**Предварительный договор аренды**

**нежилого помещения №\_\_\_\_\_**

г. Оренбург «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий в статусе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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 РСЦ Оренбургским отделением № 8623 ПАО СбербанкРСЦ Реймера Виктора Андреевича, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности № 8623/265-Д от 08 декабря 2017г., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1. Стороны в соответствии с нормами ст.429 ГК РФ обязуются не позднее 45 (сорок пять) рабочих дней с даты подписания Сторонами Предварительного договора аренды, заключить основной договор аренды (далее – Основной договор) нежилого помещения общей площадью 1025,2 кв.м. (далее – Помещение), состоящее из следующих помещений:

1.1.1 помещения площадью 136,3 кв.м. в подвале, а именно - комнаты № 1(13,6кв.м), часть комнаты № 2(6,7 кв.м), №4 (5,7 кв.м), №5 (3,7 кв.м), №6 (22,8 кв.м), №7 (4,9кв.м), №8 (30,1 кв.м), №9 (29,8 кв.м), №10 (9,6 кв.м), №11 (9,4 кв.м);

помещения площадью 744,8 кв.м. на первом этаже, а именно – комнаты №1 (30,9 кв.м), №2 (28,3 кв.м), №3 (0,9 кв.м), №4 (6,8 кв.м), №5 (0,9 кв.м), №6 (0,9 кв.м), №7 (5,2 кв.м), №8 (8,4 кв.м), №9 (28,4 кв.м), №10 (16,0 кв.м), часть №11(6,0кв.м) часть № 12 (1,5 кв.м.) №13 (9,7 кв.м), №14 (9,5 кв.м), №15 (7,3 кв.м), №16 (37,1 кв.м), №17 (3,3 кв.м), №18 (7,7 кв.м), №19 (54,9 кв.м), №20 (2,7 кв.м), №21 (5,8 кв.м), №22 (4,7 кв.м), №23 (4,2 кв.м), №24 (200,7 кв.м), №25 (6,2 кв.м), №26 (6,2 кв.м), №27 (12,5 кв.м), №28 (10,3 кв.м), №29 (3,5 кв.м), №30 (29,5 кв.м), №31 (5,0 кв.м), №32 (27,2 кв.м), №33 (31,0 кв.м), №34 (20,0 кв.м), №35 (24,5 кв.м), №36 (12,5 кв.м), №37 (5,6 кв.м), №38 (4,1 кв.м), №39 (11,0 кв.м), №40 (8,7 кв.м), №43 (28,1 кв.м), №44 (3,4 кв.м), №45 (8,8 кв.м), №46 (4,9 кв.м);

расположенные в Отделении Кувандыкского Сбербанка, назначение: нежилое здание, площадью 2466,9 кв.м, количество этажей 3, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Кувандык, ул. Оренбургская, д.23 (далее – Здание).

1.1.2. помещения площадью 144,1 кв.м. в Гараже – комнаты №1 (48,8 кв.м.), №2 (17,5кв.м.),№3 (1,1 кв.м.), №4 (2,0кв.м.), №4 (74,7кв.м.) расположенные в одноэтажном гараже, литер Г, Общая площадь 144,1кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Кувандык, ул. Оренбургская, д.23, для осуществления банковской деятельности, при обязательном выполнении Арендодателем условий, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

Помещение будет передано Арендатору во временное владение и пользование (аренду) на условиях, предусмотренных Основным договором.

Передаваемое Арендатору Помещение выделено на Плане Помещения в Приложении № 1 к Договору.

1.2. Стороны подтверждают, что указанные в п.1.1 Договора данные позволяют определенно установить Помещение, подлежащее передаче Арендатору в качестве объекта аренды.

1.3. Здание расположено на земельном участке со следующими характеристиками: земельный участок площадью 2 927,79 кв.м. Назначение: земли поселений, разрешенное использование: Для эксплуатации производственных зданий, кадастровый номер 56:40:0101043:0002 (далее – Земельный участок), расположенный по адресу: Оренбургская область, р-н. Кувандыкский, г. Кувандык, ул. Оренбургская, строение, 23.

**2. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

2.1. Для заключения Основного договора Арендодателю необходимо обязательное выполнение каждого из следующих условий в срок не позднее 45 (сорок пять) рабочих дней с даты подписания Сторонами Предварительного договора аренды: право собственности Арендодателя на Помещение/Здание зарегистрировано в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и подтверждено соответствующими документами;

* право собственности Арендодателя на земельный участок, на котором расположено Здание/Помещение, зарегистрировано в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и подтверждено соответствующими документами.
* Помещение имеет назначение «нежилое»;
* Помещение выделено в натуре в Здании и поставлено на временный кадастровый учет;
* Арендодатель обладает правом передачи Помещения во временное владение и пользование (аренду) Арендатору;
* отсутствие прав третьих лиц на Помещение, которые препятствуют заключению Основного договора, подтвержденное соответствующим документом;
* Арендатор должен быть письменно извещен о наличии прав третьих лиц на Помещение, которые не препятствуют заключению Основного договора с приложением к извещению выписки из ЕГРН;
* направление Арендатору документов, указанных в данном пункте (в том числе: выписки из ЕГРН на Здание/Помещение, Земельный участок, Технического плана на Помещение).

2.2. В случае невыполнения хотя бы одного из условий, 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.

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

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

**3**. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

* 1. Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Основного договора с копиями документов, указанных в п. 2.1 Договора, подписывает его, и в течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты подписания направляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области для предъявления пакета документов и проведения государственной регистрации Основного договора. Расходы связанные с регистрацией Основного договора Стороны несут в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.2. По предварительной договоренности между Сторонами Основной договор будет заключен на следующих условиях:

– срок аренды по Основному договору - 10 (деясять) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в аренду;

- Постоянная часть арендной платы за пользование Помещением составляет:

За 1 кв.м площади помещений, расположенных в подвале – не более 136,00 рублей\_за кв. м.в месяц (. Постоянная часть арендной платы за всю арендованную площадь Помещения,( при УСН арендная ставка составляет 113,33 руб.кв.м.) составляет в месяц не более 18536,8 рублей, в т.ч НДС 20%.

За 1 кв.м площади помещений, расположенных на первом этаже- не более 154,00 рублей кв.в месяц%,( при УСН арендная ставка составляет 128,33 руб.кв.м.) Постоянная часть арендной платы за всю арендованную площадь Помещения на первом этаже составляет в месяц не более 114699,2 рублей, в т.ч. НДС 20%.

За 1 кв.м площади помещений, расположенных в гараже – не более 66,00 рублей за 1 кв.м. площади помещения в гараже %,( при УСН арендная ставка составляет 55,00 руб.кв.м.) . Постоянная часть арендной платы за арендованную площадь Помещения в Гараже составляет в месяц не более 9510,60 рублей в т.ч. НДС 20% .

Постоянная часть арендной платы за всю арендованную площадь в месяц составляет не более 142 746,6 рублей, в т.ч. НДС 20% рублей и включает в себя платежи за пользование Помещением и соответствующей частью Земельного участка пропорционально занимаемой площади, а также коммунальные и эксплуатационные платежи (за исключением платы за электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение и водоотведение, сезонное теплоснабжение , ТО ИСЖ, расположенных в арендуемом Помещении, дератизацию, дезинсекцию, вывоз ТБО, внутреннюю уборку Помещения и уборку прилегающей территории).

- Переменная часть арендной платы включает в себя следующие расходы:

-расходы за потребленную электроэнергию;

-расходы за холодное и горячее водоснабжение и водоотведение;

-расходы на сезонное теплоснабжение (газоснабжение);

Размер платы за коммунальные услуги, подлежащий возмещению, определяется Сторонами ежемесячно, исходя из количества потребленных Арендатором коммунальных услуг, стоимость которых рассчитывается на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета и платежных документов на оплату соответствующего вида коммунальных услуг, с предоставлением со стороны Арендодателя заверенных копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет; счет-фактура; платежное требование; акт оказания услуг; показания приборов учета и т.п.), а так же заверенных копий платежных поручений, подтверждающих осуществление Арендодателем платежа. Показания приборов учета снимаются Арендодателем в присутствии Арендатора. При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета  плата за  коммунальные услуги  рассчитывается с учетом отношения площади Помещения к площади всего Здания.

Расходы по техническому обслуживанию внутренних инженерных систем  (отопление, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, вентиляция и кондиционирования), расположенных в арендуемом помещении, а также расходы по дератизации, дезинсекции, вывозу ТБО, внутренней уборке Помещения и уборке прилегающей территории в пределах границ согласно Приложению 1 Арендатор оплачивает самостоятельно на основании отдельно заключенных договоров с обслуживающими организациями. Каждая из сторон, в границах своей эксплуатационной ответственности (Приложение 1) своими силами и за свой счет производит операции на указанных системах, ремонты всех видов, надзор и содержание.

3.3.Арендная плата предусмотренная настоящим Договором рассматривается, сторонами как включающая в себя НДС по ставкам в соответствии с налоговым законодательством , действующим на момент исчисления налога.

В случае изменения налогового законодательства, в части увеличения ставки НДС, стоимость аренды и иные суммы, предусмотренные настоящим Договором, равно как и общая стоимость Договора, изменению в сторону увеличения не подлежат.

Стороны осознают и гарантируют, что увеличение ставки НДС, не повлияет на исполнение обязательств Сторон, предусмотренных настоящим Договором.

3.4. Постоянная часть арендной платы по Договору может ежегодно по соглашению Сторон (за исключением первых двух лет срока аренды) увеличиваться в размере, не превышающем индекс уровня инфляции, сложившийся за 12 (Двенадцать) предыдущих месяцев, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области по отношению к величине постоянной части арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года, но не более 5 (пяти) % от величины постоянной части арендной платы.

В случае снижения рыночной стоимости аренды аналогичной недвижимости в г. Кувандык Оренбургской области размер постоянной части арендной платы подлежит уменьшению до рыночной стоимости аренды аналогичной недвижимости, оценка производится оценщиком, выбранным по соглашению Сторон. Затраты по проведению рыночной оценки стоимости аренды оплачиваются Сторонами в равных долях.

Новый размер Постоянной части арендной платы устанавливается Дополнительным соглашением к Договору.

3.5. Иные условия Основного договора определены и согласованы в проекте Договора долгосрочной аренды нежилого помещения (Приложение № 2 к Договору, которое является неотъемлемой его частью). Обязательства из Основного договора возникают у Сторон с момента подписания ими Основного договора.

3.6. Пробелы, содержащиеся в Основном договоре (Приложение № 2 к Договору), должны быть заполнены на основании выписок из ЕГРН на Здание/Помещение и на Земельный участок, Технического плана/Технического паспорта Помещения/Здания и иной информации, которая будет известна на дату подписания Основного договора.

**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) рабочих 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, Стороны вправе передать дело на рассмотрение в суд по правилам подсудности, установленным 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 5 (Пяти) 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 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 10 (десять) 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 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 экземпляр Арендодателю, 1 экземпляр Арендатору.

6.5. Перечень приложений к Договору:

Приложение № 1 – План расположения Помещения;

Приложение № 2 –Проект Договора долгосрочной аренды нежилого помещения.

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

**7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **«Арендодатель»:**  Местонахождение:  Почтовый адрес:  ИНН  Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **«Арендатор»:**   |  | | --- | | Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)  Адрес местонахождения: 117997, г. Москва,  ул. Вавилова, 19  Почтовый адрес: 461300, г. Оренбург,  ул. Володарского, 16  Оренбургское отделение № 8623  ПАО Сбербанк  Тел/Факс: 8 (3532) 68-80-80  ИНН 7707083893 КПП 631602001  к/с 3010 1810 2000 0000 0607 Отделение  Самара, г. Самара  Р/с 60312810754000200000  В Поволжском банке ПАО Сбербанк  БИК 043601607  ОКПО 09151723  ОКВЭД 64.19, ОГРН – 1027700132195  Тел. (3532) 68-80-80 | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_** | **Заместитель управляющего – руководитель РСЦ Оренбургским отделением №8623 ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.А.Реймер**  **М.П.** |

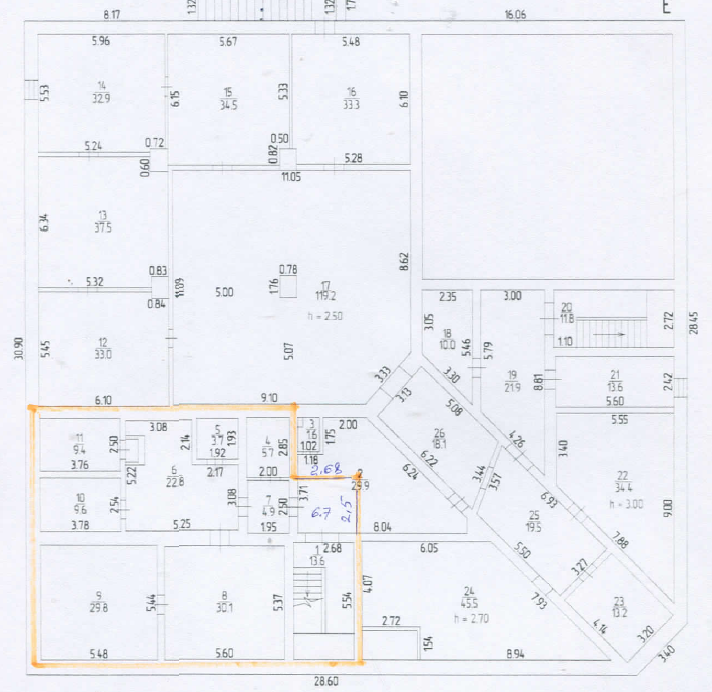
Приложение № 1

к предварительному договору арендынежилого помещения№\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ 2017 г.

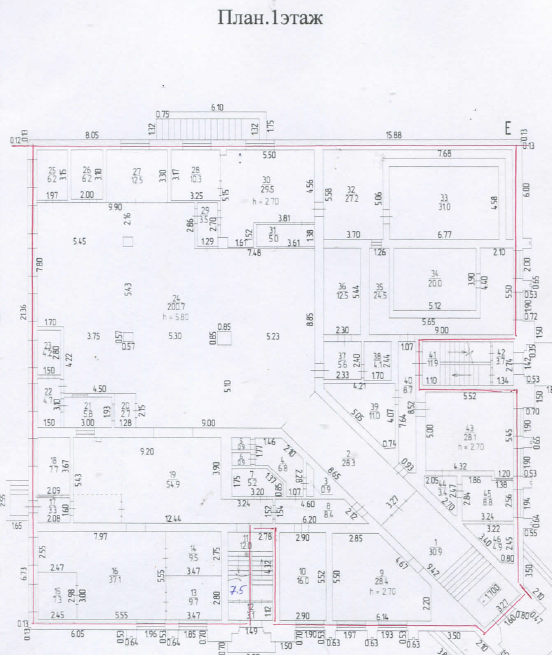
**План Помещения**

нежилого помещения общей площадью 1025,2 кв.м,номера на поэтажном плане:

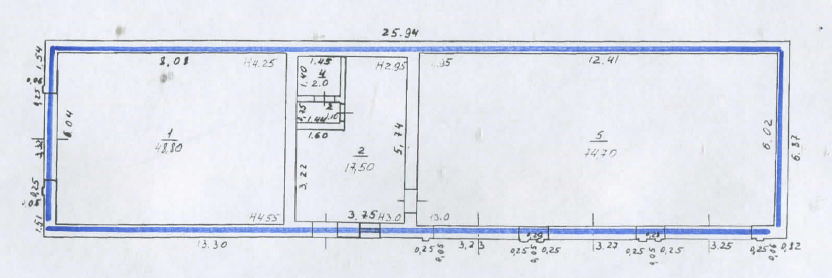
нежилые помещения площадью 136,3 кв.м. **в подвале**, а именно - комнаты № 1(13,6кв.м), часть комнаты № 2(6,7 кв.м), №4 (5,7 кв.м), №5 (3,7 кв.м), №6 (22,8 кв.м), №7 (4,9кв.м), №8 (30,1 кв.м), №9 (29,8 кв.м), №10 (9,6 кв.м), №11 (9,4 кв.м), расположенные в здании Сбербанка, назначение: нежилое здание, площадью 2466,9 кв.м, количество этажей 3, а также подземных:1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Кувандык, ул.Оренбургская, д.23

****

- нежилые помещения площадью 744,8 кв.м. на **первом** этаже, а именно – комнаты №1 (30,9 кв.м), №2 (28,3 кв.м), №3 (0,9 кв.м), №4 (6,8 кв.м), №5 (0,9 кв.м), №6 (0,9 кв.м), №7 (5,2 кв.м), №8 (8,4 кв.м), №9 (28,4 кв.м), №10 (16,0 кв.м), часть №11(6,0кв.м) часть № 12 (1,5 кв.м.) №13 (9,7 кв.м), №14 (9,5 кв.м), №15 (7,3 кв.м), №16 (37,1 кв.м), №17 (3,3 кв.м), №18 (7,7 кв.м), №19 (54,9 кв.м), №20 (2,7 кв.м), №21 (5,8 кв.м), №22 (4,7 кв.м), №23 (4,2 кв.м), №24 (200,7 кв.м), №25 (6,2 кв.м), №26 (6,2 кв.м), №27 (12,5 кв.м), №28 (10,3 кв.м), №29 (3,5 кв.м), №30 (29,5 кв.м), №31 (5,0 кв.м), №32 (27,2 кв.м), №33 (31,0 кв.м), №34 (20,0 кв.м), №35 (24,5 кв.м), №36 (12,5 кв.м), №37 (5,6 кв.м), №38 (4,1 кв.м), №39 (11,0 кв.м), №40 (8,7 кв.м), №43 (28,1 кв.м), №44 (3,4 кв.м), №45 (8,8 кв.м), №46 (4,9 кв.м), расположенные в здании Сбербанка , назначение: нежилое здание, площадью 2466,9 кв.м, количество этажей 3, а также подземных:1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Кувандык, ул.Оренбургская, д.23

****

- **нежилые помещения площадью** 144,1 кв.м. в **Гараже** – комнаты №1 (48,8 кв.м.), №2 (17,5кв.м.),№3 (1,1 кв.м.), №4 (2,0кв.м.), №4 (74,7кв.м.) расположенные в здании одноэтажного гаража, литер Г, Общая площадь 144,1кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Кувандык, ул. Оренбургская, д.23.



|  |  |
| --- | --- |
| **«Арендодатель»:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **«Арендатор»**  **Заместитель управляющего-руководитель РСЦ**  **Оренбургским отделением № 8623**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.А.Реймер**  **М.П.** |

Приложение № 2

к предварительному договору арендынежилого

помещения№\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ 2017 г.

**ПРОЕКТ Договора долгосрочной аренды нежилого помещения**

г. Оренбург "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя управляющего – руководителя РСЦ Оренбургским отделением № 8623 ПАО СбербанкРСЦ Реймера Виктора Андреевича, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности № 8623/265-Д от 08 декабря 2017г., с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий в статусе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,с другой стороны, 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 пользование нежилые помещения общей площадью 1025,2 кв.м (далее – Помещение) , номера на поэтажном плане:

-136,3 кв.м. в подвале, а именно - комнаты № 1(13,6кв.м), часть комнаты № 2(6,7 кв.м), №4 (5,7 кв.м), №5 (3,7 кв.м), №6 (22,8 кв.м), №7 (4,9кв.м), №8 (30,1 кв.м), №9 (29,8 кв.м), №10 (9,6 кв.м), №11 (9,4 кв.м);

-744,8 кв.м. на первом этаже, а именно – комнаты №1 (30,9 кв.м), №2 (28,3 кв.м), №3 (0,9 кв.м), №4 (6,8 кв.м), №5 (0,9 кв.м), №6 (0,9 кв.м), №7 (5,2 кв.м), №8 (8,4 кв.м), №9 (28,4 кв.м), №10 (16,0 кв.м), часть №11(6,0кв.м) часть № 12 (1,5 кв.м.) №13 (9,7 кв.м), №14 (9,5 кв.м), №15 (7,3 кв.м), №16 (37,1 кв.м), №17 (3,3 кв.м), №18 (7,7 кв.м), №19 (54,9 кв.м), №20 (2,7 кв.м), №21 (5,8 кв.м), №22 (4,7 кв.м), №23 (4,2 кв.м), №24 (200,7 кв.м), №25 (6,2 кв.м), №26 (6,2 кв.м), №27 (12,5 кв.м), №28 (10,3 кв.м), №29 (3,5 кв.м), №30 (29,5 кв.м), №31 (5,0 кв.м), №32 (27,2 кв.м), №33 (31,0 кв.м), №34 (20,0 кв.м), №35 (24,5 кв.м), №36 (12,5 кв.м), №37 (5,6 кв.м), №38 (4,1 кв.м), №39 (11,0 кв.м), №40 (8,7 кв.м), №43 (28,1 кв.м), №44 (3,4 кв.м), №45 (8,8 кв.м), №46 (4,9 кв.м);

расположенные в Отделении Кувандыкского Сбербанка, назначение: нежилое здание, площадью 2466,9 кв.м, количество этажей 3, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Кувандык, ул. Оренбургская, д.23 (далее – Здание).

-144,1 кв.м. в Гараже – комнаты №1 (48,8 кв.м.), №2 (17,5кв.м.),№3 (1,1 кв.м.), №4 (2,0кв.м.), №4 (74,7кв.м.) расположенные в здании одноэтажного гаража, литер Г, Общая площадь 144,1кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Кувандык, ул. Оренбургская, д.23.,а Арендатор обязуется принять его и вносить арендную плату в размере и порядке, определенным настоящим Договором.

1.2. Здание расположены на земельном участке, кадастровый номер: 56:40:0101043:0002, категория земель: земли поселений, вид разрешенного использования: Для эксплуатации производственных зданий, расположенный по адресу: Оренбургская область, р-н. Кувандыкский, г. Кувандык, ул. Оренбургская, строение, 23. (далее – Земельный участок).

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Выпиской из ЕГРН №\_\_\_\_\_\_\_\_, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_\_\_\_ (указать дату) сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Передаваемое Арендатору Помещение выделено на Плане Помещения в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Помещением передается право пользования той частью земельного участка, которая занята Помещением и необходима для его использования.

1.5. Помещение предоставляется Арендатору для осуществления банковской деятельности.

1.6. Право собственности на Здание, в котором расположено Помещение зарегистрировано в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрационного органа, дата и номер государственной регистрации), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрационного органа).

1.7. Срок аренды: 10 (десять) лет*.*

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

1.8. На дату заключения Договора Здание и Земельный Участок являются предметом залога (ипотеки) у ПАО Сбербанк до полного расчета на основании Договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_купли-продажи недвижимости нежилого назначения (с земельным участком) от \_\_\_.\_\_\_\_.2017 года. [[1]](#footnote-1)

1.9. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Помещение в споре или под арестом не состоит, и не обременено (не ограничено) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре, за исключением

**2. Порядок передачи Помещения**

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

Арендодатель предоставляет Арендатору Помещение во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

Помещение передается Арендатору чистым, полностью освобожденным от не передаваемого Арендатору имущества Арендодателя и третьих лиц.

2.2. В последний день срока аренды (п. 1.7 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата) Помещения, составленному по форме Приложения № 3 к Договору, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений, капитального ремонта.

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

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Предоставить Арендатору Помещение во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и в соответствии с условиями Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Договора.

3.1.2. Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (п.1.5 Договора). Под местами общего пользования в Здании понимаются подъезды, лестничные марши, коридоры, технические помещения, не входящие в состав Помещения, а также подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «Места общего пользования»).

3.1.3. Принять от Арендатора Помещение по Акту приема-передачи (возврата) Помещения 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, в котором находится Помещение, а также правила использования Помещения и Мест общего пользования, порядок производства работ в Здании и в Помещении.

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

3.1.6. Обеспечить техническое обслуживание систем теплоснабжения (газоснабжение), энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, вывоз мусора, дератизацию и дезинсекцию Здания (за исключением Помещения).

3.1.7. Предоставлять Арендатору счета-фактуры в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

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

Под капитальным ремонтом Стороны договорились понимать работы по обновлению (замене) и восстановлению основных конструктивных элементов объекта аренды 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.

За свой счет производить капитальный ремонт Здания с периодичностью не реже 1 (Одного) раза в 5 (Пять) лет.

3.1.9. За свой счёт содержать Здание, в котором находится Помещение (за исключением Помещения), в исправности и надлежащем санитарном состоянии.

3.1.10. Осуществлять согласование производства Арендатором капитального/текущего ремонта Помещения, неотделимых улучшений, размещения объектов наружной рекламы при поступлении соответствующего обращения от Арендатора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего обращения.

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

3.1.12. Обеспечить Помещение на весь срок действия Договора/срок аренды разрешенной электрической мощностью 40 кВт с напряжением 380 В.

**3.2. Права Арендодателя:**

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа на Помещение в порядке, указанном в 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 Помещение представителей Арендодателя.

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

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

**3.3. Арендатор обязуется:**

3.3.1. Принять Помещение от Арендодателя по Акту приема-передачи в течение

5 (пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Договора.

3.3.2. Использовать Помещение 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, Помещение в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, а также не производить неотделимые улучшения, капитальный/текущий ремонт Помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя.

Под неотделимыми улучшениями Помещения Стороны договорились понимать преобразование Помещения – перепланировка, его качественное изменение, которое направлено на усовершенствование, улучшение его технических характеристик, расширение функциональных возможностей и т.п.

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. Своевременно за счет собственных средств, при условии получения необходимого содействия от Арендодателя, производить текущий ремонт Помещения при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения таких разрешений. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Помещение в исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями санитарной гигиены и пожарной безопасности.

3.3.6. Осуществлять текущий ремонт после получения письменного разрешения от Арендодателя.

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

3.3.7. По предварительному письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Помещение в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем 3 (три) раза в месяц). Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ в Помещение, 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 и в Помещении, а также надлежащим образом использовать Помещение и Места общего пользования.

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

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

3.3.11. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Помещения, оборудование серверных комнат, а также иное специальное оборудование 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 7 (семи) 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 Помещении норм действующего законодательства (в том числе правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности, пожарной безопасности своих сотрудников и посетителей).

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/Помещении, 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 Помещение по Акту приема-передачи (возврата) Помещения в последний день срока аренды (п. 1.7 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

3.3.15 Осуществлять техническое обслуживание систем теплоснабжения, электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, вентиляции и кондиционирования Помещения, вывоз мусора, дератизацию и дезинсекцию, а также внутреннюю уборку Помещения и уборку прилегающей территории (границы прилегающей территории определены на плане помещения – Приложение №1 к Договору). Каждая из сторон, в границах своей эксплуатационной ответственности (Приложение № 1) своими силами и за свой счет производит операции на указанных системах, ремонты всех видов, надзор и содержание.

**3.4. Арендатор вправе:**

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

3.4.2. Проводить за свой счет в Помещении работы по текущему/капитальному ремонту и неотделимые улучшения Помещения, только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя на производство таких работ.

Стороны определили, что все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, с момента их совершения являются частью Помещения, принадлежащего Арендодателю на праве собственности.

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 рабочих дней с даты расторжения Договора.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению Арендодателем не подлежит, за исключением случаев досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя. В случае расторжения договора по инициативе Арендодателя, Арендодатель возмещает стоимость произведенных Арендатором за собственный счет и с согласия Арендодателя неотделимых улучшений, равной их остаточной стоимости по данным бухгалтерского учета Арендатора, на момент расторжения Договора.

3.4.3. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Помещения являются собственностью Арендатора и при прекращении действия настоящего Договора подлежат вывозу силами и средствами Арендатора до подписания Акта приема-передачи Помещения или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Арендатор произвел и которые являются его собственностью.

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

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

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

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

3.4.6.2 .Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при выплате постоянной части арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 7 (семь) календарных дней до наступления срока выплаты постоянной части арендной платы;

3.4.6.3. Потребовать досрочного расторжения Договора в одностороннем внесудебном порядке при условии письменного уведомления арендодателя не позднее чем за 2 (два) месяца до таты расторжения договора, без применения арендодателем штрафных санкций.

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

**4. Платежи и расчеты**

4.1. Арендная плата за пользование Помещением состоит из постоянной и переменной частей.

4.2. Постоянная часть арендной платы составляет:

За 1 кв.м площади помещений, расположенных в подвале – не более 136,00 рублей\_за кв. м. в месяц в т.ч. НДС 20% (. Постоянная часть арендной платы за всю арендованную площадь Помещения в подвале,( при УСН арендная ставка составляет 113,33 руб.кв.м.) составляет в месяц не более 18536,8 рублей, в т.ч НДС 20%.

За 1 кв.м площади помещений, расположенных на первом этаже- не более 154,00 рублей кв.в месяц в т.ч. НДС 20%,( при УСН арендная ставка составляет 128,33 руб.кв.м.) ( Постоянная часть арендной платы за всю арендованную площадь Помещения на первом этаже составляет в месяц не более 114699,2 рублей, в т.ч. НДС 20%.

За 1 кв.м площади помещений, расположенных в гараже – не более 66,00 рублей за 1 кв.м. площади помещения в гараже в т.ч. НДС 20% ( при УСН арендная ставка составляет 55,00 руб.кв.м.) . Постоянная часть арендной платы за арендованную площадь Помещения в Гараже составляет в месяц не более 9510,60 рублей в т.ч. НДС 20% . Постоянная часть арендной платы за всю арендованную площадь в месяц составляет не более 142 746,6 рублей, в т.ч. НДС 20%. и включает в себя платежи за пользование Помещением и соответствующей частью Земельного участка пропорционально занимаемой площади, а также коммунальные и эксплуатационные платежи (за исключением платы за электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение и водоотведение, сезонное теплоснабжение , ТО ИСЖ, расположенных в арендуемом Помещении, дератизацию, дезинсекцию, вывоз ТБО, внутреннюю уборку Помещения и уборку прилегающей территории).

4.3. Постоянная часть арендной платы начисляется со дня, следующего за днем передачи Помещения Арендатору по Акту приема-передачи, по день возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Помещения.

Во избежание сомнений, постоянная часть арендной платы за любой неполный месяц срока аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней такого неполного месяца срока аренды.

4.4. Арендатор уплачивает Арендодателю постоянную часть арендной платы за первый месяц аренды в течение 10 (десять) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.5. Арендатор уплачивает постоянную часть арендной платы за последующие месяцы не позднее 25 (двадцатого) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.

4.6. Постоянная часть арендной платы по Договору может индексироваться ежегодно по соглашению Сторон, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен за прошедший календарный год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской федерации [www.gks.ru](http://www.gks.ru), но не более чем на 5 (пять) %.

В случае снижения рыночной стоимости аренды аналогичной недвижимости размер постоянной части арендной платы подлежит уменьшению до рыночной стоимости аренды, оценка производится оценщиком, выбранным по соглашению Сторон. Затраты по проведению рыночной оценки стоимости аренды оплачиваются Сторонами в равных долях.

Новый размер Постоянной части арендной платы устанавливается Дополнительным соглашением к Договору.

4.7. Переменная часть арендной платы включает в себя следующие расходы:

-расходы за потребленную электроэнергию;

-расходы за холодное и горячее водоснабжение и водоотведение;

-расходы на сезонное теплоснабжение (газоснабжение);

Размер платы за коммунальные услуги, подлежащий возмещению, определяется Сторонами ежемесячно, исходя из количества потребленных Арендатором коммунальных услуг, стоимость которых рассчитывается на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета и платежных документов на оплату соответствующего вида коммунальных услуг, с предоставлением со стороны Арендодателя заверенных копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет; счет-фактура; платежное требование; акт оказания услуг; показания приборов учета и т.п.), а так же заверенных копий платежных поручений, подтверждающих осуществление Арендодателем платежа. Показания приборов учета снимаются Арендодателем в присутствии Арендатора. При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета  плата за  коммунальные услуги  рассчитывается с учетом отношения площади Помещения к площади всего Здания.

Счет на оплату переменной части арендной платы выставляется не позднее 25 числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены услуги, составляющие переменную часть арендной платы. Арендатор производит оплату Постоянной части арендной платы ежемесячно в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения акта и счета от Арендодателя.

Счета Арендатору на оплату переменной части арендной платы выставляются Арендодателем после государственной регистрации Договора.

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

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

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

4.11. Расходы по техническому обслуживанию внутренних инженерных систем  (отопление, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, вентиляция и кондиционирования), расположенных в арендуемом помещении, а также расходы по дератизации, дезинсекции, вывозу ТБО, внутренней уборке Помещения и уборке прилегающей территории в пределах границ согласно Приложению … Арендатор оплачивает самостоятельно на основании отдельно заключенных договоров с обслуживающими организациями. Каждая из сторон, в границах своей эксплуатационной ответственности (Приложение …) своими силами и за свой счет производит операции на указанных системах, ремонты всех видов, надзор и содержание.

**5. Ответственность сторон**

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

5.2. При нарушении Арендатором срока перечисления арендной платы - Арендатор обязан выплатить Арендодателю за каждый день просрочки неустойку в размере 0,1 (одна десятая) %, включая НДС, от просроченной суммы арендной платы.

5.3. За нарушение срока передачи Помещения, установленного п. 2.1. настоящего Договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору, неустойку в размере 0,1 (одна десятая) % от суммы постоянной части арендной платы в месяц за каждый день просрочки.

В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.2, 3.1.5,3.1.6, 3.1.8, 3.1.9 Договора , Арендодатель обязан выплатить Арендатору неустойку в размере 0,1 (одна десятая) % от суммы постоянной части арендной платы в месяц за каждый случай ненадлежащего исполнения обязательств.

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

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

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

5.7. В случае нарушения срока возврата (передачи) Помещения Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату (включая НДС) за все время просрочки, а также неустойку в размере 0,1 (одна десятая) % от суммы постоянной части арендной платы в месяц, за каждый день просрочки возврата Помещения.

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

1. **Срок действия договора**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации 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. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.

6.3. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Помещение Арендодателю, а также произвести предусмотренные Договором выплаты в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи Помещения в последний день действия Договора при его досрочном расторжении, либо по истечении срока аренды, указанного в п. 1.7. Договора, с учетом нормального износа и произведенных Арендатором с согласия Арендодателя неотделимых улучшений, капитального ремонта, а также произвести предусмотренные Договором выплаты в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Помещения..

**7. Изменение и досрочное расторжение договора**

7.1. Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

7.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть/отказаться от исполнения Договор в одностороннем порядке, о чем письменно должен уведомить Арендатора в срок не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней до даты расторжения/отказа от исполнения Договора, в случаях, когда Арендатор:

7.2.1. Использует Помещение не по назначению, либо с неоднократным существенным нарушением правил пользования Помещением;

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 в случаях, когда:

7.3.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору (просрочил передачу Помещения Арендатору по Акту приема-передачи более, чем на 20 (Двадцать) календарных дней) либо создает препятствия в пользовании Помещением.

7.3.2. Помещение 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 Помещения или проверки его состояния.

7.3.3. Помещение 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, направив Арендодателю письменное уведомление по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора, не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения/отказа от исполнения Договора.

7.5. В случаях, предусмотренных п. 7.3. Договора, Арендатор направляет Арендодателю письменное уведомление по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора, не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения/отказа от исполнения Договора

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

**8. Прочие условия**

8.1. В дату подписания настоящего Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору все документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом.

Арендодатель настоящим поручает Арендатору представить настоящий Договор в регистрирующий орган для регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора, а Арендатор принимает на себя выполнение этого поручения. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора (а также изменений, дополнений к Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении), оплачиваются Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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 Арендодатель обязуется незамедлительно передать Арендатору копии и/или подлинники всех затребованных регистрирующим органом документов и/или необходимую информацию, а Стороны обязуются незамедлительно подписать соглашения о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.

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

Арендатор произвел осмотр Помещения, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года. Арендатор принимает Помещение 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 не достижения 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 не урегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в настоящем пункте, спор подлежит рассмотрению в суде, в соответствии с действующим законодательством. .

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/Помещения Арендодателю и проведением взаиморасчетов в соответствии с п. 6.3 Договора.

8.5. 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 банковских реквизитов или контактных телефонов Арендатор (Арендодатель) информирует об этом другую Сторону письменно (без оформления дополнительного соглашения) в двухнедельный срок.

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

При изменении адресов соответствующая Сторона заблаговременно, не позднее 1 (Одного) рабочего дня до вступления в силу соответствующих изменений, обязана обеспечить доставку другой Стороне соответствующего уведомления. 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.

8.7.В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Гарантиях по недопущению действий коррупционного характера» (Приложение № 4 к Договору)

8.8. Договор составлен на 10 листах (без учета приложений), 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.

**9. Приложения**

9.1. Приложение № 1 – План расположения Помещения - на 1 л.;

9.2. Приложение № 2 – Форма Акта приема-передачи Помещения в аренду – на 2 л.;

9.3. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Помещения – на 2 л.;

9.4. Приложение № 4 - «Гарантии по недопущению действий коррупционного

характера»

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **«Арендодатель»:** | **«Арендатор»:**   |  | | --- | | Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)  Адрес местонахождения: 117997, г. Москва,  ул. Вавилова, 19  Почтовый адрес: 461300, г. Оренбург,  ул. Володарского, 16  Оренбургское отделение № 8623  ПАО Сбербанк  Тел/Факс: 8 (3532) 68-80-80  ИНН 7707083893 КПП 631602001  к/с 3010 1810 2000 0000 0607 Отделение  Самара, г. Самара  Р/с 60312810754000200000  В Поволжском банке ПАО Сбербанк  БИК 043601607  ОКПО 09151723  ОКВЭД 64.19, ОГРН – 1027700132195  Тел. (3532) 68-80-80 | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | Заместитель управляющего-руководитель РСЦ  Оренбургским отделением № 8623  ПАО Сбербанк  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.А.Реймер  М.П. |

Приложение № 1

к Договору долгосрочной аренды нежилого помещения

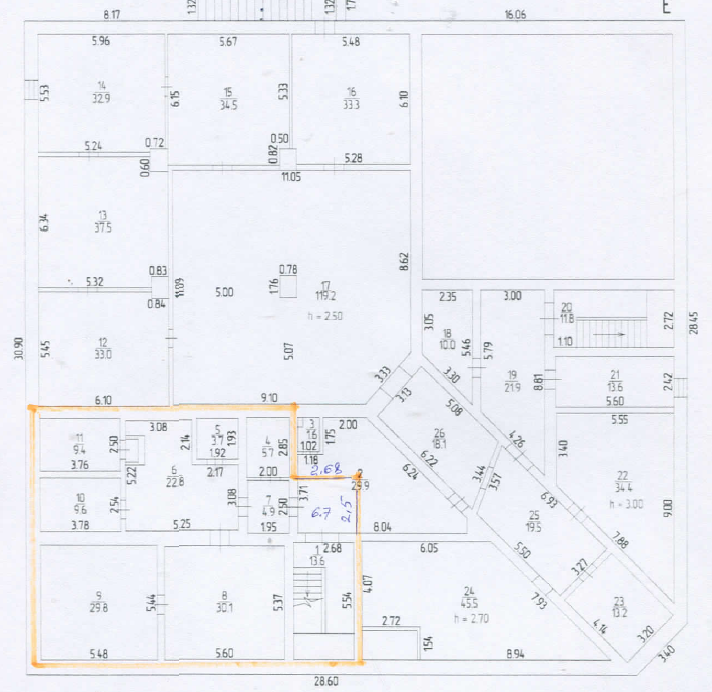
№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г.

**План расположения Помещения**

нежилого помещения общей площадью 1025,2 кв.м,номера на поэтажном плане:

-136,3 кв.м. в подвале, а именно - комнаты № 1(13,6кв.м), часть комнаты № 2(6,7 кв.м), №4 (5,7 кв.м), №5 (3,7 кв.м), №6 (22,8 кв.м), №7 (4,9кв.м), №8 (30,1 кв.м), №9 (29,8 кв.м), №10 (9,6 кв.м), №11 (9,4 кв.м), расположенные в здании Сбербанка, назначение: нежилое здание, площадью 2466,9 кв.м, количество этажей 3, а также подземных:1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Кувандык, ул.Оренбургская, д.23

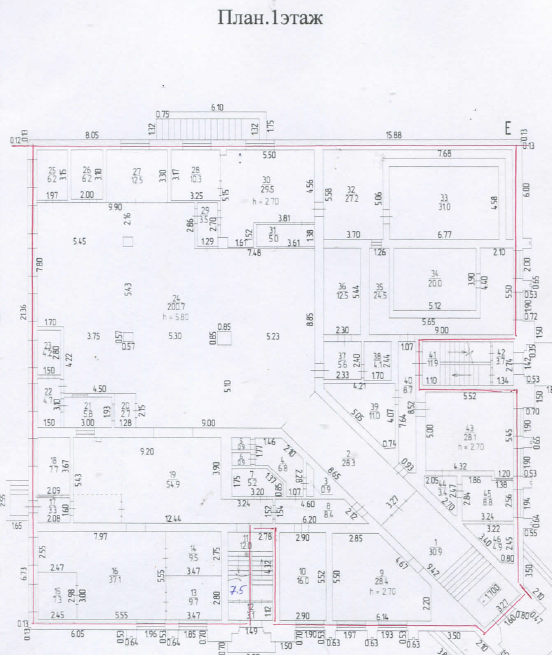
Подвал

****

-744,8 кв.м. на первом этаже, а именно – комнаты №1 (30,9 кв.м), №2 (28,3 кв.м), №3 (0,9 кв.м), №4 (6,8 кв.м), №5 (0,9 кв.м), №6 (0,9 кв.м), №7 (5,2 кв.м), №8 (8,4 кв.м), №9 (28,4 кв.м), №10 (16,0 кв.м), часть №11(6,0кв.м) часть № 12 (1,5 кв.м.) №13 (9,7 кв.м), №14 (9,5 кв.м), №15 (7,3 кв.м), №16 (37,1 кв.м), №17 (3,3 кв.м), №18 (7,7 кв.м), №19 (54,9 кв.м), №20 (2,7 кв.м), №21 (5,8 кв.м), №22 (4,7 кв.м), №23 (4,2 кв.м), №24 (200,7 кв.м), №25 (6,2 кв.м), №26 (6,2 кв.м), №27 (12,5 кв.м), №28 (10,3 кв.м), №29 (3,5 кв.м), №30 (29,5 кв.м), №31 (5,0 кв.м), №32 (27,2 кв.м), №33 (31,0 кв.м), №34 (20,0 кв.м), №35 (24,5 кв.м), №36 (12,5 кв.м), №37 (5,6 кв.м), №38 (4,1 кв.м), №39 (11,0 кв.м), №40 (8,7 кв.м), №43 (28,1 кв.м), №44 (3,4 кв.м), №45 (8,8 кв.м), №46 (4,9 кв.м), расположенные в здании Сбербанка , назначение: нежилое здание, площадью 2466,9 кв.м, количество этажей 3, а также подземных:1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Кувандык, ул.Оренбургская, д.23

31м

10м

****

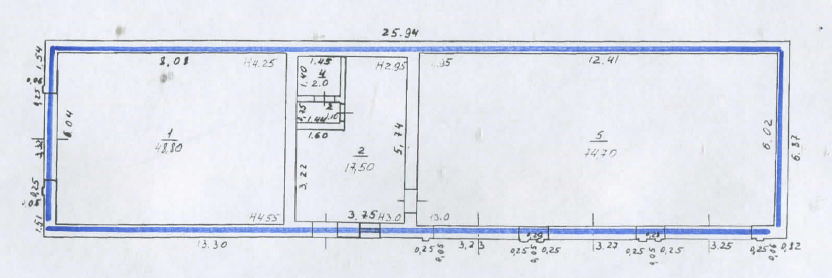
8,5

5м

8м

5м

-144,1 кв.м. в Гараже – комнаты №1 (48,8 кв.м.), №2 (17,5кв.м.),№3 (1,1 кв.м.), №4 (2,0кв.м.), №4 (74,7кв.м.) расположенные в здании одноэтажного гаража, литер Г, Общая площадь 144,1кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Кувандык, ул. Оренбургская, д.23.



|  |  |
| --- | --- |
| **«Арендодатель»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) | **«Арендатор»**  **Заместитель управляющего – руководитель РСЦ Оренбургским отделением №8623 ПАО Сбербанк**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.А.Реймер/  (подпись) М.П. |

Приложение № 2

к Договору долгосрочной аренды нежилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г.

**Форма Акта приема-передачи Помещения в аренду**

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

АКТ приема-передачи Помещения в аренду

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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. На основании Договора долгосрочной аренды здания/нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_, Арендатор принял во временное владение и пользование (в аренду) следующее Помещение:

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

-

-

здания (далее – Помещение) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Помещение 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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **От Арендатора:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **«Арендодатель»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **«Арендатор»**  **Заместитель управляющего – руководитель РСЦ Оренбургским отделением №8623 ПАО Сбербанк**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.А.Реймер/  (подпись) М.П. |
|  |  |

Приложение № 3

к Договору долгосрочной аренды нежилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

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

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

АКТ приема-передачи (возврата) Помещения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 здания/нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор возвратил (передал) Арендодателю, а Арендодатель принял Помещение

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

-

-

здания; (далее – Помещение[[2]](#footnote-2)), 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:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **«Арендодатель»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_/ | **«Арендатор»**  **Заместитель управляющего – руководитель РСЦ Оренбургским отделением №8623 ПАО Сбербанк**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.А.Реймер/  (подпись) М.П. |

Приложение № 4

к Договору долгосрочной аренды нежилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

Гарантии по недопущению действий коррупционного характера

1. Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – Банк) политики по противодействию коррупции и управлению конфликтом интересов[[3]](#footnote-3) и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений и неприятие всех форм коррупции[[4]](#footnote-4), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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[[5]](#footnote-5). Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.

2.4.[[6]](#footnote-6) 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.

Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **«Арендодатель»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_/ | **«Арендатор»**  **Заместитель управляющего – руководитель РСЦ Оренбургским отделением №8623 ПАО Сбербанк**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.А.Реймер/  (подпись) М.П. |

1. Данный пункт договора включается при продаже объекта в рассрочку [↑](#footnote-ref-1)
2. *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-2)
3. <http://www.sberbank.ru/moscow/ru/about/csr/anticorruption/> [↑](#footnote-ref-3)
4. 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-4)
5. 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-5)
6. 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-6)