**«УТВЕРЖДАЮ»**

Первый заместитель Председателя Правления

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.А. Хасис

«09» сентября 2015 г.

Типовая форма договора:

**Договор долгосрочной аренды здания/ нежилого помещения**

Код формы: **014281142/1**

Наименование подразделения-разработчика: **Департамент недвижимости и эксплуатации**

### Сфера применения формы:

### 1. Передача в аренду Банку здания/нежилого помещения, принадлежащего Арендодателю на праве собственности.

### 2. Центральный аппарат/Территориальные банки ПАО Сбербанк.

3. Договор заключается на срок не менее 5 лет с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_

**долгосрочной аренды здания/ нежилого помещения[[1]](#footnote-1)**

г. \_Тюмень\_\_ "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк[[2]](#footnote-2), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Заместителя председателя – управляющего Западно-Сибирским отделением № 8647 ПАО Сбербанк **Шиленко Владислава Николаевича**, действующего на основании Доверенности № ЗСБ/49-Д от 09.03.2017г, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращенное наименование контрагента)*, именуем\_\_ в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя контрагента)[[3]](#footnote-3)*, действующего на основании \_\_\_\_\_*(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель контрагента)*, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а каждая в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1. Договор заключен одновременно с заключением договора купли-продажи от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ о передаче Арендатором Арендодателю в собственность Здание, частью которого является Объект (далее – Договор купли-продажи).

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилые помещения [[4]](#footnote-4) (далее по тексту – Объект) общей площадью \_1169,37\_ кв. м. в том числе на:

-цокольном этаже – 385,56 кв. м;

-1 этаже- 577,21 кв. м;

-2 этаже – 206,6 кв. м;

[[5]](#footnote-5), расположенное, по адресу: Тюменская область, Ишимский район, г.Ишим, ул. Малая Садовая, д. 76, а Арендатор обязуется принять его и вносить арендную плату в размере и порядке, определенным настоящим Договором.

1.2. Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 72:25:0104009:202 , площадью 4003 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания, обременения (если имеются):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, иные характеристики земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[6]](#footnote-6)

1.3. Копия кадастрового паспорта Здания, включающая в себя план расположения Объекта (заштриховано и выделено цветом) на этаже является неотъемлемым Приложением № 1 к настоящему Договору.[[7]](#footnote-7)

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

1.5. Объект предоставляется Арендатору для осуществления банковской деятельности [[8]](#footnote-8).

1.6. Право собственности на Объект зарегистрировано в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование регистрационного органа, дата и номер государственной регистрации)*, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- *(указать число, месяц, год выдачи свидетельства)*, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование регистрационного органа)*.

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

1.8. Срок аренды: \_\_\_\_10 (Десять)[[9]](#footnote-9) *лет.*

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

1.9. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен (не ограничен) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.[[10]](#footnote-10)

**2. Порядок передачи Здания/Помещения**

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

Арендодатель предоставляет Арендатору Объект во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти)[[11]](#footnote-11) календарных дней с даты подписания Договора, но при условии оплаты Арендодателем (Покупателем) в полном объеме Здания по Договору купли-продажи, одновременно с передачей Здания по Акту приема-передачи по Договору купли-продажи.

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

При подписании Договора Арендодателем согласовано/выданы следующие согласия(разрешения):

2.1.1. Арендатор имеет право осуществлять реконструкцию (перепланировку, переустройство) и (или) капитальный ремонт Объекта в соответствии с документами, являющимися Приложением № \_\_\_\_ к Договору.

2.1.2. В срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор обязуется осуществить реконструкцию (перепланировку, переустройство) и (или) капитальный ремонт Объекта в соответствии с документами, являющимися Приложением № \_\_\_\_ к Договору.

2.1.3. В срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, но после осуществления Арендатором реконструкции (перепланировки, переустройства) и (или) капитального ремонта Объекта в соответствии с Договором, Стороны обязуются совместно представить документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, для регистрации Договора совместно с документами для перехода права собственности по Договору купли-продажи[[12]](#footnote-12).

2.1.4. Арендодатель компенсирует Арендатору в полном объеме расходы, связанные с постановкой Объекта на кадастровый учет.

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 Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 3 к Договору[[13]](#footnote-13), в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений.

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

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Предоставить Арендатору Объект во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и в соответствии с условиями Договора.

Вместе с Объектом Арендодатель обязан передать Арендатору следующие документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[14]](#footnote-14).

Объект предоставляется Арендатору во временное владение и пользование со всеми принадлежностями, необходимыми для его полноценного использования, в том числе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[15]](#footnote-15) Более подробно перечень и характеристики передаваемых объектов движимого имущества будет оговорен Сторонами в Акте приема-передачи Объекта.

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, холлы, вестибюли, лестничные марши, коридоры, столовая, буфет, кулинария, технические помещения, не входящие в состав Объекта, а также подъездные пути, внутренний двор, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «Места общего пользования»).[[16]](#footnote-16)

3.1.3. Принять от Арендатора Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи (возврата Объекта) 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 Объект, а также правила использования Объекта и Мест общего пользования, порядок производства работ в Здании и на Объекте[[17]](#footnote-17).

3.1.5. Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям доступ на Объект с соблюдением требований режима и охраны, установленных в Здании, в котором находится Объект.[[18]](#footnote-18)

3.1.6. Обеспечить техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, вывоз мусора, дератизацию и дезинсекцию Объекта.[[19]](#footnote-19)

3.1.7. Предоставлять Арендатору счета-фактуры в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством Российской Федерации.[[20]](#footnote-20)

3.1.8. За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением Объекта) и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем[[21]](#footnote-21).

3.1.9. За свой счёт содержать Здание, в котором находится Объект, в исправности и надлежащем санитарном состоянии[[22]](#footnote-22).

3.1.10. За свой счет производить капитальный ремонт Объекта с периодичностью не реже одного раза в пять лет[[23]](#footnote-23).

Под капитальным ремонтом Стороны договорились понимать проведение следующих действий: замена и (или) восстановление строительных конструкций Здания, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения Здания, а так же замена отдельных элементов строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы[[24]](#footnote-24).

3.1.11. До подписания настоящего Договора предупредить Арендатора об имеющихся правах третьих лиц на Объект.[[25]](#footnote-25)

3.1.12. Осуществлять согласование перепланировок Помещений на Объекте, размещения объектов наружной рекламы при поступлении соответствующего обращения от Арендатора.

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

3.1.14. Арендодатель производит уборку прилегающей территории собственными силами и за счет собственных средств по установленному графику, а также по просьбе Арендатора.

Уборка прилегающей территории включает:

* летний период (с 1 апреля по 15 октября) – подметание прилегающей территории, вынос мусора, влажная уборка крыльца, пандуса, стрижка газонов.
* зимний период (с 16 октября по 31 марта) – уборка крыльца, пандуса, прилегающей территории от снега, снежно-ледяных образований до твердого покрытия.

3.1.15. Не ограничивать подачу теплоносителя на приборы отопления, расположенные на Объекте, с помощью запорной арматуры либо других средств.

В случае если температура воздуха на Объекте в отопительный период не соответствует санитарным правилам и нормам, по причинам, зависящим от ресурсоснабжающих организаций, контактировать с ними как собственник помещения и предпринимать соответствующие меры.

3.1.16. Обеспечить техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения в границах своей ответственности. Границы ответственности Сторон в части обслуживания систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения определенны в Приложение № 6 к Договору.

3.1.17. Место под размещение фасадной вывески, по предварительному согласованию, включено в стоимость арендной платы.

3.1.18. Арендодатель обязуется обеспечить Объект электроэнергией не менее 170 кВт.

3.1.19. Обеспечить исправное состояние и техническое обслуживание систем и средств противопожарной защиты Здания (автоматических (автономных) установок пожаротушения, автоматических установок пожарной сигнализации, установок систем противодымной защиты, системы оповещения людей о пожаре, средств пожарной сигнализации, противопожарных дверей и дымовых клапанов, защитных устройств в противопожарных преградах. На Объекте исправное состояние и техническое обслуживание систем и средств противопожарной защиты обеспечивает Арендатор.

3.1.20. Арендодатель обязуется возместить Арендатору стоимость неотделимых капитальных вложений - затраты на обособление Объекта, произведенных за счет средств Арендатора после заключения настоящего Договора, в случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендодателя в срок до окончания действия настоящего Договора, при условии соблюдения Арендатором договорных отношений.

**3.2. Права Арендодателя:**

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа на Объект 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 на Объект представителей Арендодателя.

3.2.2. Для надлежащей эксплуатации Здания Арендодателем могут по его усмотрению привлекаться управляющие или другие организации[[26]](#footnote-26).

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

Под недостатками полностью или частично препятствующими использованию Объектом Стороны договорились понимать недостатки, при которых не достигается основная цель настоящего Договора, например: повреждение, неисправности конструктивных, несущих элементов Здания. В качестве основного критерия таких недостатков признается невозможность использования Объекта по его целевому назначению.

**3.3. Арендатор обязуется:**

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

3.3.2. Использовать Объект 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, Объект в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, а также не производить неотделимых улучшений Объекта без предварительного письменного согласия Арендодателя.

Арендатор не вправе вносить права аренды в залог, уставный капитал, иным образом обременять их правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.3.5. Своевременно за счет собственных средств, при условии получения необходимого содействия от Арендодателя, производить текущий ремонт Объекта при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения таких разрешений. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Объект в исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями санитарной гигиены и пожарной безопасности.

3.3.6 Осуществлять текущий ремонт после получения письменного разрешения от Арендодателя.

Под текущим ремонтом Стороны договорились понимать осуществление следующих действий: выполнение работ для поддержания технических и экономических характеристик Объекта с заменой и (или) восстановлением отдельных быстроизнашивающихся составных частей[[27]](#footnote-27).

3.3.7. По предварительному письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Объект в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем 1 (Один) раз 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 на Объекте, а также надлежащим образом использовать Здание/Помещение и Места общего пользования.[[28]](#footnote-28)

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

3.3.10. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших 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 Объекта, 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 10 (Десяти) календарных дней с момента получения таких разрешений (документации).

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

3.3.13. В случае, если Арендодателем будут выплачены штрафы и иные платежи на основании предписаний контрольных (надзорных) органов, вынесенных по фактам установления нарушений действующего законодательства Арендатором 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 Объект, 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 Объект, а также осуществлять все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.

3.4.2. Проводить за свой счет на Объекте 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 Объекта, принадлежащего Арендодателю на праве собственности.

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

3.4.4. При необходимости, по согласованию с Арендодателем[[29]](#footnote-29), самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета.

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

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

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

3.4.6.2 Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при выплате арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 3 (Три) 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 Объекта из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, Арендатор вправе потребовать у Арендодателя возмещения непокрытой части убытков. При этом, Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его состояния при заключении настоящего договора или передаче Объекта в аренду по Акту приема-передачи.

3.5. Каждая Сторона обязана назначить своего представителя, ответственного за исполнение Договора. Пределы полномочий представителя Стороны (в том числе право на подписание документов) определяются в момент его назначения отдельным документом – безотзывной доверенностью, удостоверенной нотариально. Такая доверенность может быть отменена в случаях, прямо оговоренных в п. 1 ст. 1881 ГК РФ, а также в случаях:

(1) прекращения трудовых правоотношений с поверенным,

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[30]](#footnote-30).

Каждая Сторона, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, обязана обеспечить доставку и вручение полномочному представителю другой Стороны письменного уведомления с указанием ФИО, должности, контактных телефонов и электронной почты своего представителя, с обязательным приложением оригинала вышеуказанной доверенности.

Об отмене доверенности на своего представителя Сторона обязана заблаговременно (не позднее рабочего дня, предшествующего последнему дню действия доверенности) уведомить другую Сторону путем доставки и вручения уполномоченному представителю другой Стороны соответствующего письменного сообщения. Указанная обязанность подлежит также выполнению и в случае осуществления публикации об отмене в официальном издании (абз. 2 п. 1 ст. 189 ГК РФ).

В случае несоблюдения вышеуказанного обязательства (неуведомления при отмене доверенности), Сторона не вправе в последующем ссылаться на отсутствие полномочий такого лица при совершении последним каких-либо действий как поверенным этой Стороны в рамках настоящего Договора в период до получения другой Стороной уведомления об отмене доверенности.

**4. Платежи и расчеты[[31]](#footnote-31)[[32]](#footnote-32)**

4.1. Арендная плата составляет:

- на 1-ом этаже - 356 (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек

- на 2-ом этаже – 344 (\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек

- на цокольном этаже -333 (\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек рублей за 1 кв.м. Объекта в месяц, с учетом НДС (20%).

и включает в себя платежи за пользование Объектом и соответствующей частью земельного участка пропорционально занимаемой площади (за исключением платы за электроэнергию, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение). Арендная плата за месяц за всю площадь Объекта составляет 404 948,64 (\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС (20%) – 67 491,44(\_\_\_\_\_).

4.3. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем передачи/со дня передачи Объекта Арендатору по Акту приема-передачи, по день возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи.

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

4.4. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за первый месяц аренды в течение 45 (Сорока пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.5. Арендатор уплачивает арендную плату за последующие месяцы не позднее \_28 (Двадцать восьмого) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.

4.6.[[33]](#footnote-33) В случае производства Арендатором капитального ремонта либо реконструкции Объекта, связанных с созданием неотделимых улучшений, Арендодатель предоставляет арендные каникулы [[34]](#footnote-34)для уплаты арендной платы на весь срок проведения капитального ремонта либо реконструкции, который определяется Сторонами для целей Договора, исходя из договоров/соглашений Арендатора с подрядными организациями. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений Объекта снижает величину арендной платы, начисляемой в периоде действия арендных каникул. Разница между стоимостью неотделимых улучшений и величиной начисленной арендной платы за период действия арендных каникул подлежит зачету Сторонами при осуществлении расчетов за первый месяц пользования Объектом, следующий за последним месяцем срока действия арендных каникул и последующие месяцы аренды. В случае досрочного расторжения Договора указанная разница подлежит выплате в пользу Арендатора в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты расторжения.

4.7. Постоянная арендная плата по Договору может ежегодно по соглашению Сторон (за исключением первых трёх лет) увеличиваться в размере, не превышающем индекс уровня инфляции, сложившийся за 12 (Двенадцать) предыдущих месяцев, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики по Тюменской[[35]](#footnote-35) области по отношению к величине постоянной арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года, но не более 5 (пяти)[[36]](#footnote-36)% от величины постоянной арендной платы.

4.8.[[37]](#footnote-37) Все расходы по предоставлению коммунальных услуг (теплоснабжения, электрической энергии, водоснабжения) оплачиваются Арендатором на основании заключенных договоров между Арендатором и организациями, осуществляющими поставку данных услуг.

4.8.1 Размер возмещения за пользование канализацией определяется Сторонами ежемесячно на основании счетов на оплату коммунальных услуг с предоставлением со стороны Арендодателя заверенных копий подтверждающих документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет, счет-фактура, платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа), без каких-либо дополнительных начислений со стороны Арендодателя.

Счет на оплату коммунальных услуг выставляется не позднее \_28\_\_\_числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены услуги, на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета с приложением заверенных копий документов, подтверждающих расход по соответствующему виду коммунальных услуг Арендатором[[38]](#footnote-38),. При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета счет на оплату арендной платы формируется с учетом отношения площади Объекта к площади всего здания. Арендатор производит оплату ежемесячно в течение 5 (Пяти) рабочих дней[[39]](#footnote-39) с момента получения акта и счета.

4.9. Арендатор осуществляет платежи по Договору в рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, открытый в ПАО Сбербанк[[40]](#footnote-40), 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.[[41]](#footnote-41)

4.12.[[42]](#footnote-42) Положения статьи 317.1 ГК РФ к отношениям Сторон по Договору не применяются.

**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 0,02 (Ноль целых две сотых)[[43]](#footnote-43) %, включая НДС[[44]](#footnote-44), от просроченной суммы арендной платы.

5.3. За нарушение сроков передачи Объекта, установленных п. 2.1. настоящего договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору, неустойку в размере 0,02 (Ноль целых две сотых) за каждый день просрочки.

[[45]](#footnote-45)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[[46]](#footnote-46), Здания, Мест общего пользования, иного оборудования или имущества Арендодателя Арендатор возмещает Арендодателю восстановительную стоимость ущерба (включая НДС) в полном объеме.

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

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

5.7. В случае нарушения срока возврата (передачи) Объекта и (или) относящихся к нему документов, принадлежностей Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату (включая НДС)[[47]](#footnote-47) за все время просрочки, а также неустойку в размере 0,02 (Ноль целых две сотых)% (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.[[48]](#footnote-48)

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 Объект, в том числе документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, а также произвести предусмотренные Договором выплаты в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Объекта.

**7. Изменение и досрочное расторжение договора**

7.1. Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

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

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

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

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

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

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

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

7.3.4. Арендодатель не производит капитальный ремонт Объекта в установленные настоящим договором сроки.[[49]](#footnote-49)

7.3.5. В случае если Арендатор, в период действия Договора обнаружит, что Арендодатель в рамках проведённой закупочной процедуры, предоставил Арендатору недостоверную информацию, на основании которой Арендодатель был утверждён победителем закупки и Стороны заключили Договор, Арендатор вправе в любой момент расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке без возмещения Арендодателю каких-либо убытков, непосредственно вызванных таким прекращением действия Договора.[[50]](#footnote-50)

7.3.6.\_\_\_\_\_\_\_.[[51]](#footnote-51)

7.4. Арендатор вправе в любое время, в отсутствие каких-либо нарушений со стороны Арендодателя, без применения Арендодателем штрафных санкций, согласно КУН 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[[52]](#footnote-52) до предполагаемой даты расторжения.

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

**8. Прочие условия**

8.1. В дату подписания настоящего Договора Арендатор/Арендодатель[[53]](#footnote-53) 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 30 (Тридцати)[[54]](#footnote-54) 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 Объект находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, согласованным Сторонами, и пригоден для использования в соответствии с его назначением и условиями Договора.

Арендатор произвел осмотр Объекта, 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 месту нахождения истца.[[55]](#footnote-55).

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы и их последствий. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору из-за обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону о наступлении и прекращении действия таких обстоятельств и предоставить документы, выданные компетентными органами Российской Федерации, подтверждающие наличие таких обстоятельств.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют свыше 60 (Шестидесяти) календарных дней[[56]](#footnote-56), 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.[[57]](#footnote-57) В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Гарантиях по недопущению действий коррупционного характера» (Приложение № 5 к Договору).

8.8. 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 – Копия кадастрового паспорта Здания/Копия кадастрового паспорта Объекта, включающая в себя план расположения Объекта на этаже/Копия кадастрового паспорта Здания, включающая в себя план расположения Объекта (заштриховано и выделено цветом) на этаже – на \_\_ листах.

9.2. Приложение № 2 – Форма Акта приема-передачи Объекта в аренду – на \_\_ листах.

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

9.3. Приложение № 4 – Перечень и стоимость услуг по эксплуатации Объекта для расчета Переменной арендной платы 1 – на \_\_ листах.[[58]](#footnote-58)

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

9.5. Приложение № 6 – Границы ответственности Сторон в части обслуживания систем теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения.

.

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

**Арендодатель[[59]](#footnote-59):**

Местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**Арендатор:**

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

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

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

1. *Здесь и далее указывается соответствующий термин, в зависимости от того, арендуется здание или помещение* [↑](#footnote-ref-1)
2. *В случае заключения Договора в Территориальном банке, текст преамбулы после слов: «ПАО Сбербанк и до слов: «именуемое в дальнейшем Арендатор» дополнить предложением: «*в лице своего филиала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(указать наименование Территориального банка, заключающего Договор)».* [↑](#footnote-ref-2)
3. *Если Арендодателем является индивидуальный предприниматель, для него указываются: фамилия, имя, отчество (полностью). Если индивидуальный предприниматель не имеет представителя, сведения о представителе не приводятся. Для индивидуального предпринимателя после ФИО указывается: «*действующий в качестве индивидуального предпринимателя*».* [↑](#footnote-ref-3)
4. *Указать наименование передаваемого в аренду имущества и его назначение (нежилое).*  [↑](#footnote-ref-4)
5. *В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.*

   *При индивидуализации передаваемого в аренду Помещения необходимо исходить из того, зарегистрировано право собственности арендодателя на это Помещение как на отдельный объект недвижимого имущества или он является собственником всего Здания, в котором расположено передаваемое в аренду Помещение.*

   *Для правильной индивидуализации Помещения* ***при наличии у арендодателя права собственности на него как на отдельный объект недвижимости*** *в договоре необходимо указать следующие сведения о Помещении (которые содержатся в его кадастром паспорте, иных документах технического учета и/или правоустанавливающих документах): кадастровый номер Помещения (при его отсутствии – условный номер); инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Помещения; кадастровый номер Здания, в котором расположено Помещение; общая площадь Помещения (указывается общая площадь Помещения в квадратных метрах); номер Помещения на поэтажном плане (если имеется).*

   ***При наличии у арендодателя права собственности на все Здание, в котором расположено передаваемое в аренду Помещение****: кадастровый номер Здания, в котором расположено Помещение (при его отсутствии – условный номер); инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Здания, в котором расположено Помещение; общая площадь Помещения; номер Помещения на поэтажном плане; номер (а) комнаты (комнат) (согласно поэтажному плану).*

   *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Указывается номер записи о регистрации в ЕГРП. В случае, если земельный участок арендодателю не принадлежит, абзац удалить.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Данный абзац применяется, если право собственности на Помещение как на отдельный объект недвижимости не оформлено.* [↑](#footnote-ref-7)
8. *Наиболее подробно и полно указать цели использования Здания/Помещения.* [↑](#footnote-ref-8)
9. *Указать срок аренды, не менее 5 лет, если иное не предусмотрено решением уполномоченного коллегиального органа/руководителя Банка (структурного подразделения Банка)*  [↑](#footnote-ref-9)
10. *В случае наличия ограничений и/или обременений пункт следует дополнить следующим текстом: «*, за исключением: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются имеющиеся ограничения и обременения, а также приводятся названия и реквизиты документов, которыми они установлены/подтверждены)\_\_\_» (если условиями закупки наличие обременений допускается).* [↑](#footnote-ref-10)
11. *Здесь и далее при подобном указании места для заполнения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)» перед скобками приводится значение в цифрах, а в скобках - прописью* [↑](#footnote-ref-11)
12. *Наиболее подробно перечислить, заключение каких договоров (услуги телефонной связи и Интернета (п. 3.4.4)), выполнение каких работ (ремонтных (п.3.4.2), связанных с установкой оборудования (п. 3.3.11)), согласовано Арендодателем при заключении договора. В случае, если данные согласования/согласия/разрешения при подписании Договора не предоставлялись/не выдавались, абзац исключить*  [↑](#footnote-ref-12)
13. *В Акте приема-передачи следует также указать конкретный перечень документов и принадлежностей, возвращенных Арендатором Арендодателю.* [↑](#footnote-ref-13)
14. *Следует указать конкретный перечень документов, передаваемый Арендодателем Арендатору, без которых Арендатор не сможет пользоваться Объектом в соответствии с его назначением либо в значительной степени будет лишен того, на что был вправе рассчитывать при заключении Договора (к примеру, копия договора на энергоснабжение, водоснабжение и т.д.). При этом здесь же необходимо указать форму, в которой должны быть переданы документы (например,* оригинал, копия; копия, заверенная печатью и подписью Арендодателя, нотариально удостоверенная копия; количество передаваемых экземпляров*). Факт передачи указанных документов должен быть зафиксирован также в Акте приема-передачи.*

    *Данное условие включается в текст Договора при необходимости.* [↑](#footnote-ref-14)
15. *Данный абзац включается в текст Договора при необходимости, если передаваемые вместе с Объектом принадлежности имеют особую ценность, стоимость, специфичность, соответственно, в интересах Банка следует особо оговорить такие принадлежности в Договоре (а также в Акте приема-передачи).* [↑](#footnote-ref-15)
16. *В случае заключения Договора на аренду здания, пункт применяется в следующей редакции:*

    *«*3.1.2 Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (п.1.5 Договора). Под местами общего пользования понимаются подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «Места общего пользования»).*»* [↑](#footnote-ref-16)
17. *При заключении договора на аренду здания пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела* [↑](#footnote-ref-17)
18. *При заключении договора на аренду здания пункт исключить с соответствующим изменением нумерации следующих пунктов раздела* [↑](#footnote-ref-18)
19. *В случае, если техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, вывоз мусора, дератизация и дезинсекция обеспечивается Арендатором или привлеченными им третьими лицами, пункт удалить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела.* [↑](#footnote-ref-19)
20. *Для Арендодателей с общей системой налогообложения. Для Арендодателей с упрощенной системой налогообложения пункт исключить с соответствующим изменением нумерации следующих пунктов раздела.*  [↑](#footnote-ref-20)
21. *Данное условие применяется в случае, когда в аренду сдается Помещение и оно расположено в Здании, находящемся у Арендодателя в собственности; условиями договора не предусмотрена передача в аренду Здания* [↑](#footnote-ref-21)
22. *Данное условие применяется в случае, когда в аренду сдается Помещение и оно расположено в Здании, находящемся у Арендодателя в собственности.* [↑](#footnote-ref-22)
23. *Указать периодичность проведения капитального ремонта. Если форма Договора применяется для аренды помещений под размещение ВСП/в аренду передается Здание, то капитальный ремонт и реконструкцию арендуемых помещений Банк делает за счет собственных сил и средств –данный пункт подлежит удалению с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов .* [↑](#footnote-ref-23)
24. *Подробно указать виды работ по капитальному ремонту.* [↑](#footnote-ref-24)
25. *В случае, если условиями закупки наличие обременений не предусмотрено, пункт удалить с соответствующим изменением нумерации последующего пунктов раздела*  [↑](#footnote-ref-25)
26. *В случае, если предметом Договора является аренда Здания, пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела*  [↑](#footnote-ref-26)
27. *Подробно указать виды работ по текущему ремонту.* [↑](#footnote-ref-27)
28. *В случае, если предметом Договора является аренда Здания, пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела* [↑](#footnote-ref-28)
29. *В случае заключения Договора на аренду Здания слова «по согласованию с Арендодателем» исключить* [↑](#footnote-ref-29)
30. *При необходимости указать иные основания* [↑](#footnote-ref-30)
31. *В случае заключение Договора с иностранной организацией (нерезидентом), осуществляющей предпринимательскую деятельность на территории Российской Федерации через постоянные представительства в Российской Федерации, раздел дополнить пунктом 4.12 следующего содержания:*

    «4. 12. Доходы Арендодателя по настоящему договору относятся к доходам его филиала (представительства) в Российской Федерации. До первой даты выплаты дохода по настоящему договору Арендодатель обязан предоставить Арендатору нотариально заверенную копию свидетельства о постановке на учёт в налоговых органах Российской Федерации, оформленную не ранее, чем в предшествующем налоговом периоде. В противном случае Арендатор удержит из выплачиваемой суммы сумму НДС, рассчитанную по ставке 18/118, а также вправе удержать сумму налога на доходы от источника в Российской Федерации, рассчитанную по ставке 20%.» [↑](#footnote-ref-31)
32. *При заключении Договоров рекомендуется схема расчетов: «Оплата без обеспечительного платежа».*

    *В случаях, когда контрагент настаивает на обеспечительном платеже, в Договор необходимо добавить пункт:*

    «В течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора на основании счета Арендатор обязуется уплатить Арендодателю обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей, в том числе НДС \_\_\_\_\_рублей. *(для контрагентов, применяющих УСН, слова «в том числе НДС \_\_\_\_\_рублей» исключить)*

    Данная сумма учитывается в счет арендной платы за последний месяц аренды по настоящему Договору, при этом:

    1. если арендная плата за последний месяц аренды по настоящему Договору больше суммы выплаченного обеспечительного платежа.
    2. если арендная плата за последний месяц аренды по настоящему Договору меньше суммы выплаченного обеспечительного платежа, разница возвращается на корреспондентский счет Арендатора в течение 10 (десяти) дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Объекта.

    Обеспечительный платеж производится Арендатором один раз и является способом обеспечения исполнения финансовых обязательств Арендатора перед Арендодателем по настоящему Договору.

    Обеспечительный платеж может быть использован исключительно в случае невыполнения Арендатором обязательств по итогам всего периода действия Договора. Иные способы использования обеспечительного платежа, в том числе для удержания задолженности за отдельные месяцы аренды Объекта или неустойки, не допускается. [↑](#footnote-ref-32)
33. При необходимости данный пункт может быть скорректирован в каждом конкретном случае. [↑](#footnote-ref-33)
34. При этом под арендными каникулами Стороны понимают период действия Договора, в течение которого Арендатор освобождается от уплаты Постоянной арендной платы. Остальные платежи, предусмотренные Договором уплачиваются Арендатором в соответствии с условиями Договора. [↑](#footnote-ref-34)
35. Указать регион [↑](#footnote-ref-35)
36. Данное ограничение может быть изменено по решению уполномоченного коллегиального органа/руководителя Банка [↑](#footnote-ref-36)
37. В случае, если услуги по эксплуатации объекта оплачиваются Арендатором на основании договоров, заключенных от своего имени, п. 4.8 изложить в редакции:

    4.8. Переменная арендная плата:

    Переменная арендная плата представляет собой плату за пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией. Размер Переменной арендной платы, в том числе НДС (18%), определяется Сторонами ежемесячно на основании счетов на оплату соответствующего вида коммунальных услуг с предоставлением со стороны Арендодателя заверенных копий подтверждающих документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет, счет-фактура, платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа).

    Счет на оплату переменной арендной платы выставляется не позднее \_\_\_\_числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены услуги, на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета с приложением заверенных копий документов, подтверждающих расход по соответствующему виду коммунальных услуг Арендатором44. При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета счет на оплату переменной арендной платы формируется с учетом отношения площади Объекта к площади всего здания. Арендатор производит оплату ежемесячно в течение 5 (Пяти) рабочих дней45 с момента получения акта и счета. [↑](#footnote-ref-37)
38. *В случае если нет отдельного индивидуального учета электроэнергии в арендованном помещении.* [↑](#footnote-ref-38)
39. *Указан рекомендованный срок* [↑](#footnote-ref-39)
40. *В разделе договора, в котором содержатся сведения об адресах и реквизитах Сторон, указываются банковские реквизиты контрагента в ПАО Сбербанк.*

    *Условие о перечислении денежных средств на расчетный счет контрагента в ПАО Сбербанк может быть исключено по решению уполномоченного лица/коллегиального органа Банка. В случае вынесения на рассмотрение уполномоченного лица/коллегиального органа Банка вопроса о неприменении данного условия, в обосновании должны быть описаны причины невозможности такого применения.*  [↑](#footnote-ref-40)
41. *Для Арендодателей с общей системой налогообложения. Для Арендодателей с упрощенной системой налогообложения пункт исключить.* [↑](#footnote-ref-41)
42. *При заключении договоров с некоммерческими организациями, физическими лицами, индивидуальными предпринимателями условие не применяется.* [↑](#footnote-ref-42)
43. *Размер неустойки должен быть экономически обоснован (при указании размера неустоек для всего раздела).* [↑](#footnote-ref-43)
44. *В случае применения Арендодателем УСН, слова «включая НДС» удалить* [↑](#footnote-ref-44)
45. *Данный абзац включается при необходимости. При аренде Здания ссылку на п. 3.1.5 исключить* [↑](#footnote-ref-45)
46. *В случае заключения Договора на аренду Здания, слово «Помещения» удалить* [↑](#footnote-ref-46)
47. *В случае применения Арендодателем УСН, слова «включая НДС» удалить (для всего пункта)* [↑](#footnote-ref-47)
48. *При необходимости, пункт может быть дополнен предложением: «*Условия Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие \_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать дату)*». В данном случае, дата начала отношений сторон не должна предшествовать дате принятия решения о закупке уполномоченным коллегиальным органом/руководителем Банка (структурного подразделения Банка) и выходить за рамки календарного года.* [↑](#footnote-ref-48)
49. *В случае, когда производство капитального ремонта в обязанности Арендодателя не входит, пункт удалить* [↑](#footnote-ref-49)
50. *В случае, если условиями закупки данное требование не предусмотрено, пункт удалить* [↑](#footnote-ref-50)
51. *При необходимости, может быть указано дополнительное основание для отказа Арендатора от исполнения Договора* [↑](#footnote-ref-51)
52. *Указан рекомендованный срок* [↑](#footnote-ref-52)
53. *Здесь и далее, выбрать Сторону поручающей и Сторону, принимающей на себя обязательство по регистрации договора аренды* [↑](#footnote-ref-53)
54. *Указать срок предоставления Договора на регистрацию* [↑](#footnote-ref-54)
55. *Указать соответствующий Арбитражный суд по месту нахождения ЦА или ТБ (подразделение банка, заключающего Договор).* [↑](#footnote-ref-55)
56. *Указать период действия*  [↑](#footnote-ref-56)
57. 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-57)
58. *В случае, если переменная арендная плата 1 Договором не предусмотрена, п. 9.3 удалить с соответствующим изменением нумерации пунктов раздела, нумерации приложений в разделе, нумерации приложений в основном тексте Договора.* [↑](#footnote-ref-58)
59. *Для Арендодателя-индивидуального предпринимателя указываются: ФИО, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, а также пребывания (если отличается), адрес для направления письменной корреспонденции, паспортные данные (серия, номер, кем, когда выдан), № карточки страхования в ПФ, ИНН (при наличии), реквизиты счёта для расчётов по Договору, тел., факс, e-mail (при наличии), иные виды и способы связи, приводятся также сведения о его регистрации в этом качестве.* [↑](#footnote-ref-59)