон. Затраты по проведению рыночной оценки стоимости аренды оплачивается Сторонами в равных долях.

В случае изменения, увеличения или уменьшения, арендуемой площади Здания, размер арендной платы подлежит изменению, увеличению или уменьшению соответственно.

Новый размер Арендной платы устанавливается Дополнительным соглашением к Основному договору аренды.

3.3. Иные условия Основного договора аренды определены и согласованы в проекте Договора долгосрочной аренды недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору). Обязательства из Основного договора аренды возникают у Сторон с момента государственной регистрации Основного договора аренды.

3.4. Пробелы, содержащиеся в Основном договоре аренды (Приложение № 2 к Договору), должны быть заполнены на основании выписок из ЕГРН на Здание, копий Технического плана Здания и иной информации, которая будет известна на дату подписания Основного договора аренды.

**4. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров и/или путем направления претензий. Ответ по существу должен быть направлен Стороной в течение 5 (Пяти) дней с даты получения претензии.

4.2. В случае если Стороны не достигли согласия или если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора аренды, Стороны вправе передать дело на рассмотрение в суд по правилам подсудности, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

5.1. Стороны могут быть освобождены от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) принятых по Договору обязательств, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как: стихийные бедствия, в том числе, землетрясения, ураганы, наводнения, оползни, циклоны, снежные заносы, эпидемии; пожар, взрывы, война, гражданская война, террористический акт, угроза совершения террористического акта, принятие законодательных актов, ведущих к изменениям в гражданском и налоговом законодательстве, действия органов государственной власти.

К перечисленным обстоятельствам не относятся нарушения обязательств со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных товаров (работ, услуг), отсутствие у должника необходимых денежных средств, отсутствие разрешений (въездных виз) на пребывание, или одобрений, необходимых для исполнения Договора, лицензий и иных разрешений на осуществление видов деятельности или совершение действий и иные неблагоприятные факторы хозяйственной жизни, и производственные трудности.

5.2. Сторона, претендующая на освобождение от ответственности, обязана в течение
15 (Пятнадцати) календарных дней с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств уведомить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на возможность исполнить обязательство.

5.3. Основания освобождения от ответственности имеют силу с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств или, если уведомление дано несвоевременно, то с момента уведомления. Отсутствие уведомления возлагает на нарушившую Сторону обязательство возместить убытки за ущерб, который в ином случае мог быть предотвращен.

5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств срок исполнения обязательств по Договору приостанавливается на время действия указанных обстоятельств. В случае если форс-мажорные обстоятельства длятся более 60 (шестидесяти) календарных дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор (отказаться от исполнения Договора) в одностороннем внесудебном порядке при условии письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

**6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия. Любые соглашения Сторон по изменению и/или дополнению условий Договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами Договора и скреплены печатями Сторон.

6.2. Вся информация, полученная в ходе заключения и исполнения Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам. Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации государственным органам в случаях, определенных законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае изменения одной из Сторон Договора своего местонахождения или почтового адреса она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах.

В случае изменения у одной из Сторон Договора банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.4. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) экземпляр Арендодателю, 1 (Один) экземпляр Арендатору.

6.5. Перечень приложений к Договору:

* Приложение № 1 – План Здания;
* Приложение № 2 - Договор долгосрочной аренды недвижимого имущества (Основной договор аренды).

Приложение № 1 и Приложение № 2 являются неотъемлемой частью Договора.

**7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  | **Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)** |
|  | Местонахождение: 117997, г. Москва,ул. Вавилова, дом 19. Адрес для направления письменной корреспонденции: 410012, г. Саратов, ул. Вавилова, дом 1/7, Саратовское отделение №8622 ПАО Сбербанк.Тел. (8452) 47-04-95, факс 73-47-01Получатель Поволжский банк ПАО Сбербанк ИНН получателя: 7707083893Банк получателя: Поволжский банкПАО Сбербанк БИК 043601607 Корсчет 30101810200000000607 в отделении Самара г. СамараОКПО 09151723. ОКВЭД 64.19ОГРН 1027700132195 КПП 631602001Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел. 47-04-95, факс-73-47-01 |
| **От Арендодателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **От Арендатора:**Заместитель управляющего – руководитель регионального сервисного центра Саратовского отделения № 8622ПАО Сбербанк\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. КрайновМ.П. |

 |  |

Приложение № 1

к предварительному договору аренды недвижимого имущества№\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

**План Здания**

Нежилое здание общей площадью **316,2** кв. м., состоящее из: помещений площадью **155** кв. м. №№1-14, расположенных на первом этаже, помещения площадью **161,2** кв. м.: №№1-8,расположенных на втором этаже двухэтажного здания общей площадью **316,2** кв.м., назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, кадастровый номер: 64:23:121162:75, по адресу: Cаратовская область, Озинский район, р.п. Озинки, улица Пушкинская, д. №46, (далее – Здание).

**План 1 этажа Здания**



**План 2 этажа Здания**

****

**Экспликация к поэтажному плану Здания**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер на поэтажном плане | Площадь, кв.м | Этаж | Наименование |
| 1 | 13,0 | 1 | Коридор |
| 2 | 56,3 | 1 | Зал для клиентов |
| 3 | 3,8 | 1 | Касса |
| 4 | 2,4 | 1 | Коридор |
| 5 | 27,5 | 1 | Хранилище |
| 6 | 5,3 | 1 | Касса |
| 7 | 3,2 | 1 | Коридор |
| 8 | 5,3 | 1 | Коридор |
| 9 | 9,6 | 1 | Лестничная клетка |
| 10 | 2,8 | 1 | Туалет |
| 11 | 3,0 | 1 | Подсобное |
| 12 | 8,7 | 1 | Подсобное |
| 13 | 4,6 | 1 | Служебное |
| 14 | 9,5 | 1 | Служебное |
| **Итого по 1 этажу** | **155,0** |  |  |
| 1 | 15,4 | 2 | Лестничная клетка |
| 2 | 15,6 | 2 | Кабинет |
| 3 | 22,0 | 2 | Коридор |
| 4 | 16,8 | 2 | Кабинет |
| 5 | 23,4 | 2 | Кабинет |
| 6 | 17,6 | 2 | Кабинет |
| 7 | 27,0 | 2 | Кабинет |
| 8 | 23,4 | 2 | Кабинет |
| **Итого по 2 этажу** | **161,2** |  |  |
| **Итого:** | **316,2** |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **От Арендатора:**Заместитель управляющего – руководитель регионального сервисного центра Саратовского отделения № 8622ПАО Сбербанк\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. Крайнов**М.П.** |
|  |  |

Приложение № 2

к предварительному договору арендынедвижимого имущества

№\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

**Договор долгосрочной аренды недвижимого имущества**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице заместителя управляющего - руководителя регионального сервисного центра Саратовского отделения №8622 ПАО Сбербанк Крайнова Дмитрия Геннадиевича, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности № 8622/174-Д от 08.12.2017 г, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а каждая в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользованиенежилое здания общей площадью **316,2** кв. м., состоящей из: помещений площадью **155** кв. м. №№1-14, расположенных на первом этаже, помещения площадью **161,2** кв. м.: №№1-8,расположенных на втором этаже двухэтажного здания общей площадью **316,2** кв.м., назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, кадастровый номер: 64:23:121162:75, по адресу: Cаратовская область, Озинский район, р.п. Озинки, улица Пушкинская, д. №46 (далее – Здание), а Арендатор обязуется принять его и вносить арендную плату в размере и порядке, определенным настоящим Договором.

1.2. Здание расположено на Земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания Сбербанка, площадью 750 кв. м, кадастровый номер 64:23:121162:2, по адресу: Cаратовская область, Озинский район, р.п. Озинки, улица Пушкинская, д. №46 (далее – Земельный участок).

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Передаваемое Арендатору Здание выделено на поэтажном Плане Здания в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Зданием передается право пользования той частью земельного участка, которая занята Зданием.

1.5. Здание предоставляется Арендатору для осуществления банковской деятельности.

1.6. Право собственности на Здание зарегистрировано в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрационного органа, дата и номер государственной регистрации), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от\_\_\_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрационного органа).

1.7. Балансовая стоимость Здания составляет 5 977 093 (Пять миллион девятьсот семьдесят семь тысяч девяносто три) рубля 83 копейки.

1.8. Срок аренды: 10 лет*.*

Течение срока аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания в аренду и прекращается в день возврата Здания Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Здания (по форме Приложения № 3 к Договору).

Акт приема-передачи Здания подписан Сторонами «\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 года (Приложение №2 к Договору).

1.9. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Здание в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременена (не ограничена) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.

1.10. Под неотделимыми улучшениями Здания Стороны договорились понимать перепланировку, переоборудование, реконструкцию Здания, их инженерно-технических коммуникаций (в том числе водоснабжения, теплоснабжения) и/или другого оборудования, с проведением внутренних строительно-отделочных работ, и иные действия, необходимые для использования Здания по назначению, указанному в п.1.5. Договора.

1.11. Под капитальным ремонтом Здания Стороны договорились понимать работы по обновлению (замене) и восстановлению основных конструктивных элементов объекта аренды/Здания в связи с их износом: замена и (или) восстановление строительных конструкций объекта капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

1.12. Под текущим ремонтом Здания Стороны договорились понимать осуществление следующих действий: систематическое и своевременное проведение работ по сохранению Здания от преждевременного износа и устранению мелких повреждений и неисправностей.

**2. Порядок передачи Здания**

2.1. Здание передано по Акту приема-передачи Здания в аренду (далее – Акт приема-передачи) «\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г., по форме Приложения № 2 к Договору, с подробным описанием состояния Здания и инженерного оборудования на момент передачи.

Здание передано Арендатору чистым, полностью освобожденным от не передаваемого Арендатору имущества Арендодателя и третьих лиц.

2.2. В последний день срока аренды (п. 1.8 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Здание по Акту приема-передачи (возврата) Здания, составленному по форме Приложения № 3 к Договору, в том состоянии, в котором Арендатор их получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений, капитального ремонта.

Здание должно быть освобождено от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иных вещей Арендатора.

2.3. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Здания являются собственностью Арендатора и при прекращении действия Договора аренды/истечения срока аренды подлежат вывозу силами и средствами Арендатора либо могут быть переданы Арендодателю на основании отдельного соглашения до подписания Акта приема-передачи (возврата) Здания.

2.4. Стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшений арендованного Здания, неотделимых без вреда для Здания, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору, за исключением случаев досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя, при надлежащем выполнении Арендатором своих обязательств по Договору. В этих случаях Арендодателем возмещается остаточная стоимость неотделимых улучшений, увеличенная на сумму НДС 20%[[5]](#footnote-5), в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты расторжения Договора.

2.5. Стоимость капитального ремонта, произведенного Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя подлежит возмещению Арендодателем, в объеме, согласованном Сторонами на момент проведения капитального ремонта, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты расторжения Договора.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Здание предоставлено Арендатору во временное владение и пользование по Акту приема-передачи «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., по форме Приложения № 2 к Договору, в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и в соответствии с условиями Договора.

3.1.2. Предоставить доступ Арендатору/работникам Арендатора в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (п.1.5 Договора). Под местами общего пользования в Здании понимаются крыша, подъезды, холлы, вестибюли, лестничные марши, коридоры, технические помещения, помещения, не входящие в состав Здания, а также подъездные пути, тротуары, газоны, парковка для автомобилей и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «Места общего пользования»).

3.1.3. Принять от Арендатора Здание по Акту приема-передачи (возврата), по форме Приложения № 3 Договора, в день прекращения срока аренды, а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

3.1.4. Довести письменно до Арендатора (его уполномоченного представителя) требования режима и охраны, установленные в Здании, а также правила использования Здания и Мест общего пользования, порядок производства работ в Здании.

3.1.5. Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям доступ в Здание с соблюдением требований режима и охраны, установленных в Здании.

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

3.1.7. Осуществлять очистку кровли Здания от снега и наледи в зимний период.

3.1.8. Предоставлять Арендатору счета-фактуры в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством Российской Федерации[[6]](#footnote-6).

3.1.9. За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем в срок, указанный в п.3.1.11 Договора.

3.1.10. За свой счёт содержать Здание в исправности и надлежащем санитарном состоянии.

3.1.11. За свой счет производить капитальный ремонт Здания с периодичностью не реже 1 (Одного) раза в 7 лет.

3.1.12. Осуществлять согласование неотделимых улучшений, капитального ремонта Здания, размещения объектов наружной рекламы при поступлении соответствующего обращения от Арендатора в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты поступления обращения Арендатора.

3.1.13. Согласовать изменение, в т. ч. уменьшение, арендуемой площади Здания, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения соответствующего письменного уведомления от Арендатора по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора. Изменение арендуемой площади Здания оформляется письменно в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору, без применения к Арендатору штрафных санкций.

3.1.14. Арендодатель отвечает за недостатки Здания, полностью или частично препятствующие пользованию Зданием, даже если во время заключения Договора он не знал об этих недостатках.

3.1.15. В случае аварий (в том числе на инженерных коммуникациях), пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий.

Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в том случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом, если ущерб, причиненный Зданию не по вине Арендатора перечисленными в настоящем пункте Договора чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы, увеличенные на сумму НДС 20%[[7]](#footnote-7), или с письменного согласия Арендатора зачесть эти расходы в счет суммы Арендной платы*.*

3.1.16. Арендодатель согласен на устройство новых каналов связи, на прокладку линий связи по имеющимся в Здании каналам для целей обеспечения деятельности Арендатора;

3.1.17. Арендодатель согласен на привлечение Арендатором для оказания услуг связи провайдера по выбору Арендатора (без ограничения кандидатур);

3.1.18. Согласовать Арендатору устройство каналов связи в течение 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты поступления обращения Арендатора.;

3.1.19. При возникновении не по вине Арендатора простоя/перерыва, в осуществлении деятельности Арендатора указанной в п.1.5 Договора, превышающего 1 (Один) рабочий день Арендатора, вызванного проведением Арендодателем ремонтных работ, перебоями в подаче электроэнергии, теплоснабжения (в отопительный период), холодного водоснабжения/водоотведения, по другим техническим причинам, возникшим в Здании не по вине или инициативе Арендатора, если указанные обстоятельства препятствуют работе Арендатора, Арендная плата в данных случаях не начисляется.

Если указанные в настоящем пункте простои/перерывы в работе Арендатора (за исключением ремонтных работ) произошли по вине Арендодателя, Арендодателю начисляется штраф в размере 1 %, от ежемесячной Арендной платы за каждый день простоя/перерыва в работе Арендатора, а также понесенные Арендатором убытки, вызванные указанными простоями/перерывами в работе Арендатора.

3.1.20. В случае возникновения ситуаций указанных в п.3.1.19 Договора Стороны совместно:

- составляют акт о длительности указанных обстоятельств, вызвавших простой/перерыв в работе Арендатора;

- производят перерасчет Арендной платы за текущий месяц;

- производят взаимозачет суммы переплаты Арендной платы за текущий месяц путем уменьшения Арендатором суммы Арендной платы очередного платежа.

3.1.21. Оказывать содействие Арендатору в случае необходимости переноса в Здании вводного-распределительного устройства (электрощитовой и т.д.), в том числе, но не ограничиваясь: подавать необходимые заявления в электросетевую организацию на вызов инспектора на снятие/установку пломбы.

3.1.22. Обеспечить Здание на весь срок действия Договора/срок аренды разрешенной электрической мощностью 15 кВт с напряжением 380 В.

3.1.23. В целях государственной регистрации Договора Арендодатель в течение 85 (восьмидесяти пяти) рабочих дней, с даты подписания Договора обеспечивает подготовку технического плана, в связи с образованием Части здания, на которую распространяются ограничения и обременения по Договору.

**3.2. Арендодатель вправе:**

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа в Здание в порядке, указанном в п.3.3.6 и п.3.3.7 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 в Здание представителей Арендодателя.

3.2.2. Привлекать по своему усмотрению управляющие или другие организации для надлежащей эксплуатации Здания.

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

 3.2.4. Арендодатель не имеет права уменьшать разрешенную электрическую мощность Здания менее 15 кВт с напряжением 380 В.

**3.3. Арендатор обязуется:**

3.3.1 Здание принято по Акту приема-передачи Здания в аренду (далее – Акт приема-передачи) «\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г., по форме Приложения № 2 к Договору, с подробным описанием состояния Здания и инженерного оборудования на момент передачи.

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

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

3.3.4. Не передавать без согласия Арендодателя Здание в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, а также не производить неотделимых улучшений, капитального ремонта Здания 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.

3.3.5. Осуществлять текущий ремонт без получения письменного разрешения от Арендодателя.

3.3.6. Предоставлять Арендодателю и/или представителю Арендодателя доступ в помещение № 12 на поэтажном Плане Здания в Приложении № 1 к Договору в присутствии представителя Арендатора в рабочие часы (по режиму работы Арендатора), за исключением случаев, когда в сложившихся обстоятельствах обоснованно требуется доступ во внерабочие часы, для проведения обмеров показаний счетчиков воды и электроэнергии, выполнения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии оборудования и инженерных сетей либо для ликвидации неисправностей труб стояка и/или электрощитов.

3.3.7. По предварительному письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ в Здание в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем 1 раза в месяц). Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ в Здание, 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 своим персоналом и посетителями правил противопожарной безопасности, порядка производства работ в Здании, а также надлежащим образом использовать Здание и Места общего пользования.

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

3.3.10. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших в Здании по вине Арендатора.

3.3.11. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Здания, системы пожаротушения, аварийного энергоснабжения, оборудование серверных комнат, а также иного специального оборудования 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 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 в Здании 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 в Здании, 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 Здание по Акту приема-передачи (возврата) Здания, по форме Приложения № 3 Договора, в последний день срока аренды (п. 1.8 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

 3.3.15. Осуществлять вывоз ТКО, дератизацию и дезинсекцию Здания, внутреннюю уборку Здания, уборку прилегающей к Зданию территорию согласно схеме уборки прилегающей территории (Приложение № 4 к Договору).

**3.4. Арендатор вправе:**

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

3.4.2. Проводить за свой счет в Здании текущий ремонт без предварительного письменного согласия Арендодателя и неотделимые улучшения, капитальный ремонт Здания 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 Здания, принадлежащего Арендодателю на праве собственности.

Порядок возмещения Арендодателем неотделимых улучшений, капитального ремонта, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, указан в п. 2.4, п.2.5 Договора.

3.4.3. Вывезти в любое время из Здания или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Арендатор произвел и которые являются его собственностью.

3.4.4. Изменить, в т. ч. уменьшить, арендуемую площадь Здания, без применения Арендодателем штрафных санкций, направив Арендодателю письменное уведомление по адресу, указанному в разделе 10 (Десять) настоящего Договора, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до даты изменения площади. Изменение арендуемой площади Здания оформляется письменно в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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

3.4.6. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Здания в соответствии с Договором, являются его собственностью.

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

3.4.7.1. Потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения Арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Здания;

3.4.7.2. Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при выплате Арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 5 (Пять) календарных дней до наступления срока выплаты Арендной платы;

3.4.7.3. Потребовать досрочного расторжения Договора в одностороннем внесудебном порядке.

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

**4. Платежи и расчеты**

4.1. Арендная плата за один квадратный метр Здания за один календарный месяц **1 этажа** составляет **60** (Шестьдесят) рублей **92** копейки, **2 этажа** составляет **52** (Пятьдесят два) рубля **67** копеек, в том числе НДС 20%[[8]](#footnote-8).

- Арендная плата за всю арендованную площадь Здания в месяц составляет **17 933** (Семнадцать тысяч девятьсот тридцать три) рубля **00** копеек, в том числе НДС 20% **2 988** (Две тысячи девятьсот восемьдесят восемь) рублей **83** копеек[[9]](#footnote-9).

При перечислении арендной платы Арендатор удерживает налог на доходы с физических лиц в размере 13% с последующим перечислением в бюджет. Арендатор предоставляет Арендодателю по заявлению последнего справку по форме 2НДФЛ, подтверждающую оплату налога на доходы с физических лиц.[[10]](#footnote-10)

Арендная плата включает в себя платежи за пользование Зданием и соответствующей частью Земельного участка пропорционально занимаемой площади, за техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения Здания, очистку кровли Здания от снега и наледи в зимний период, коммунальные и эксплуатационные платежи (за исключением платы за пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением (газоснабжением), водоотведением, канализацией, уборку прилегающей к Зданию территории, внутреннюю уборку Здания, вывоз мусора, дератизацию и дезинсекцию Здания).

4.3. Арендная плата начисляется со дня передачи Здания Арендатору по Акту приема-передачи, по форме Приложения № 2 Договора, по день возврата Здания Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Здания, по форме Приложения № 3 Договора. Во избежание сомнений, Арендная плата за любой неполный месяц срока аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней такого неполного месяца срока аренды.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что Арендатор обязуется оплатить Арендную плату за период, который исчисляется с даты передачи Здания Арендатору по Акту приема-передачи, по форме Приложения № 2 Договора, по последний день месяца, в котором будет произведена государственная регистрация настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем перечисления на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 10 Договора.

4.5. Арендатор уплачивает Арендную плату за последующие месяцы не позднее 30 (Тридцатого) числа текущего месяца. Если этот день не является рабочим днем, то днем оплаты является следующий за ним рабочий день.

4.6. Арендная плата по Договору аренды может не чаще одного раза в год, начиная с третьего срока аренды, по соглашению Сторон увеличиваться в размере, не превышающем индекс потребительских цен за прошедший календарный год, публикуемый на официальном сайте Федеральной службы Государственной Статистики РФ www.gks.ru, но не более 5 (Пяти) % от величины Арендной платы.

В случае снижения рыночной стоимости аренды аналогичной недвижимости в Саратовской области размер Арендной платы подлежит уменьшению до рыночной стоимости аренды аналогичной недвижимости. Оценка производится оценщиком, выбранным по соглашению Сторон. Затраты по проведению рыночной оценки стоимости аренды оплачивается Сторонами в равных долях.

В случае изменения, увеличения или уменьшения, арендуемой площади Здания, размер Арендной платы подлежит изменению.

Новый размер Арендной платы устанавливается Дополнительным соглашением к Договору.

4.7. Арендодатель самостоятельно уплачивает коммунальные платежи за пользование электроэнергией, водоснабжением, водоотведением, по показаниям приборов учета по фактическому потреблению, а Арендатор осуществляет возмещение данных расходов после предъявления Арендодателем заверенных копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет; счет-фактура; платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа). Показания приборов учета снимаются Арендодателем в присутствии Арендатора.

Расходы по теплоснабжению складываются из затрат на газоснабжение, которые определяются по прибору учета газа пропорционально занимаемой Арендатором площади по тарифам и расчетам ресурсоснабжающей организации, рассчитанных пропорционально отапливаемой площади Здания.

 При перечислении платы за коммунальные услуги, которые не фиксируются приборами учета (теплоснабжение) Арендатор удерживает налог на доходы физических лиц в размере 13% с последующим перечислением в бюджет[[11]](#footnote-11).

Арендатор производит возмещение расходов Арендодателя ежемесячно в течение 10 рабочих дней с момента получения счета и подтверждающих документов от Арендодателя.

Счета на оплату выставляются Арендодателем после государственной регистрации Договора.

4.8. Расходы на внутреннюю уборку Здания, уборку прилегающей к Зданию территории, согласно схеме уборки прилегающей территории (Приложение № 4 к Договору), вывоз мусора из Здания, дератизацию и дезинсекцию Здания оплачиваются Арендатором самостоятельно на основании отдельно заключенных договоров.

4.9. Арендатор осуществляет платежи по Договору в рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, указанный в разделе 10 Договора.

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

**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 свыше 2-х месяцев подряд Арендатор обязан выплатить Арендодателю за каждый день просрочки неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) %, включая НДФЛ[[12]](#footnote-12), но не более 10 (Десяти) % от суммы просроченного платежа.

5.4. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.2, 3.1.5 Договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от суммы Арендной платы в месяц за каждый случай ненадлежащего исполнения обязательств.

5.5. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.12, 3.1.13, 3.1.23 Договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору неустойку в размере 3 (трех) % от суммы Арендной платы в месяц за каждый случай ненадлежащего исполнения обязательств.

5.6. В случае причинения Арендатором имущественного ущерба, повреждения или разрушения Здания, Мест общего пользования, иного оборудования или имущества Арендодателя Арендатор возмещает Арендодателю восстановительную стоимость ущерба (включая НДС[[13]](#footnote-13))в полном объеме.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. В случае нарушения срока возврата (передачи) Здания Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату (включая НДС[[14]](#footnote-14)) за все время просрочки, а также неустойку за каждый день просрочки в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) %, но не более 10 (Десяти) % от суммы Арендной платы в месяц, за каждый день просрочки возврата Здания.

5.10. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.16-3.1.18, 3.1.21, 3.1.22 Договора, Арендатору уплачивается неустойка в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от ежемесячной Арендной платы за каждый случай нарушения.

5.11. Оплата неустойки и возмещение ущерба не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

1. **Срок действия договора**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации, распространяется на отношения Сторон, возникшие с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018. г. и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

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 государственной регистрации.

 6.3. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Здание по Акту приема-передачи (возврата) Здания, по форме Приложения № 3 Договора, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений, капитального ремонта Здания, а также произвести предусмотренные Договором выплаты в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня возврата Здания Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата), по форме Приложения № 3 Договора.

**7. Изменение и досрочное расторжение договора**

7.1. Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

7.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке, предварительно письменно уведомив Арендатора, не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора, в случаях, когда Арендатор:

7.2.1. Использует Здание не по назначению, либо с неоднократным существенным нарушением правил пользования Зданием;

7.2.2. Более трех раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

7.3. Арендатор вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендодателя не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора, в случаях, когда:

7.3.1. Здание 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 Здания или проверки его состояния.

 7.3.2. Здание в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

 7.4. Арендатор вправе в любое время, в отсутствие каких-либо нарушений со стороны Арендодателя, отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив Арендодателя не позднее, чем за 2 (Два) месяца до предполагаемой даты расторжения Договора/отказа от исполнения, без применения Арендодателем штрафных санкций.

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

**8. Прочие условия**

8.1. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы (за исключением Технического плана, подготавливаемого в соответствии с п.3.1.23 Договора Арендодателем) и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом.

Арендатор настоящим поручает Арендодателю представить настоящий Договор в регистрирующий орган для регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации **в течение** **92** (Девяносто двух) рабочих дней, с даты подписания Сторонами Договора, а Арендодатель принимает на себя выполнение этого поручения.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, оплачиваются Арендодателем в полном объеме.

В случае если при осуществлении государственной регистрации настоящего Договора 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 обязуется незамедлительно передать Арендодателю 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.

8.2. На дату подписания настоящего Договора Стороны подтверждают, что предоставляемое во временное владение и пользование Здание находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, согласованным Сторонами, и пригодно для использования в соответствии с его назначением и условиями Договора.

Арендатор произвел осмотр Здания, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года. Арендатор принимает Здание в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

8.3. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть её и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

В случае неурегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в настоящем пункте, спор передается в суд по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы и 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.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют свыше 60 (шестидесяти) календарных дней, каждая из Сторон имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор/отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом другую Сторону, с обязательным возвратом Здания Арендодателю и проведением взаиморасчетов в соответствии с п. 6.3 Договора.

8.5. В случае смерти Арендодателя уплата арендных платежей по данному Договору приостанавливается без начисления штрафных санкций до момента установления наследников или правопреемников и заключения Дополнительного соглашения с ними к данному Договору, в целях приведения взаимоотношений в соответствии с нормами действующего налогового законодательства Российской Федерации[[15]](#footnote-15).

8.6. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены письменно в виде дополнительного соглашения, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, и зарегистрированы в установленном законодательством порядке.

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

8.7. Все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, требования, претензии и т.п.) должны направляться по адресам Сторон, указанным в разделе 10 (Десять) Договора, и приобретают юридическую силу с момента доставки адресату, за исключением случаев, отдельно оговоренных в настоящем Договоре.

На Сторону, нарушившую данную обязанность, возлагаются все неблагоприятные последствия и риски отсутствия у другой Стороны актуальной информации об адресах, в частности, все юридически значимые сообщения считаются доставленными, а их юридические последствия – возникшими, при условии доставки по предыдущему доведенному до отправителя адресу получателя.

Допустимые способы направления юридически значимых сообщений:

а) через собственного курьера под расписку на копии;

б) через курьерскую службу с описью вложения;

в) по почте с уведомлением о вручении и описью вложения;

г) телеграммой с уведомлением о вручении.

Подтверждение содержания отправления обязательно. Иные способы направления извещений (в том числе по электронной почте или по факсу) не допускаются и не признаются имеющими юридическую силу, за исключением случаев, специально оговоренных в Договоре.

При отправке юридически значимого сообщения по почте, телеграфу или через вышеуказанную курьерскую службу, оно считается доставленным независимо от наличия у лица, фактически принявшего корреспонденцию от имени адресата, соответствующих полномочий. Такое лицо считается имеющим полномочия на принятие корреспонденции в силу обстановки.

8.8. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Гарантиях по недопущению действий коррупционного характера» (Приложение № 5 к Договору)[[16]](#footnote-16).

8.9. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляров для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.10. В случае, если в результате подготовки технического плана выявятся изменения технических характеристик Здания, Стороны обязуются внести изменения в Договор в части конкретизации объекта аренды, путем заключения дополнительного соглашения к Договору в срок 10 (Десять) рабочих дней с момента внесения изменений в характеристики об объекте аренды в ЕГРН.

**9. Приложения**

9.1. Приложение № 1 – План Здания;

9.2. Приложение № 2 – Акт приема-передачи Здания в аренду;

9.3. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Здания;

9.4. Приложение № 4 – Схема уборки прилегающей территории.

9.5. Приложение № 5 – Гарантии по недопущению действий коррупционного характера[[17]](#footnote-17).

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  | **Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)** |
|  | Местонахождение: 117997, г. Москва,ул. Вавилова, дом 19. Адрес для направления письменной корреспонденции: 410012, г. Саратов, ул. Вавилова, дом 1/7, Саратовское отделение №8622 ПАО Сбербанк.Тел. (8452) 47-04-95, факс 73-47-01Получатель Поволжский банк ПАО Сбербанк ИНН получателя: 7707083893Банк получателя: Поволжский банкПАО Сбербанк БИК 043601607 Корсчет 30101810200000000607 в отделении Самара г. СамараОКПО 09151723. ОКВЭД 64.19ОГРН 1027700132195 КПП 631602001Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел. 47-04-95, факс-73-47-01 |
| **От Арендодателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **От Арендатора:**Заместитель управляющего – руководитель регионального сервисного центра Саратовского отделения № 8622ПАО Сбербанк\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. Крайновм.п. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **Арендатора:**Заместитель управляющего – руководитель регионального сервисного центра Саратовского отделения № 8622ПАО Сбербанк\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. Крайновм.п. |

 |  |

Приложение № 1

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

**План Здания**

Нежилое здания общей площадью **316,2** кв. м., состоящее из: помещений площадью **155** кв. м. №№1-14, расположенных на первом этаже, помещения площадью **161,2** кв. м.: №№1-8,расположенных на втором этаже двухэтажного здания общей площадью **316,2** кв.м., назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, кадастровый номер: 64:23:121162:75, по адресу: Cаратовская область, Озинский район, р.п. Озинки, улица Пушкинская, д. №46 (далее – Здание).

**План 1 этажа Здания**



**План 2 этажа Здания**

****

**Экспликация к поэтажному плану Здания**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер на поэтажном плане | Площадь, кв.м | Этаж | Наименование |
| 1 | 13,0 | 1 | Коридор |
| 2 | 56,3 | 1 | Зал для клиентов |
| 3 | 3,8 | 1 | Касса |
| 4 | 2,4 | 1 | Коридор |
| 5 | 27,5 | 1 | Хранилище |
| 6 | 5,3 | 1 | Касса |
| 7 | 3,2 | 1 | Коридор |
| 8 | 5,3 | 1 | Коридор |
| 9 | 9,6 | 1 | Лестничная клетка |
| 10 | 2,8 | 1 | Туалет |
| 11 | 3,0 | 1 | Подсобное |
| 12 | 8,7 | 1 | Подсобное |
| 13 | 4,6 | 1 | Служебное |
| 14 | 9,5 | 1 | Служебное |
| **Итого по 1 этажу** | **155,0** |  |  |
| 1 | 15,4 | 2 | Лестничная клетка |
| 2 | 15,6 | 2 | Кабинет |
| 3 | 22,0 | 2 | Коридор |
| 4 | 16,8 | 2 | Кабинет |
| 5 | 23,4 | 2 | Кабинет |
| 6 | 17,6 | 2 | Кабинет |
| 7 | 27,0 | 2 | Кабинет |
| 8 | 23,4 | 2 | Кабинет |
| **Итого по 2 этажу** | **161,2** |  |  |
| **Итого:** | **316,2** |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. | **От Арендатора:**Заместитель управляющего – руководитель регионального сервисного центра Саратовского отделения № 8622ПАО Сбербанк\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. Крайновм.п. |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **От Арендатора:**Заместитель управляющего – руководитель регионального сервисного центра Саратовского отделения № 8622ПАО Сбербанк\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. Крайновм.п. |

 Приложение № 2

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

АКТ

приема-передачи Здания в аренду

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, ФИО), действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя управляющего - руководителя регионального сервисного центра Саратовского отделения №8622 ПАО Сбербанк Крайнова Дмитрия Геннадиевича, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности № 8622/174-Д от 08.12.2017 г, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании Договора долгосрочной аренды недвижимого имущества № \_\_\_\_/2018 от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_, Арендатор принял во временное владение и пользование (в аренду) нежилое здания общей площадью **316,2** кв. м., состоящее из: помещений площадью **155** кв. м. №№1-14, расположенных на первом этаже, помещения площадью **161,2** кв. м.: №№1-8,расположенных на втором этаже двухэтажного здания общей площадью **316,2** кв.м., назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, кадастровый номер: 64:23:121162:75, по адресу: Cаратовская область, Озинский район, р.п. Озинки, улица Пушкинская, д. №46 (далее – Здание).
2. Помещения 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

3. Арендодатель предоставляет Арендатору право доступа в помещения, Места общего пользования, оговоренные Договором, за исключением\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[18]](#footnote-18).

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:** | **От Арендатора:** |
| **От Арендодателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **От Арендатора:**Заместитель управляющего – руководитель регионального сервисного центра Саратовского отделения № 8622ПАО Сбербанк\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. Крайновм.п. |
|  |  |

Приложение № 3

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

**Форма Акта приема-передачи (возврата) Здания**

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

АКТ

приема-передачи (возврата) Здания

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 долгосрочной аренды недвижимого имущества № \_\_\_\_/2018 от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ Арендатор возвратил (передал) Арендодателю, а Арендодатель принял Помещение

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

-

-

здания; (далее – Помещение[[19]](#footnote-19)), 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:** | **От Арендатора:** |
| **От Арендодателя:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **М.П.** | **От Арендатора:**Заместитель управляющего – руководитель регионального сервисного центра Саратовского отделения № 8622ПАО Сбербанк**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. Крайнов****м.п.** |
|  |  |

Приложение № 4

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

№ \_\_\_\_\_/2018 от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

**Схема уборки прилегающей территории**

****

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/** | **От Арендатора:**Заместитель управляющего – руководитель регионального сервисного центра Саратовского отделения № 8622ПАО Сбербанк\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. Крайновм.п. |

Приложение № 5

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

**Гарантии по недопущению действий коррупционного характера**

1. Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – Банк) политики по противодействию коррупции и управлению конфликтом интересов[[20]](#footnote-20) и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений и неприятие всех форм коррупции[[21]](#footnote-21), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[22]](#footnote-22) 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[[23]](#footnote-23). Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.

2.4.[[24]](#footnote-24) 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 Арендодателя:** | **От Арендатора:** |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. | **От Арендатора:**Заместитель управляющего – руководитель регионального сервисного центра Саратовского отделения № 8622ПАО Сбербанк**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. Крайнов****м.п.** |
|  |  |

1. Применяется в случае если Арендодатель является, юридическим лицом [↑](#footnote-ref-1)
2. Применяется в случае если Арендодатель является, юридическим лицом [↑](#footnote-ref-2)
3. Применяется в случае если Арендодатель является, физическим лицом [↑](#footnote-ref-3)
4. Применяется в случае если Арендодатель является, физическим лицом [↑](#footnote-ref-4)
5. Применяется в случае если Арендодатель является, юридическим лицом [↑](#footnote-ref-5)
6. Применяется в случае если Арендодатель является, юридическим лицом [↑](#footnote-ref-6)
7. Применяется в случае если Арендодатель является, юридическим лицом [↑](#footnote-ref-7)
8. Применяется в случае если Арендодатель является, юридическим лицом [↑](#footnote-ref-8)
9. Применяется в случае если Арендодатель является, юридическим лицом [↑](#footnote-ref-9)
10. Применяется в случае если Арендодатель является, физическим лицом [↑](#footnote-ref-10)
11. Применяется в случае если Арендодатель является, физическим лицом [↑](#footnote-ref-11)
12. Применяется в случае если Арендодатель-физическое лицо [↑](#footnote-ref-12)
13. Применяется в случае если Арендодатель является, юридическим лицом [↑](#footnote-ref-13)
14. Применяется в случае если Арендодатель является, юридическим лицом [↑](#footnote-ref-14)
15. Применяется в случае если Арендодатель – физ. лицо [↑](#footnote-ref-15)
16. Применяется в случае если Арендодатель – физ. лицо [↑](#footnote-ref-16)
17. Применяется в случае если Арендодатель – физ. лицо [↑](#footnote-ref-17)
18. *Указать помещения, в которые Арендатору ограничен доступ. В случае заключения договора на аренду здания, пункт не применяется* [↑](#footnote-ref-18)
19. *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-19)
20. <http://www.sberbank.ru/moscow/ru/about/csr/anticorruption/> [↑](#footnote-ref-20)
21. 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-21)
22. Указать сокращенное наименование контрагента [↑](#footnote-ref-22)
23. 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-23)
24. 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-24)