**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 961.6 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 681,2 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), №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.

 Площадь аренды может быть изменена (без увеличения) в одностороннем внесудебном порядке по требованию арендатора при условии письменного уведомления арендодателя не позднее чем за 2 (два месяца) месяца, без применения арендодателем штрафных санкций.

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 ( при УСН арендная ставка составляет 113,30 руб. кв. м ) Постоянная часть арендной платы за всю арендованную площадь Помещения в подвале составляет в месяц не более 18536,80 рублей, в т.ч. НДС 20%. ( при УСН – 15442,79 руб.)

 За 1 кв.м площади помещений, расположенных на первом этаже- не более 154,00 рублей кв. м в месяц%, ( при УСН арендная ставка составляет 128.30 руб. кв. м) Постоянная часть арендной платы за всю арендованную площадь Помещения на первом этаже составляет в месяц не более 104904,80 рублей, в т.ч. НДС 20%. (при УСН – 87397,96 руб.)

 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% .(при УСН-7925,5 руб.)

 Постоянная часть арендной платы за всю арендованную площадь в месяц составляет не более 132952,20 рублей, в т.ч. НДС 20% рублей (при УСН арендная плата составит 110 766,25 рублей) и включает в себя платежи за пользование Помещением и соответствующей частью Земельного участка пропорционально занимаемой площади, техническое обслуживание систем теплоснабжения (газоснабжение), энергоснабжения, холодного водоснабжения, вывоз мусора, дератизацию и дезинсекцию Помещения, а также коммунальные и эксплуатационные платежи (за исключением платы за электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение и водоотведение, сезонное теплоснабжение (газоснабжение).

 - 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);

 Расходы за потребленную электроэнергию, водоотведение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение определяются по приборам учета Помещения, по тарифам и расчетам, установленным по регионам энергоснабжающими и водоснабжающими организациями. Показания приборов учета снимаются Арендодателем в присутствии Арендатора. Сезонное теплоснабжение (газоснабжение), оплачивается Арендатором пропорционально площади Помещения в Здании.

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.

 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, 19Почтовый адрес: 461300, г. Оренбург, ул. Володарского, 16Оренбургское отделение № 8623 ПАО СбербанкТел/Факс: 8 (3532) 68-80-80 ИНН 7707083893 КПП 631602001 к/с 3010 1810 2000 0000 0607 Отделение Самара, г. СамараР/с 60312810754000200000В Поволжском банке ПАО СбербанкБИК 043601607 ОКПО 09151723ОКВЭД 64.19, ОГРН – 1027700132195Тел. (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 681,2 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.) , №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 961,6 кв.м (далее – Помещение) , номера на поэтажном плане:

-136,3 кв.м. в подвале, а именно - комнаты № 1(13,6 кв. 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);

-681,2 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) , №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 (2,0 кв. м), №4 (74,7 кв. м) расположенные в здании одноэтажного гаража, литер Г, Общая площадь 144,1 кв. 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.

 Площадь аренды может быть изменена в одностороннем внесудебном порядке по требованию арендатора при условии письменного уведомления арендодателя не позднее чем за 2 (два месяца) месяца, без применения арендодателем штрафных санкций.

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

1.8. Срок аренды: 10 (Десять ) лет.

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

1.9. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Помещение в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен (не ограничен) никакими другими правами третьих лиц.

**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 и инженерного оборудования 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. 1.8 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи, 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.

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

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Предоставить Арендатору Помешение во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и в соответствии с условиями 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. Предоставлять Арендатору счета-фактуры в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством Российской Федерации.[[1]](#footnote-1)

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

3.1.8. За свой счёт содержать Здание, в котором находится Помещение, в исправности и надлежащем санитарном состоянии.

3.1.9. До подписания настоящего Договора предупредить Арендатора об имеющихся правах третьих лиц на Помещение.

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

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.

**3.2. Права Арендодателя:**

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа в 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 использованию Помещения.

**3.3. Арендатор обязуется:**

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

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 неотделимых улучшений 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 в 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 его персоналом и посетителями правил противопожарной безопасности, порядка производства работ в Здании и в Помещении, а также надлежащим образом использовать Здание, 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 Здании/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 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/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, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи (возврата) Объекта в последний день срока аренды (п. 1.8 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

 **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 без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.

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

3.4.3. Вывезти в любое время с Помещения или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Арендатор произвел и которые являются его собственностью. Арендатор имеет право на возмещение ему полной стоимости неотделимых улучшений Помещения, произведенных с согласия Арендодателя.

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 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 арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 7 (семь) календарных дней до наступления срока выплаты арендной платы;

 3.4.6.3. Потребовать досрочного расторжения Договора.

3.4.7. Если удовлетворение требований Арендатора или учет его расходов на устранение указанных в п. 3.4.6 недостатков Помещения из 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.

3.4.8 Для надлежащей эксплуатации Здания привлекать управляющие или другие организации.

**4. Платежи и расчеты**

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

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

4.2. Постоянная часть арендной платы составляет:

- 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 113,30 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. м в месяц%, ( при УСН арендная ставка составляет 128,30 руб. кв. м) Постоянная часть арендной платы за всю арендованную площадь Помещения на первом этаже составляет в месяц не более 104904,80 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 132952,20 рублей, в т.ч. НДС 20% рублей (при УСН арендная плата составит 110 766,25) и включает в себя платежи за пользование Помещением и соответствующей частью Земельного участка пропорционально занимаемой площади (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 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 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. В период производства Арендатором работ по текущему ремонту, неотделимых улучшений, капитального ремонта Помещения, но не более 3 (трех) месяцев , при условии невозможности использования Арендатором Помещения по назначению, постоянная часть арендной платы составляет 50 (пятьдесят) процентов от размера постоянной части арендной платы.

 4.8. 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);

 Расходы за потребленную электроэнергию, водоотведение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение определяются по приборам учета Помещения, по тарифам и расчетам, установленным по регионам энергоснабжающими и водоснабжающими организациями. Показания приборов учета снимаются Арендодателем в присутствии Арендатора. Сезонное теплоснабжение (газоснабжение), оплачивается Арендатором пропорционально площади Помещения в Здании.

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 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.

 4.9. 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.

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

**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 (ноль целых одна десятая) %, включая НДС[[2]](#footnote-2), от просроченной суммы арендной платы.

5.3 За нарушение сроков передачи Помещения, установленных п. 2.1. настоящего договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору, неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая)% за каждый день просрочки.

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)% за каждый случай ненадлежащего исполнения обязательств.

5.4. В случае причинения Арендатором имущественного ущерба, повреждения или разрушения Помещения[[3]](#footnote-3), Здания, Мест общего пользования, иного оборудования или имущества Арендодателя Арендатор возмещает Арендодателю восстановительную стоимость ущерба (включая НДС) в полном объеме.

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

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

5.7. В случае нарушения срока возврата (передачи) Помещения и (или) относящихся к нему документов, принадлежностей Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату (включая НДС)[[4]](#footnote-4) за все время просрочки, а также неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % (включая НДС) от суммы арендной платы в месяц, за каждый день просрочки возврата Здания/Помещения и (или) относящихся к нему документов, принадлежностей.

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, 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 Помещение, в том числе документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, 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**

Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

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

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

7.2.2. Более двух 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 60 (шестидесяти) 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 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

7.5. 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 Арендатор/Арендодатель[[5]](#footnote-5) обязуется предоставить Арендодателю/Арендатору все документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом.

Арендатор/Арендодатель настоящим поручает Арендодателю/Арендатору представить настоящий Договор в регистрирующий орган для регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в течение 10 (десяти) с момента подписания Сторонами настоящего Договора, а Арендодатель/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 Арендатором 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/Арендодатель обязуется незамедлительно передать Арендодателю/Арендатору копии и/или подлинники всех затребованных регистрирующим органом документов и/или необходимую информацию, а Стороны обязуются незамедлительно подписать соглашения о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.

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

Арендатор произвел осмотр Помещения, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года. Арендатор принимает Объект 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 Арбитражный суд по Оренбургской области.

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 (Шестьдесят) календарных дней, каждая из Сторон имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор, письменно уведомив об этом другую Сторону, с обязательным возвратом Здания/Помещения, а также документов и принадлежностей, относящихся к арендованному имуществу, 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 адресов, 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.[[6]](#footnote-6) В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Гарантиях по недопущению действий коррупционного характера» (Приложение № 5 к Договору).

8.8. В целях соблюдения требований кибербезопасности Арендатора, Стороны обязуются выполнять условия, изложенные в «Положении о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк» (Приложение №6 к Договору).

8.9. Договор составлен на \_\_\_\_ листах (без учета приложений), в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) экземпляров для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9. Приложения**

9.1. Приложение № 1 – План поэтажного расположения Помещения – на 3-х листах.

9.2. Приложение № 2 – Форма Акта приема-передачи Помещения – на 2 листах .

9.3. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Объекта – на 2 листах.

 9.4. Приложение № 5 – Гарантии по недопущению действий коррупционного характера – на 3 листах.

9.5. Приложение № 6 - Положение о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк – 8 листах

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **«Арендодатель»:** | **«Арендатор»:**

|  |
| --- |
| Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19Почтовый адрес: 461300, г. Оренбург, ул. Володарского, 16Оренбургское отделение № 8623 ПАО СбербанкТел/Факс: 8 (3532) 68-80-80 ИНН 7707083893 КПП 631602001 к/с 3010 1810 2000 0000 0607 Отделение Самара, г. СамараР/с 60312810754000200000В Поволжском банке ПАО СбербанкБИК 043601607 ОКПО 09151723ОКВЭД 64.19, ОГРН – 1027700132195Тел. (3532) 68-80-80 |

 |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | Заместитель управляющего-руководитель РСЦОренбургским отделением № 8623ПАО 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

****

- 681,2 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.) , №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

План 1 этажа



-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[[7]](#footnote-7)), 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[[8]](#footnote-8) и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений и неприятие всех форм коррупции[[9]](#footnote-9), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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[[10]](#footnote-10). Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.

2.4.[[11]](#footnote-11) 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. |

**Приложение № 5**

к Договору долгосрочной аренды

Здания/нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Положение о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк**

Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – Банк, Арендатор) политики о соблюдении требований кибербезопасности, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [[12]](#footnote-12) (далее – Контрагент, Арендодатель) гарантирует соблюдение в рамках исполнения заключенного договора[[13]](#footnote-13) с Банком (далее – Договор), в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, следующих положений:

* 1. Контрагент обязан соблюдать требования законодательства РФ, требования регулирующих органов (ФСБ, ФСТЭК, ЦБ, Минкомсвязь) в области защиты информации и обладать необходимыми лицензиями и сертификатами для исполнения принятых на себя обязательств по Договору.
	2. Стороны согласовали следующие условия:
* до начала исполнения условий Договора Контрагент обязан заключить Соглашение о неразглашении конфиденциальной информации;
* подключение любого оборудования к ИТ-инфраструктуре Банка допускается только в целях исполнения обязательств по Договору в соответствии с установленными нормативными документами Банка. Контрагент обязан согласовать данное подключение с ответственными лицами со стороны Банка (пункт 1.10 настоящего Положения). Требования к подключаемому оборудованию должны соответствовать нормативным документам Банка;
* при подключении ИТ-инфраструктуры Контрагента к ИТ-инфраструктуре Банка Стороны заключают Соглашение о кибербезопасности. При этом Контрагент обязан заблаговременно осуществить все необходимые мероприятия, обеспечивающие возможность надлежащего применения Соглашения о кибербезопасности.
* допуск работников Контрагента к автоматизированным системам, оборудованию, средствам вычислительной техники (далее – СВТ) и в помещения Банка производится после подписания работниками Контрагента «Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк» (Приложение №1 к настоящему Положению). При этом, доступ к СВТ Банка, содержащим сведения, имеющие отношение к банковской тайне, в рамках Договора не предоставляется. Контрагент обязуется по требованию Банка предоставить подписанное работником Контрагента Обязательство о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

В случае нарушения Контрагентом настоящих условий, требований Соглашения о кибербезопасности,[[14]](#footnote-14) Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк, Банк вправе отказаться от Договора в любое время без возмещения убытков Контрагенту, путём направления Контрагенту соответствующего уведомления не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до момента прекращения Договора. Банк вправе отказать Контрагенту в предоставлении доступа к своей ИТ-инфраструктуре.

* 1. Контрагент гарантирует, что исполнение условий Договора не приведет к появлению скрытых функциональных возможностей (недокументированных изменений, операций либо внедренных «программных закладок»), а также компьютерных вирусов, троянов, самоликвидирующихся механизмов, механизмов защиты от копирования и других подобных машинных команд, которые могут деактивировать, уничтожить или изменить иным образом данные Банка, программное или аппаратное обеспечение и оборудование Банка.
	2. [[15]](#footnote-15)Контрагент гарантирует, что исполнение условий Договора не приведет к появлению в программном обеспечении Банка без предварительного письменного согласования со стороны Банка, программного обеспечения, используемого на условиях открытых лицензий (free and open-source software). И, безусловно, не приведет к появлению в программном обеспечении Банка, программного обеспечения, используемого на основании открытых лицензий, условия которых требуют от пользователя раскрытия исходного кода модифицированного ПО, либо ограничивают право пользователя запрещать третьим лицам использование модифицированного ПО. Под программным обеспечением Банка в рамках настоящего Положения понимается программное обеспечение, исключительное право на которое принадлежит Банку на момент заключения Договора и/или возникает (переходит) у Банка в результате надлежащего исполнения Договора.
	3. [[16]](#footnote-16)При выполнении работ/ оказании услуг по техническому обслуживанию и поддержке, Контрагент несет ответственность за своевременное обновление системного и прикладного ПО оборудования и СВТ Банка, не подключенных к ИТ-инфраструктуре Банка.
	4. В каждом случае нарушений гарантий, указанных в п.п. 1.3.-1.4., Контрагент выплачивает Банку штрафную неустойку в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) %[[17]](#footnote-17) от общего размера вознаграждения, указанного в Договоре, но не более (\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) %[[18]](#footnote-18)[[19]](#footnote-19). Также Контрагент обязуется в полном объёме возместить убытки, причинённые Банку вследствие нарушения Контрагентом гарантий, указанных в п.п. 1.3.-1.4. Взыскание убытков не лишает Банк возможности прибегать к любым иным мерам защиты своих прав и интересов, предусмотренных действующим законодательством и соглашением Сторон, в том числе взысканию неустойки в полном размере сверх убытков.
	5. [[20]](#footnote-20)Контрагент обязуется передавать поставляемое, разрабатываемое, дорабатываемое (модифицируемое, адаптируемое) в интересах Банка ПО перед сдачей-приемкой работ по договору Банку для тестирования и приемки с участием специалистов Банка, в соответствии с установленными у Банка внутренними процедурами. При отрицательном результате прохождения тестирования или приемки ввод ПО в эксплуатацию запрещен, работа считается невыполненной и акт приема-сдачи работ не подписывается. В целях проведения тестирования и приемки эталонный дистрибутив и исходные коды ПО (в случае передачи исходных кодов ПО в соответствии с условиями соглашения между Сторонами) передается на хранение в фонд программ и документации (ФПД) Банка до проведения приемки. Для целей проведения тестирования и приемки между Сторонами заключается лицензионное соглашение, по которому Контрагент предоставляет Банку на безвозмездной основе (без выплаты лицензионного вознаграждения) право использования такого ПО всеми способами и на условиях, необходимых для проведения тестирования и приемки[[21]](#footnote-21).
	6. [[22]](#footnote-22)В случае если Банк сочтет необходимым, с исходных кодов на оборудовании Банка в присутствии Контрагента проводится контрольная компиляция ПО, в соответствии с установленными у Банка внутренними процедурами. В случае если исходные коды ПО не передаются, после проведения контрольной компиляции осуществляется удаление исходных кодов ПО с оборудования Банка.

Для высококритичных систем может применяться процедура депонирования исходных кодов, регулируемая отдельным соглашением Банка и Контрагента.

* 1. [[23]](#footnote-23)Контрагент в рамках исполнения обязательств по Договору вправе привлекать субподрядчиков с соблюдением следующих условий:
* привлечение субподрядчика Контрагент обязан предварительно письменно согласовать с Банком;
* субподрядчик соблюдает все требования настоящего Положения;
* запрещено самостоятельное подключение Контрагентом субподрядчика к ИТ-инфраструктуре Банка и/или предоставление доступа к СВТ и АС Банка без письменного согласования ответственного за взаимодействие по вопросам КБ и ИТ со стороны Банка и выполнения субподрядчиком условий, определенных Банком;
* в случае необходимости передачи субподрядчику защищаемой информации порядок такой передачи, условия передачи и обработки, требования к защите информации определяются отдельным договором между Банком и субподрядчиком.
	1. Стороны назначают ответственных лиц за взаимодействие и организацию контроля по Договору в части:
* Организации и взаимодействие по вопросам ИТ, связанных с исполнением предмета Договора:

|  |  |
| --- | --- |
| **От Банка:**ФИО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Должность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Подразделение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контакты (тел/почта): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **От Контрагента:**ФИО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Должность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Подразделение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контакты (тел/почта): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

* Организации взаимодействия по КБ:

|  |  |
| --- | --- |
| **От Банка:**Подразделение: Центр внутрикорпоративного взаимодействияКонтакты: +7 495 66 55 600 или +7 495 669 0 999 доб. 69 500cyber\_acord@sberbank.ru | **От Контрагента:**ФИО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Должность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Подразделение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контакты (тел/почта): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

* 1. Контрагент обязан информировать Банк обо всех фактах нарушения требований настоящего Положения или событиях, способных привести к таким нарушениям. Информирование осуществляется в максимально короткий срок, но не позднее 24 часов с момента обнаружения факта через Ответственного за организацию контроля и взаимодействие соблюдения требовании КБ со стороны Банка, а в случае экстренной ситуации – по телефону +7 (495) 967-3980, доб.33379, и/или e-mail: ZIT@sberbank.ru.
	2. Контрагент несет ответственность:
* за соблюдение требований настоящего Положения;
* за действия своих работников, выполняющих работы в помещениях и на СВТ Банка;
* [[24]](#footnote-24)за все действия привлекаемых ими субподрядчиков.
	1. В случае нарушения требований настоящего Положения, повлекшего возникновение значимого[[25]](#footnote-25) инцидента КБ[[26]](#footnote-26) в ИТ инфраструктуре Банка, а также являющегося следствием инцидента, возникшего на стороне Контрагента, Контрагент обязан выплатить Банку штраф в размере \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) %[[27]](#footnote-27)[[28]](#footnote-28)от стоимости Договора за каждый инцидент, а также полностью возместить Банку причиненные ему убытки.

**Подписи сторон:**

**От Арендодателя: От Арендатора:**

Должность Должность

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

М.п. М.п.

**Приложение №1**

**к Положению о соблюдении**

**требований кибербезопасности ПАО Сбербанк**

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**

**о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк**

**Я**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являясь работником \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Контрагент), обязуюсь выполнять перечисленные ниже требования:

1. Использовать предоставленный мне доступ к автоматизированным системам (АС) Банка, оборудованию, средствам вычислительной техники (СВТ) и помещениям исключительно в целях исполнения обязательств по заключенным с Банком договорам (далее – Работы/Услуги).
2. Не разглашать[[29]](#footnote-29) и не использовать в личных целях и целях третьих лиц конфиденциальную информацию, доступ к которой предоставлен мне для проведения Работ, соблюдать требования режима коммерческой тайны Банка.
3. Не обсуждать на форумах и в конференциях сети Интернет вопросы, касающиеся моей профессиональной деятельности в части отношений с Банком и его работниками.
4. Препятствовать ознакомлению посторонних лиц с конфиденциальными документами, не допускать утрату (кражу, порчу, утерю) материальных носителей (USB-носителей, оптических дисков, внешних жестких дисков и др.), содержащих конфиденциальную информацию Банка.
5. Не хранить конфиденциальную информацию Банка в общедоступных ресурсах, не передавать ее за пределы сетей Банка в открытом (незащищенном от доступа посторонних лиц) виде, не использовать для передачи конфиденциальной информации общедоступные интернет-мессенджеры (Viber, WhatsApp, Telegram, Skype и т.д.).
6. Без лишней необходимости не распечатывать электронные конфиденциальные документы, забирать свои распечатанные документы из принтеров сразу после окончания печати и удалять файлы из папок сканирования.
7. По завершению использования, уничтожать документы и медиа-носители, содержащие конфиденциальную информацию, методом механической переработки с помощью уничтожителей бумаг (шредеров).
8. При работе с СВТ Банка:
9. Оставляя рабочее место, блокировать его (комбинацией Win+L для систем под управлением Windows или Command+Control+Q для систем с Mac OS).
10. Не прерывать сканирование антивирусным ПО съемных машинных и медиа носителей информации (USB-носителей, оптических дисков, внешних жестких дисков и др.) при их подключении к автоматизированному рабочему месту (АРМ), включенному в сеть Банка.
11. Соблюдать парольную политику в части удовлетворения следующим требованиям
* длина пароля должна быть не менее 8 символов;
* пароль должен содержать в себе символы как минимум трех категорий из четырех: буквы нижнего регистра (от a до z), буквы верхнего регистра (от A до Z), цифры (от 0 до 9) и спецсимволы (например: $, #, %);
* пароль не должен совпадать с логином и повторять предыдущие 4 пароля для данной учетной записи пользователя;
* пароль не должен включать осмысленные слова, словосочетания, общепринятые аббревиатуры, а также основываться на доступных данных о пользователе (фамилии, дате рождения, именах родственников, номеров телефонов и др.) или легко угадываемом алгоритме смены (Smi1le!, Smi2le!, Smi3le! и т.д.);
* пароль не должен содержать широко известные или легко угадываемые слова и последовательности символов (12345678, password, qwerty, aaabbb и т.д.)
* пароль по умолчанию (созданный при создании учетной записи пользователя) должен быть изменен пользователем при первом входе;
* пароль должен изменяться не реже чем 1 раз в 40 дней с момента последнего изменения;
* в случае разглашения или компрометации пароль должен быть незамедлительно изменен.
1. Соблюдать правила обращения с паролями:
* не записывать пароль на предметах и материальных носителях, а также не хранить его в файле в открытом виде;
* не использовать один и тот же пароль для различных учетных записей;
* не передавать кому-либо (в т.ч. своим коллегам и руководителям, а также работникам Банка) свой пароль, равно как и использовать чужие пароли для работы с СВТ и АС Банка;
* не осуществлять попытки подбора паролей (в том числе автоматизированными способами), не пытаться завладеть паролями других лиц.
1. Не организовывать на предоставленном компьютере ресурсы общего доступа и сетевые сервисы (открывать доступ к общим папкам, дискам, CD-приводам и дисководам, настраивать службы удаленного доступа, прокси- или веб-серверы, беспроводные точки доступа, Bluetooth интерфейсы и т.д.).
2. Не предпринимать попытки преодоления установленных Банком ограничений, отключать и/или удалять установленные на предоставленных СВТ Банка средства защиты информации (в том числе антивирусное программное обеспечение), использовать недокументированные свойства, ошибки в программном обеспечении (ПО) и настройках защиты доступа к информационным ресурсам и АС Банка, доступ к которым не был предоставлен явным образом.
3. Не устанавливать на предоставленные СВТ какое-либо программное обеспечение кроме ПО принятого в ФПД Банка, изменять настройки уже имеющегося. По вопросам установки необходимого ПО, а также получения административных прав в операционных системах персональных компьютеров обращаться к ответственному лицу Контрагента (для дочерних и зависимых обществ Банка) или Банка, назначенному в соответствии с пунктом 1.10 Положения о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк.
4. Не хранить и не использовать на предоставленном компьютере программное обеспечение, фонограммы и другие результаты интеллектуальной деятельности в нарушение прав их законных правообладателей.
5. Не открывать вложения и не переходить по ссылкам, указанным в почтовых сообщениях, имеющих признаки фишинга, включая:
* сообщение замаскировано под официальное письмо организации и требует каких-либо быстрых действий или ответа;
* сообщение содержит ссылки на интернет-ресурсы, визуально похожие на оригинальные ресурсы организации, однако в отношении которых возникают сомнения;
* к сообщению прикреплен файл-вложение, который настойчиво предлагается открыть;
* в тексте сообщения содержатся опечатки, ошибки, избыточные знаки препинания;
1. не переходить по коротким ссылкам вида bit.ly или goo.gl.
2. не вскрывать корпус предоставленного компьютера (в том числе для самостоятельного устранения неисправностей), самовольно подключать к нему какое-либо оборудование (GPRS модемы, Wi-Fi точки доступа и пр.).
3. не подключать к предоставленным СВТ Банка личные мобильные устройства (телефоны, смартфоны, планшетные компьютеры, ноутбуки), беспроводные (радио) интерфейсы, модемы и прочее оборудование, позволяющее выходить в сеть Интернет и другие публичные сети.
4. Не использовать ПО следующих категорий при подключении к корпоративной сети Банка[[30]](#footnote-30):
* сканеры портов и анализаторы трафика;
* средства для организации удаленного доступа, не утвержденные требованиями Банка;
* ПО, используемое для анонимного доступа в сеть Интернет (включая веб-сервисы, прокси-серверы) и/или создания зашифрованных каналов связи (VPN-, DNS-, SSH-, HTTPS-туннели и пр.);
* ПО для обхода средств защиты, включая средства подбора и восстановления паролей, поиска уязвимостей;
* ПО, предназначенное для сокрытия или внедрения дополнительной информации в цифровые объекты (в том числе реализующее методы стеганографии);
* ПО, осуществляющее сбор информации с клавиатуры, экрана, микрофона (снифферы);
* специализированные программные средства, оказывающее влияние на сетевые настройки СВТ, серверов и сетевого оборудования;
* средства виртуализации.
1. Не рассылать из корпоративной сети и корпоративных почтовых адресов Банка сообщений развлекательного, рекламного и иного характера, не относящегося к проведению Работ.
2. Не использовать АРМ Банка (в том числе с использованием расширений к web-браузеру) и личные СВТ, подключенные к сетям Банка, для посещения интернет-ресурсов:
* содержание и направленность которых запрещены международным и российским законодательством;
* содержащих материалы, носящие вредоносную, угрожающую, клеветническую, непристойную информацию, а также информацию, оскорбляющую честь и достоинство других лиц;
* содержащих материалы, способствующие разжиганию межнациональной розни, подстрекающие к насилию, призывающие к совершению противоправной деятельности, в том числе разъясняющие порядок применения взрывчатых веществ и иного оружия и т.д.
1. Не оставлять без присмотра или передавать кому-либо предоставленные ТМ-идентификаторы[[31]](#footnote-31), пропуска и прочие средства идентификации, а также ключи от помещений Банка.
2. По требованию уполномоченных представителей Банка предоставлять выданные СВТ и носители информации (USB-Flash, CD/DVD и др.) для проверки выполнения требований информационной безопасности.
3. Информировать ответственное лицо Банка по вопросам кибербезопасности обо всех инцидентах КБ[[32]](#footnote-32) и событий, создающих угрозу причинения ущерба Банку, а также об обращениях третьих лиц с целью незаконного получения конфиденциальной информации Банка.

**Я предупрежден(а)** о том, что, Банк вправе контролировать мои действия при работе с АС Банка, оборудованием и средствами вычислительной техники, включая анализ отправленных мной информационных сообщений, в т.ч. с использованием корпоративных почтовых систем Банка и с использованием сети Интернет.

**Я предупрежден(а)** о том, что Банк вправе использовать полученную в результате такого анализа информацию для проведения расследований, в том числе, с привлечением правоохранительных органов, а также использовать в качестве доказательств в суде, и подтверждаю, что в этих случаях я не вправе рассчитывать на соблюдение в отношении этих сообщений конфиденциальности со стороны Банка.

**Я понимаю**, что в случае выявления нарушений перечисленных требований, повлекших причинение ущерба Банку, Банк вправе отстранить меня от Работ, приостановить мой доступ к своим АС, оборудованию СВТ и в помещения, а в случае подтверждения факта ущерба, требовать его возмещения от Контрагента, в т.ч. в судебном порядке.

С выпиской из УК РФ (ст.146, 183, 272, 273 и 274) ознакомлен (а). С перечнем информации, составляющей коммерческую тайну, и режимом коммерческой тайны ПАО Сбербанк ознакомлен(а) и обязуюсь исполнять.

Настоящее Обязательство составлено в 2-х экземплярах, по одному для Банка и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*ФИО работника Контрагента*).

**«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.              \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Подпись                          ФИО*

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

**Подписи сторон:**

**От Арендодателя: От Арендатора:**

Должность Должность

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

М.п. М.п.

1. Для Арендодателей с общей системой налогообложения. Для Арендодателей с упрощенной системой налогообложения пункт исключить с соответствующим изменением нумерации следующих пунктов раздела. [↑](#footnote-ref-1)
2. В случае применения Арендодателем УСН, слова «включая НДС» удалить [↑](#footnote-ref-2)
3. В случае заключения Договора на аренду Здания, слово «Помещения» удалить [↑](#footnote-ref-3)
4. В случае применения Арендодателем УСН, слова «включая НДС» удалить (для всего пункта) [↑](#footnote-ref-4)
5. Здесь и далее, выбрать Сторону поручающей и Сторону, принимающей на себя обязательство по регистрации договора аренды [↑](#footnote-ref-5)
6. В случае, если до заключения договора контрагентом были подписаны и представлены Гарантии по недопущению действий коррупционного характера со сроками действия, превышающими срок действия договора, пункты 8.7, 9.4, Приложение № 5исключить [↑](#footnote-ref-6)
7. *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-7)
8. <http://www.sberbank.ru/moscow/ru/about/csr/anticorruption/> [↑](#footnote-ref-8)
9. 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-9)
10. Под конфликтом интересов понимается прямое или косвенное противоречие между имущественными и иными интересами Сторон, в результате которого действия (бездействие) одной стороны могут иметь неблагоприятные последствия для другой стороны, за исключением противоречий интересов, возникающих в ходе переговоров по коммерческим условиям в рамках обычной хозяйственной деятельности, условия осуществления которой раскрыты или должны были быть заведомо известны стороне переговоров. [↑](#footnote-ref-10)
11. 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-11)
12. Указать наименование контрагента [↑](#footnote-ref-12)
13. Название условное. Здесь и далее наименование документа указывается в соответствии с тем, как это изложено в преамбуле (Договор, Соглашение и т.п.) [↑](#footnote-ref-13)
14. Если применимо [↑](#footnote-ref-14)
15. Данный пункт подлежит включению в текст Положения, если оно оформляется к договору на разработку, модификацию, адаптацию, внедрение и техническую поддержку ПО Банка, а также приобретения Банком исключительного права на ПО [↑](#footnote-ref-15)
16. Для договоров, заключаемых по итогам закупочных процедур. Для договоров, которые являются доходными для Банка, пункт исключить с последующим изменением нумерации [↑](#footnote-ref-16)
17. Указать проценты цифрами и прописью (размер неустойки должен быть экономически обоснован), минимальный размер неустойки равен 0,1 % [↑](#footnote-ref-17)
18. Указать проценты цифрами и прописью, но не менее 10% [↑](#footnote-ref-18)
19. Для договоров, заключаемых по итогам закупочных процедур. Для договоров, которые являются доходными для Банка, по облагаемым НДС операциям фразу дополнить: «включая НДС» [↑](#footnote-ref-19)
20. Для договоров, заключаемых по итогам закупочных процедур. Для договоров, которые являются доходными для Банка, пункт исключить с последующим изменением нумерации [↑](#footnote-ref-20)
21. Формулировка пункта со слов «Для целей проведения тестирования…» и далее подлежит включению в текст пункта при условии, что в ходе исполнения Договора будут проводится ПСИ, в ходе которых ПО для целей тестирования и приемки будет устанавливаться на оборудовании Банка. [↑](#footnote-ref-21)
22. Для договоров, заключаемых по итогам закупочных процедур. Для договоров, которые являются доходными для Банка, пункт исключить с последующим изменением нумерации [↑](#footnote-ref-22)
23. Пункт применяется если условиями заключенного договора предусмотрена возможность привлечения Контрагентом субподрядчика. Если привлечение субподрядчика условиями договора не возможно или в случае если договор является доходным для Банка пункт удалить с последующим изменением нумерации [↑](#footnote-ref-23)
24. Пункт применяется если условиями заключенного договора предусмотрена возможность привлечения Контрагентом субподрядчика. Если привлечение субподрядчика условиями договора не возможно или в случае если договор является доходным для Банка пункт удалить [↑](#footnote-ref-24)
25. Значимым считается инцидент, удовлетворяющий одному из следующих критериев:

- невозможность выполнения бизнес-операций, в соответствии с установленными сроками для структурного подразделения, или ограничение функциональности ИТ-услуги или АС для систем категории Misson Critical и Business Critical, либо АС, входящих в периметр зоны с требованиями по безопасности согласно PCI DSS;

- разглашение аутентификационных данных или конфиденциальной информации (коммерческая тайна, банковская тайна, персональные данные);

- воздействие вредоносного программного обеспечения, массовые блокировки учетных записей, создание несанкционированных учетных записей;

- выявленные признаки несанкционированного доступа или неудачных попыток получения несанкционированного доступа, а также злоупотребление привилегиями; [↑](#footnote-ref-25)
26. **Инцидент кибербезопасности** – появление одного или нескольких нежелательных, или неожиданных событий КБ, с которыми связана значительная вероятность компрометации бизнес-операций и создания угрозы КБ включая, но не ограничиваясь:

	* системные сбои;
	* ошибки пользователей;
	* несоблюдение политик и требований КБ;
	* информационные атаки и атаки, направленные на инфраструктуру и сервисы Банка. [↑](#footnote-ref-26)
27. Рекомендуемый размер штрафа 10%. При указании размера штрафных санкций следует учитывать, что размер неустойки должен быть экономически обоснован и стимулировать Стороны на надлежащее исполнение обязательств Положения; принимаются во внимание последствия нарушения обязательств и их характер (возможные убытки, затраты, иные потери для Банка, в том числе и имиджевые, репутационные и пр.), с учётом важности, значимости Положения в целом и соответствующих обязательств по нему. [↑](#footnote-ref-27)
28. Для договоров, заключаемых по итогам закупочных процедур. Для договоров, которые являются доходными для Банка, по облагаемым НДС операциям, дополнить: «включая НДС» [↑](#footnote-ref-28)
29. Разглашение – действие или бездействие, в результате которых конфиденциальная информация становится известной третьим лицам без согласия Банка или вопреки условиям договора. Разглашением может быть признана как устная передача конфиденциальной информации, так и отправка ее на внешнюю почту, публикация в публичных Интернет-ресурсах, обсуждение конфиденциальных вопросов в публичных местах и Интернет, оставление носителей конфиденциальной информации без присмотра и т.д.. [↑](#footnote-ref-29)
30. За исключением случаев прямо предусмотренными условиями заключенного договора [↑](#footnote-ref-30)
31. ТМ-идентификатор – электронный ключ, используемый при авторизации в автоматизированных системах [↑](#footnote-ref-31)
32. **Инцидент кибербезопасности** – появление одного или нескольких нежелательных, или неожиданных событий КБ, с которыми связана значительная вероятность компрометации бизнес-операций и создания угрозы КБ включая, но не ограничиваясь:

	* системные сбои;
	* ошибки пользователей;
	* несоблюдение политик и требований КБ;
	* информационные атаки и атаки, направленные на инфраструктуру и сервисы Банка. [↑](#footnote-ref-32)