**Предварительный договор аренды**

**нежилого помещения № \_\_\_\_**

г. Оренбург « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Покупатель**»*,* в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, 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 Сбербанк Реймера Виктора Андреевича, действующего на основании Устава, Положения о филиале, доверенности № 8623/265-Д от 08.12.2017г., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий предварительный договор аренды нежилого помещения (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Стороны в соответствии с нормами ст.429 ГК РФ обязуются в срок не позднее календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора заключить Основной договор аренды (далее – Основной договор) нежилых помещений общей площадью 1048,9 кв.м. (далее – Помещение), расположенных в подвале 88,2 кв.м: комната № 6 (25,1 кв.м.), комната № 7 (19,6 кв.м.), комната № 8 (11,0 кв.м.), комната № 9 (6,2 кв.м.), комната № 10 (11,7 кв.м.), комната № 11 (14,6 кв.м.); на первом этаже 528,4 кв.м.: комната № 1 (3 кв.м.), комната 2 (35,7 кв.м.), комната № 3 (192,4 кв.м.), комната № 4 (24,1 кв.м.), комната № 5 (7,6 кв.м.), комната 6 (7,8 кв.м.), комната № 7 (23,2 кв.м.), комната № 8 (7,0 кв.м.), комната № 9 (7,7 кв.м.), комната № 10 (4,0 кв.м.), комната № 11 (2,3 кв.м.), комната № 12 (7,7 кв.м.), комната 13 (2,2 кв.м.), часть комнаты № 14 (7,2 кв.м.), часть комнаты № 15 (2,4 кв.м.), комната № 16 (6,5 кв.м.),комната № 17 (3,6 кв.м.), комната № 18 (2,4 кв.м.), комната № 19 (8,5 кв.м.), комната № 20 (9,3 кв.м.), комната № 21 (2,7 кв.м), комната № 22 (18,2 кв.м.), комната № 23 (3,3 кв.м.), комната № 24 (6,9 кв.м.), комната № 25 (22,2 кв.м.), комната № 26 (6,3 кв.м.), комната № 27 (6,4 кв.м.), комната № 28 (10,3 кв.м.), комната № 29 (10,3 кв.м.), комната № 30 (11,0 кв.м.), комната № 31 (11,7 кв.м.), комната № 32 (2,0 кв.м.), комната № 33 (3,6 кв.м.), комната № 34 (11,8 кв.м.), комната № 35 (16,7 кв.м.), комната № 36 (4,7 кв.м.), комната № 37 (4,5 кв.м.), комната № 38 (3,3 кв.м.), комната № 39 (5,7 кв.м.), комната № 40 (2,2 кв.м.); на втором этаже 299,5 кв.м.: часть комнаты № 1 (11,6 кв.м.); часть комнаты № 2 (31 кв.м.); часть комнаты № 3 (2,5 кв.м.); часть комнаты № 4 (2,1 кв.м.), комната № 7 (26,3 кв.м.); комната № 8 (33,7 кв.м.); комната № 9 (10,1 кв.м.); комната № 10 (19,2 кв.м.); комната № 11 (1,5 кв.м.); комната № 12 (1,8 кв.м.); комната № 13 (4,6 кв.м.); комната № 14 (25,3 кв.м.); комната № 21 (15,9 кв.м.); комната № 22 (34,2 кв.м.); комната № 23 (14,2 кв.м.); комната № 24 (10,6 кв.м.); комната № 25 (41,8 кв.м.); комната № 26 (13,1 кв.м); помещение гаража площадью 132,8 кв.м.: комната № 1 (23,2 кв.м), комната № 2 (17,5 кв.м.), комната № 3 (36,8 кв.м.), комната № 4 (55,3 кв.м.), расположенные по адресу: Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Революционная, 13 (далее – Здание), для осуществления банковской деятельности, а Арендатор обязуется принять Помещение, использовать его по назначению и своевременно уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, установленных в Основном договоре при обязательном выполнении Арендодателем условий, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

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

Помещение будет передано Арендатору во временное владение и пользование (аренду) на условиях, предусмотренных Основным договором (Приложение №2 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: категория земель: земли населенных пунктов (далее – Земельный участок).

2. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1. Для заключения Основного договора Арендодателю необходимо обязательное выполнение каждого из следующих условий:

* Право собственности Арендодателя на Помещение/Здание/Земельный участок зарегистрировано в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и подтверждено соответствующими документами;
* Арендодатель имеет законную возможность передачи Помещения во временное владение и пользование (аренду) Арендатору;
* Отсутствие прав третьих лиц на Помещение, которые препятствуют заключению Основного договора, подтвержденное соответствующим документом;
* Помещение имеет назначение «нежилое»;
* Направление Арендатору выписок из ЕГРН на Здание/Помещение/Земельный участок;
* Арендатор должен быть письменно извещен о наличии прав третьих лиц на Помещение, которые не препятствуют заключению Основного договора (с приложением к извещению соответствующих документов).

2.2. В случае невыполнения Арендодателем в срок, указанный в п.1.1 Договора, включительно хотя бы одного из условий, указанных в п.2.1. Договора, Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор/отказаться от исполнения, 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 ОСНОВНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

* 1. Арендатор в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты получения Основного договора (подписанного Арендодателем) с копиями документов, указанных в п. 2.1 Договора подписывает его и в течение 25 (Двадцати пяти) рабочих дней с даты подписания Арендатором направляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской областив составе полного пакета документов для проведения государственной регистрации Основного договора.
  2. По предварительной договоренности между Сторонами, Основной договор будет заключен на следующих условиях:

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

– Постоянная часть арендной платы составляет:

- подвал: 81 (Восемьдесят один) рубль 00 копеек за 1 кв. м в месяц, в том числе НДС (20%);

- первый этаж: 324 (Триста двадцать четыре) рубля 00 копеек за 1 кв. м в месяц, в том числе НДС (20%);

- второй этаж: 279 (Двести семьдесят девять) рублей 00 копеек за 1 кв. м в месяц, в том числе НДС (20%),

- гараж: 99 (Девяносто девять) рублей 00 копеек за 1 кв. м в месяц, в том числе НДС (20%), и составляет **305 615 рублей 00 копеек**, в том числе НДС, за все Помещение в месяц.

Постоянная часть арендной платы включает в себя платежи за пользование Помещением; коммунальные и эксплуатационные расходы (за исключением платы за электроэнергию, водоснабжение и канализацию, теплоснабжение); платежи за пользование соответствующей частью земельного участка пропорционально арендуемой площади Помещения; плату за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения Здания: техническое обслуживание систем теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, противопожарной системы(за исключением систем жизнеобеспечения Помещения); дератизацию, дезинсекцию Здания (включая Помещение); уборку прилегающей территории от стены Здания, очистку кровли Здания, в котором находится Помещение, от снега и наледи в зимний период.

– Арендатор уплачивает Арендодателю Постоянную часть арендной платы ежемесячно не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день;

– Переменная часть арендной платы представляет собой плату за пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией.

Размер платы за пользование электроэнергией, водоснабжением и канализацией, в том числе НДС (20 %), определяется Сторонами ежемесячно на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета Помещения, с предоставлением со стороны Арендодателя заверенных копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет; счет-фактура; платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа).

Расходы за теплоснабжение возмещаются Арендатором исходя из общего размера затрат на эксплуатацию Здания и утвержденных тарифов пропорционально площади Помещения к площади первого этажа Здания.

Счет на оплату Переменной части арендной платы выставляется Арендодателем не позднее 25 числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены услуги, составляющие переменную часть арендной платы. Арендатор производит оплату Переменной части арендной платы ежемесячно в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату от Арендодателя.

– Постоянная часть арендной платы по Договору может увеличиваться по соглашению Сторон - не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен, за прошедший календарный год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации www.gks.ru, но не более чем на 5 (пять)% от величины Постоянной части арендной платы.

В случае снижения рыночной стоимости аренды аналогичной недвижимости в г. Бугуруслане 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 оплачивается Сторонами в равных долях.

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

3.3. 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 государственной регистрации Основного договора.

3.4. Пробелы, содержащиеся в Основном договоре, должны быть заполнены на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на Здание/Помещение/Земельный участок, копии 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 претензии 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, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

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

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

5.2. Сторона, претендующая на освобождение от ответственности, обязана в течение   
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, являющихся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – План Помещения;

Приложение № 2 – Проект Договора долгосрочной аренды нежилого помещения.

**7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

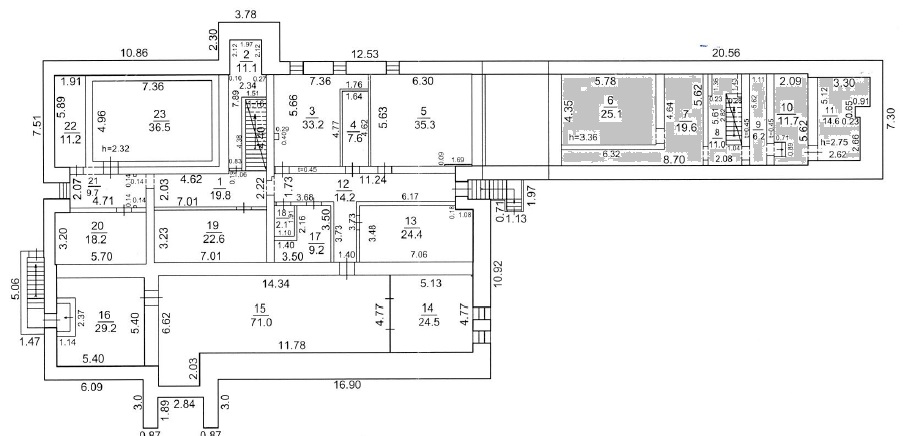
|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  мп | **Арендатор: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк**  Юридический адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19  Почтовый адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Володарского,16  ИНН 7707083893 КПП 631602001  Кор/с 301 018 102 000 000 006 07  в Отделении Самара, г. Самара  БИК 043601607, ОКВЭД 64.19,  ОКПО 09151723, ОГРН 1027700132195 Заместитель управляющего –руководитель РСЦОренбургским отделением № 8623ПАО Сбербанк\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.А. Реймер мп |

Приложение № 1

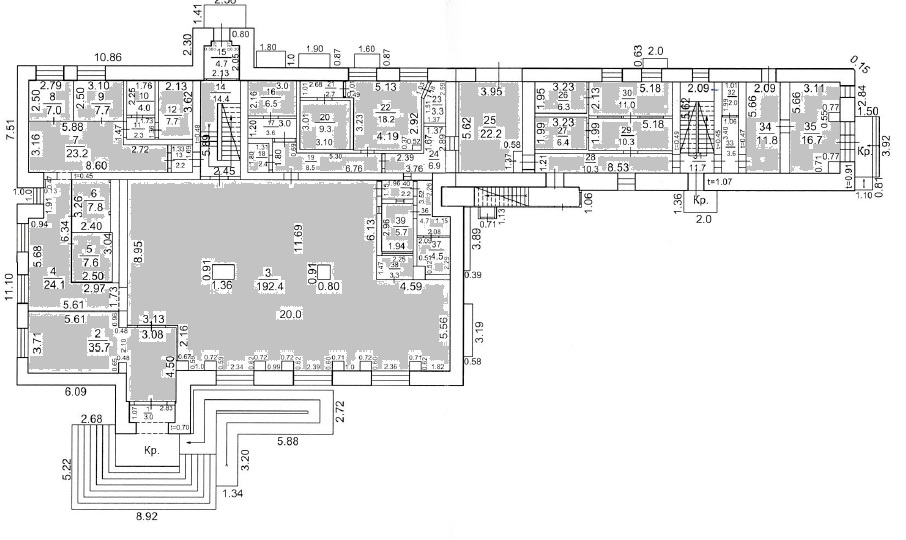
к предварительному договору арендынежилого помещения№ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**План Помещения**

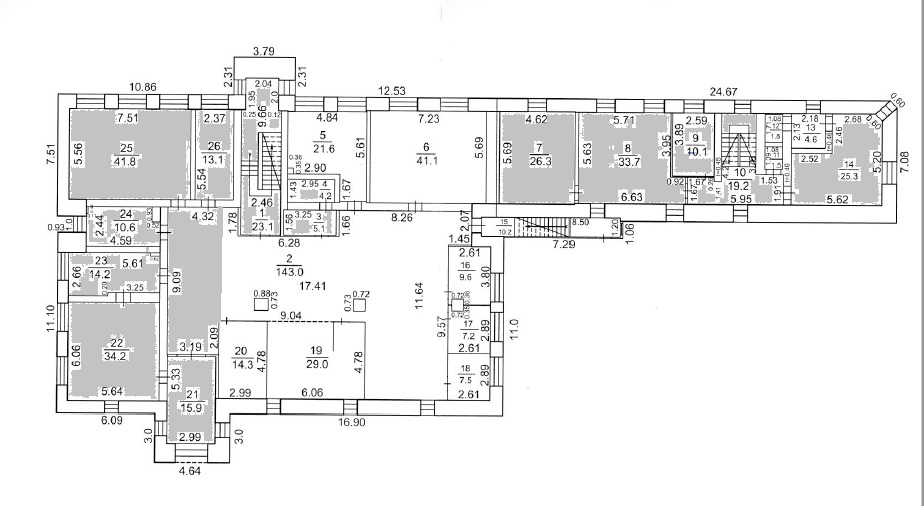
**Подвал 88,2 кв.м**

****

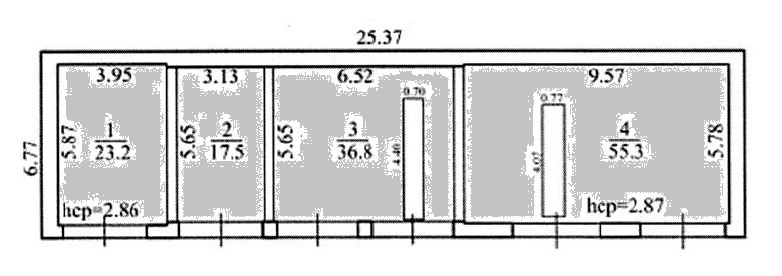
**Первый этаж 528,4 кв.м.**

****

**Второй этаж 299,5 кв.м.**

****

**Гараж 132,8 кв.м.**

****

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  мп | **Арендатор: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ мп |

Приложение № 2

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

**Проект Договора долгосрочной аренды нежилого помещения**

**Договор долгосрочной аренды № \_\_**

**нежилого помещения**

г. Оренбург "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Покупатель**»*,* в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, 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 Сбербанк Реймера Виктора Андреевича, действующего на основании Устава, Положения о филиале, доверенности № 8623/265-Д от 08.12.2017г., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а каждая в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель передал, а Арендатор принял за плату во временное владение и пользование нежилые помещения, общей площадью 1048,9 кв.м. (далее – Помещение), расположенные в подвале 88,2 кв.м: комната № 6 (25,1 кв.м.), комната № 7 (19,6 кв.м.), комната № 8 (11,0 кв.м.), комната № 9 (6,2 кв.м.), комната № 10 (11,7 кв.м.), комната № 11 (14,6 кв.м.); на первом этаже 528,4 кв.м.: комната № 1 (3 кв.м.), комната 2 (35,7 кв.м.), комната № 3 (192,4 кв.м.), комната № 4 (24,1 кв.м.), комната № 5 (7,6 кв.м.), комната 6 (7,8 кв.м.), комната № 7 (23,2 кв.м.), комната № 8 (7,0 кв.м.), комната № 9 (7,7 кв.м.), комната № 10 (4,0 кв.м.), комната № 11 (2,3 кв.м.), комната № 12 (7,7 кв.м.), комната 13 (2,2 кв.м.), часть комнаты № 14 (7,2 кв.м.), часть комнаты № 15 (2,4 кв.м.), комната № 16 (6,5 кв.м.),комната № 17 (3,6 кв.м.), комната № 18 (2,4 кв.м.), комната № 19 (8,5 кв.м.), комната № 20 (9,3 кв.м.), комната № 21 (2,7 кв.м), комната № 22 (18,2 кв.м.), комната № 23 (3,3 кв.м.), комната № 24 (6,9 кв.м.), комната № 25 (22,2 кв.м.), комната № 26 (6,3 кв.м.), комната № 27 (6,4 кв.м.), комната № 28 (10,3 кв.м.), комната № 29 (10,3 кв.м.), комната № 30 (11,0 кв.м.), комната № 31 (11,7 кв.м.), комната № 32 (2,0 кв.м.), комната № 33 (3,6 кв.м.), комната № 34 (11,8 кв.м.), комната № 35 (16,7 кв.м.), комната № 36 (4,7 кв.м.), комната № 37 (4,5 кв.м.), комната № 38 (3,3 кв.м.), комната № 39 (5,7 кв.м.), комната № 40 (2,2 кв.м.); на втором этаже 299,5 кв.м.: часть комнаты № 1 (11,6 кв.м.); часть комнаты № 2 (31 кв.м.); часть комнаты № 3 (2,5 кв.м.); часть комнаты № 4 (2,1 кв.м.), комната № 7 (26,3 кв.м.); комната № 8 (33,7 кв.м.); комната № 9 (10,1 кв.м.); комната № 10 (19,2 кв.м.); комната № 11 (1,5 кв.м.); комната № 12 (1,8 кв.м.); комната № 13 (4,6 кв.м.); комната № 14 (25,3 кв.м.); комната № 21 (15,9 кв.м.); комната № 22 (34,2 кв.м.); комната № 23 (14,2 кв.м.); комната № 24 (10,6 кв.м.); комната № 25 (41,8 кв.м.); комната № 26 (13,1 кв.м); помещение гаража площадью 132,8 кв.м.: комната № 1 (23,2 кв.м), комната № 2 (17,5 кв.м.), комната № 3 (36,8 кв.м.), комната № 4 (55,3 кв.м.), расположенные по адресу: Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Революционная, 13 (далее – Здание), и обязуется вносить арендную плату в размере и порядке, определенными настоящим Договором.

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

Балансовая стоимость Здания составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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, в котором находится Помещение, принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Здание расположено на земельном участке со следующими характеристиками: категория земель: который принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Земельный участок).

1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Помещением передается право пользования той частью Земельного участка, которая занята Помещением. Стоимость пользования частью Земельного участка считается включенной в Постоянную часть арендной платы.

1.5. Помещение предоставляется Арендатору для осуществления банковской деятельности.

1.6. Срок аренды: 10 (Десять) лет*.*

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

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

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

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

1.10. 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.

**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 одновременно с подписанием Договора.

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

2.2. В последний день срока аренды (п. 1.6 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата) Помещения (составленному по форме Приложения № 3 к Договору), в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений, капитального ремонта.

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

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

2.4. Стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшений арендованного Помещения, неотделимых без вреда для имущества, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору, за исключением случаев досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя. В этих случаях Арендодателем возмещается остаточная стоимость неотделимых улучшений, увеличенная на сумму НДС 20%, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора.

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

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

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

3.1.2. Предоставить доступ Арендатору/работникам Арендатора в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (п.1.5 Договора). Под местами общего пользования в Здании понимаются 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 до Арендатора требования режима и охраны, установленные в Здании, в котором находится Помещение, а также правила использования Помещения и Мест общего пользования, порядок производства работ в Здании и в Помещении.

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

3.1.6. Обеспечить техническое обслуживание систем вентиляции, теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения, противопожарной системы Здания (за исключением систем Помещения), дератизацию и дезинсекцию Здания (включая Помещение).

3.1.7. Осуществлять уборку прилегающей территории от стены Здания Осуществлять очистку кровли Здания, в котором находится Помещение, от снега и наледи в зимний период.

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

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

3.1.10. За свой счёт содержать Здание, в котором находится Помещение, в исправности и надлежащем санитарном состоянии (за исключением Помещения), проводить дератизацию и дезинсекцию Здания (включая Помещение) не реже 1 раза в полгода, а также по письменным заявкам Арендатора.

3.1.11. Осуществлять согласование неотделимых улучшений, капитального ремонта Помещения, размещения объектов наружной рекламы при поступлении соответствующего обращения от Арендатора в течение 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты поступления обращения Арендатора.

3.1.12. Согласовать изменение, в т.ч. уменьшение, арендуемой площади Помещения, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с даты получения соответствующего письменного уведомления от Арендатора по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора. Изменение арендуемой площади Помещения оформляется письменно в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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

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

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

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

3.1.16. Оказывать содействие Арендатору при устройстве каналов связи.

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

Если указанные в настоящем пункте простои/перерывы в работе Арендатора (за исключением ремонтных работ) произошли по вине Арендодателя, Арендодателю начисляется штраф в размере 3 %, от ежемесячной постоянной части арендной платы за каждый день простоя/перерыва в работе Арендатора, а также понесенные Арендатором убытки, вызванные указанными простоями/перерывами в работе Арендатора.

3.1.18. В случае возникновения ситуаций, указанных в п.3.1.17 Договора Стороны совместно:

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

- производят перерасчет постоянной части арендной платы за текущий месяц;

- производят взаимозачет суммы переплаты Постоянной части арендной платы за текущий месяц путем уменьшения Арендатором суммы Постоянной части арендной платы очередного платежа.

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

3.1.20. Обеспечить Помещение на весь срок действия Договора/срок аренды следующим объемом мощностей:

- электрической мощностью - \_\_\_ кВт;

- теплоснабжением - \_\_\_ Гкал/час;

- ГВС - \_\_\_ Гкал/час;

- ХПВ - \_\_\_ м3/сут;

- водоотведением - \_\_\_ м3/сут;

- вентиляцией - \_\_\_ Гкал/час.

3.1.21. Арендодатель обеспечивает подготовку технического плана Помещения, на которое распространяются ограничения и обременения по Договору. Расходы, связанные с подготовкой технического плана Помещения, оплачиваются Сторонами в равных долях.

3.1.22. Предоставить место для размещения контейнеров под ТКО Арендатора в количестве \_\_\_ единиц (емкость контейнера 0,75м3).

**3.2. Права Арендодателя:**

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа в Помещение в порядке, указанном в п.3.3.8 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 с предварительным уведомлением Арендатора за 2 (Два) рабочих дня, с предоставлением сведений идентифицирующих представителей Арендодателя (ФИО, дата рождения, паспортные данные, адрес места регистрации, а также при необходимости и иные сведения).

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

**3.3. Арендатор обязуется:**

3.3.1. Принять Помещение от Арендодателя по Акту приема-передачи одновременно с подписанием Договора.

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

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

3.3.4. Не передавать, без предварительного письменного согласия Арендодателя, Помещение в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, а также не производить неотделимых улучшений, капитального ремонта Помещения 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. За счет собственных средств, при условии получения письменного согласия и необходимого содействия от Арендодателя, производить неотделимые улучшения, необходимые для использования Помещения по назначению, указанному в п.1.5 Договора.

3.3.6. По окончании проведения работ, указанных в п.3.3.5 Договора, предоставить Арендодателю проектную документацию для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

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

3.3.8. 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.

3.3.9. Неукоснительно соблюдать и обеспечивать соблюдение своим персоналом и посетителями правил противопожарной безопасности, порядка производства работ в Здании и в Помещении, а также надлежащим образом использовать Помещение и Места общего пользования.

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

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

3.3.12. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, пожаротушения, 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 (Cеми) календарных дней с момента получения таких разрешений (документации).

3.3.13. 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).

3.3.14. 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.

3.3.15. Возвратить Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата) Помещения в последний день срока аренды (п. 1.6 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

3.3.16. Обеспечить техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, кондиционирования, противопожарной системы, охраны Помещения.

3.3.17. Осуществлять за свой счет уборку крылец, пандуса, внутреннюю уборку Помещения, вывоз ТКО Арендатора.

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

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

3.4.4. Изменить, в т.ч. уменьшить, арендуемую площадь Помещения, без применения Арендодателем штрафных санкций, направив Арендодателю письменное уведомление по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора, не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до даты изменения площади. Изменение арендуемой площади Помещения оформляется письменно в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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

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

**4. Платежи и расчеты**

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

4.2. Постоянная часть арендной платы:

Постоянная часть арендной платы определяется из расчета:

- подвал: 81 (Восемьдесят один) рубль 00 копеек за 1 кв. м в месяц, в том числе НДС (20%);

- первый этаж: 324 (Триста двадцать четыре) рубля 00 копеек за 1 кв. м в месяц, в том числе НДС (20%);

- второй этаж: 279 (Двести семьдесят девять) рублей 00 копеек за 1 кв. м в месяц, в том числе НДС (20%),

- гараж: 99 (Девяносто девять) рублей 00 копеек за 1 кв. м в месяц, в том числе НДС (20%), и составляет **305 615 рублей 00 копеек**, в том числе НДС, за все Помещение в месяц.

Постоянная часть арендной платы включает в себя платежи за пользование Помещением; коммунальные и эксплуатационные расходы (за исключением платы за электроэнергию, водоснабжение и канализацию, теплоснабжение); платежи за пользование соответствующей частью земельного участка пропорционально арендуемой площади Помещения; плату за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения Здания: техническое обслуживание систем теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, противопожарной системы (за исключением систем жизнеобеспечения Помещения); дератизацию, дезинсекцию Здания (включая Помещение); уборку прилегающей территории от стены Здания, очистку кровли Здания, в котором находится Помещение, от снега и наледи в зимний период.

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

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

Стороны пришли к соглашению, что Арендатор обязуется оплатить Постоянную часть арендной платы за период, который исчисляется с даты передачи Помещения Арендатору по Акту приема-передачи по последний день месяца, в котором будет произведена государственная регистрация настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем перечисления на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 10 Договора.

4.4. Арендатор уплачивает Постоянную часть арендной платы за последующие месяцы не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.

4.5. Постоянная часть арендной платы по Договору может увеличиваться по соглашению Сторон - не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен, за прошедший календарный год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации www.gks.ru, но не более чем на 5 (пять) % от величины Постоянной части арендной платы.

В случае снижения рыночной стоимости аренды аналогичной недвижимости в г. Тольятти 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 оплачивается Сторонами в равных долях.

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

4.6. Переменная часть арендной платы:

Переменная часть арендной платы представляет собой плату за пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией.

Размер платы за пользование электроэнергией, водоснабжением и канализацией, в том числе НДС (20%), определяется Сторонами ежемесячно на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета Помещения, с предоставлением со стороны Арендодателя заверенных копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет; счет-фактура; платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа).

Расходы за теплоснабжение возмещаются Арендатором исходя из общего размера затрат на эксплуатацию Здания и утвержденных тарифов пропорционально площади Помещения к площади первого этажа Здания.

Счет на оплату Переменной части арендной платы выставляется Арендодателем не позднее 25 числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены услуги, составляющие переменную часть арендной платы. Арендатор производит оплату Переменной части арендной платы ежемесячно в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения счета от Арендодателя.

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

4.7. Расходы на внутреннюю уборку Помещения; вывоз ТКО; техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, кондиционирования, противопожарной системы, охраны Помещения; уборку крылец, пандуса, оплачиваются Арендатором самостоятельно на основании отдельно заключенных договоров.

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

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

**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, от просроченной суммы арендной платы. Максимальный размер неустойки - не более 10 (десяти) % от суммы арендной платы в месяц (включая НДС).

5.3. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.2, 3.1.5, 3.1.11, 3.1.12, 3.1.14-3.1.16, 3.1.21 Договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору неустойку в размере 3 (трех) % от суммы постоянной части арендной платы в месяц за каждый случай ненадлежащего исполнения обязательств.

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

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

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

5.7. В случае нарушения срока возврата (передачи) Помещения Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату (включая НДС) за все время просрочки, а также неустойку в размере 3(трех)% от суммы ежемесячной Постоянной части арендной платы, за каждый день просрочки возврата Помещения.

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

1. **Срок действия договора**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации, распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. *(дата подписания акта приема-передачи имущества по договору купли-продажи)*.

Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

6.2. Срок аренды по Договору может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.

6.3. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата) в последний день действия Договора при его досрочном расторжении, либо по истечении срока аренды, указанного в п. 1.6 Договора, с учетом нормального износа и произведенных Арендатором с согласия Арендодателя неотделимых улучшений, капитального ремонта, а также произвести предусмотренные Договором выплаты в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня возврата Помещения.

**7. Изменение и досрочное расторжение договора**

7.1. Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

7.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке, предварительно письменно уведомив Арендатора, не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора, в случаях, когда Арендатор:

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

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

7.3. Арендатор вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендодателя не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора, в случаях, когда:

7.3.1. 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.

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

7.3.3. Арендодатель создает препятствия в пользовании Помещением.

7.4. Арендатор вправе в любое время, в отсутствие каких-либо нарушений со стороны Арендодателя, отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, без применения Арендодателем штрафных санкций, письменно уведомив Арендодателя не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора/отказа от исполнения.

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

Арендодатель настоящим поручает Арендатору представить настоящий Договор в регистрирующий орган для регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в течение 25 (Двадцати пяти) рабочих дней с даты его подписания Сторонами, а Арендатор принимает на себя выполнение этого поручения.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора (а также изменений, дополнений к Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении) оплачиваются Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае если при осуществлении государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом в целях осуществления государственной регистрации будут затребованы какие-либо дополнительные документы или информация, либо потребуется внести изменения и/или дополнения в настоящий Договор, то Арендодатель обязуется незамедлительно передать Арендатору копии и/или подлинники всех затребованных регистрирующим органом документов и/или необходимую информацию, а Стороны обязуются незамедлительно подписать соглашения о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.

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

Арендатор произвел осмотр Помещения, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года. Арендатор принимает Помещение в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

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

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

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

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

8.5. В случае смерти Арендодателя уплата арендных платежей по данному Договору приостанавливается без начисления штрафных санкций до момента установления наследников или правопреемников и заключения Дополнительного соглашения с ними к данному Договору, в целях приведения взаимоотношений в соответствии с нормами действующего налогового законодательства Российской Федерации. ***(при заключении договора с физическим лицом)***

8.6. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены письменно в виде дополнительного соглашения, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Действия по государственной регистрации такого соглашения, а также связанные с этим расходы, осуществляет Сторона инициировавшая внесение изменения в условия Договора.

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

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

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

Допустимые способы направления юридически значимых сообщений:

а) через собственного курьера под расписку на копии;

б) через курьерскую службу с описью вложения;

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

г) телеграммой с уведомлением о вручении.

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

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

8.8. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Гарантиях по недопущению действий коррупционного характера» (Приложение № 5 к Договору) ***(в случае заключения договора с юридическим лицом и ИП)***. Уточните номер приложения

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

**9. Приложения**

9.1. Приложение № 1 – План Помещения;

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

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

9.4. Приложение № 4 – Гарантия по недопущению действий коррупционного характера *(в случае заключения договора с юридическим лицом и ИП).*

9,5. Приложение № 5 - Положение о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Арендодатель»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **«Арендатор»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **М.П.** |

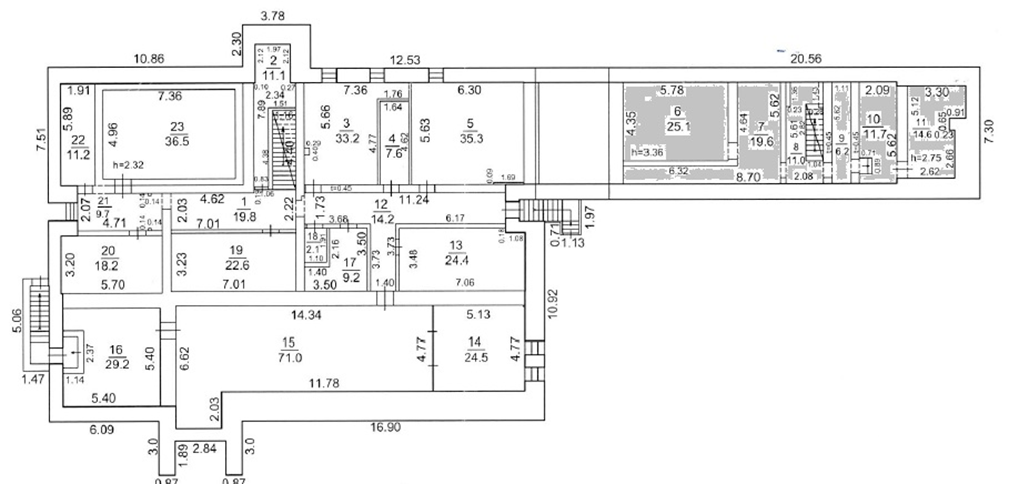
Приложение № 1

к Договору долгосрочной аренды нежилого помещения

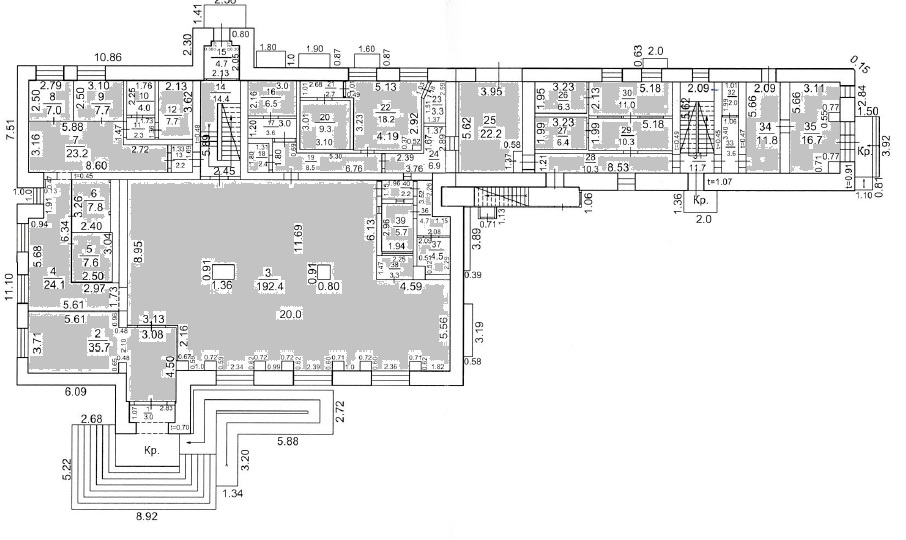
№ \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**План Помещения**

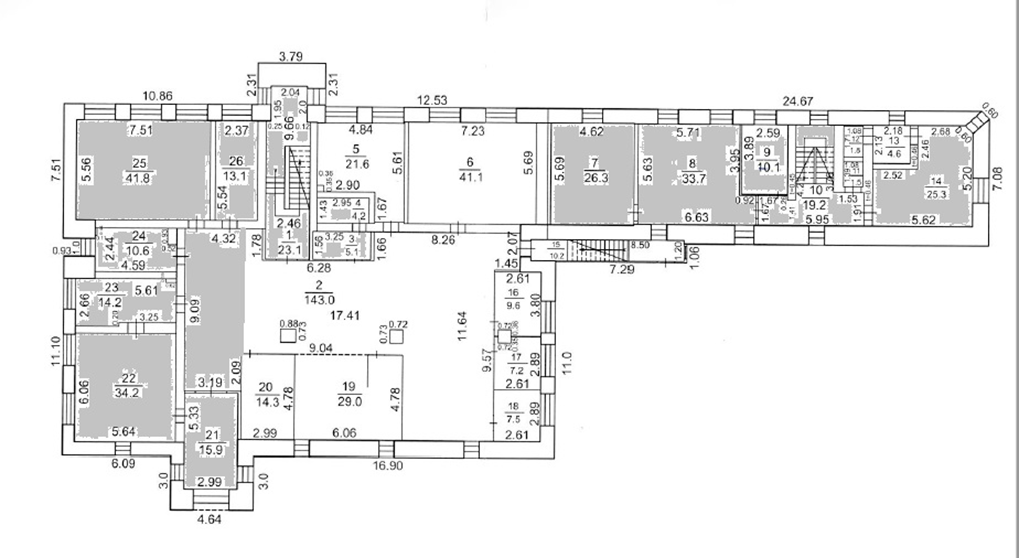
**Подвал 88,2 кв.м**

****

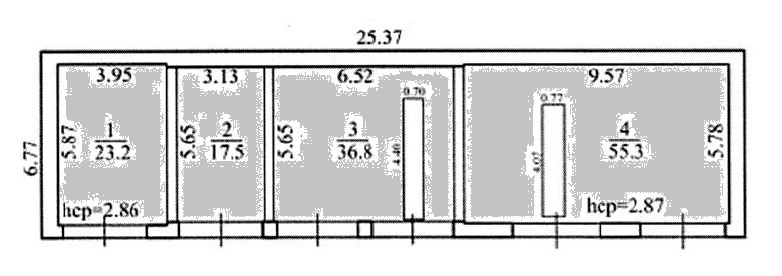
**Первый этаж 528,4 кв.м.**

****

**Второй этаж 299,5 кв.м.**

****

**Гараж 132,8 кв.м**

****

|  |  |
| --- | --- |
| **«Арендодатель»** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «Арендатор» **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **М.П.** |

Приложение № 2

к Договору долгосрочной аренды нежилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**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 нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_, Арендатор принял во временное владение и пользование (в аренду) следующее Помещение[[1]](#footnote-1):

- № \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |
| --- | --- |
| «Арендодатель» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «Арендатор» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение № 3

к Договору долгосрочной аренды нежилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 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 нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор возвратил (передал) Арендодателю, а Арендодатель принял Помещение

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

-

-

здания; (далее – Помещение[[2]](#footnote-2)), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в следующем техническом состоянии:

- стены: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например – окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- потолки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например :окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- полы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например: окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- двери: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать материал, вид отделки, например: окраска, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- окна: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать материал, вид отделки, например: окраска, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- Оборудование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(перечислить виды оборудования, например: радиаторы, светильники, кондиционеры, системы сигнализации и пожаротушения, другое)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать для каждого вида оборудования)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, повреждения для каждого вида оборудования)*

- Иное \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| «Арендодатель» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | «Арендатор» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | |
|  | |  | |

Приложение № 4

к Договору долгосрочной аренды нежилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Гарантии по недопущению действий коррупционного характера**

1. Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – Банк) политики по противодействию коррупции и управлению конфликтом интересов[[3]](#footnote-3) и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений и неприятие всех форм коррупции[[4]](#footnote-4), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гарантирует соблюдение в рамках исполнения заключенного договора с Банком, в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, следующих **принципов**:

* неприемлемость любых коррупционных действий, совершенных прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме (передача денег, ценностей, иного имущества, оказание услуг имущественного характера, предоставление иных имущественных прав), независимо от цели, включая упрощение процедур, обеспечение преимуществ, получение выгод и др.;
* необходимость объединения усилий по недопущению и противодействию коррупции, что способствует повышению доверия и уважения между контрагентами и Банком, укреплению деловых отношений;
* понимание, что коррупционные нарушения приносят значительный ущерб публичным интересам, а также сторонам деловых отношений, поскольку действия лиц коррупционного характера преследуют корыстный интерес и являются формой незаконного приобретения выгод и преимуществ, создают условия для распространения преступности, включая отмывание доходов, полученных преступным путем, а также препятствуют добросовестной конкуренции;
* неприемлемость игнорирования, в том числе непринятие активных мер по контролю, выявлению и искоренению фактов совершения действий контрагентами (в том числе их работниками) коррупционного характера (в том числе участие или разработка коррупционных схем, в результате которых один контрагент либо группа извлекает (либо намерена извлечь) выгоды и преимущества за счет других путем незаконных действий (бездействия));
* внедрение лучших практик реализации антикоррупционных программ и деловое сотрудничество в этой области.

2. Выражая согласие с указанными принципами Банк, в процессе установления, реализации, изменения и расторжения договорных отношений действующий как Заказчик, и подписавшие указанный документ лица/лицо (далее – Участники или Участник, действующие как юридическое лицо вне зависимости от формы собственности, сферы и территории деятельности или индивидуальный предприниматель), вместе именуемые Стороны, принимают на себя следующие **обязательства**:

2.1. Стороны должны всемерно способствовать исключению из делового оборота, в том числе в отношениях с органами власти, фактов коррупционного поведения, внедрению принципов открытости и добросовестности при ведении предпринимательской деятельности, уважения правил конкурентной среды.

2.2. Стороны не должны осуществлять деятельность, направленную на легализацию денежных средств, полученных преступным путем, или содействовать в ее осуществлении.

2.3. Стороны не должны совершать действия (бездействие), создающие угрозу возникновения конфликта интересов[[5]](#footnote-5). Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.

2.4. 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 (в случае ее наличия в договоре), 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 (в случае ее наличия в договоре), не позднее 10 (десять) рабочих дней.

В случае выявления Банком фактов незаконного получения Участником конфиденциальной или иной охраняемой законом информации Участник обязан возместить убытки Заказчика, а также уплатить штраф в размере 10 (десять) % от общей стоимости договора (в случае ее наличия в договоре), но не менее 5000000,00 (пять миллионов) рублей, 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.

|  |  |
| --- | --- |
| «Арендодатель» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «Арендатор» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  мп | **Арендатор: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ мп |

**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, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [[6]](#footnote-6) (далее – Контрагент, Арендодатель) гарантирует соблюдение в рамках исполнения заключенного договора[[7]](#footnote-7) 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,[[8]](#footnote-8) 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. [[9]](#footnote-9)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. [[10]](#footnote-10)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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) %[[11]](#footnote-11) от общего размера вознаграждения, указанного в Договоре, но не более (\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) %[[12]](#footnote-12)[[13]](#footnote-13). 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. [[14]](#footnote-14)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[[15]](#footnote-15).
  6. [[16]](#footnote-16)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. [[17]](#footnote-17)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 взаимодействия  Контакты: +7 495 66 55 600 или +7 495 669 0 999 доб. 69 500  cyber\_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](mailto:ZIT@sberbank.ru).
  2. Контрагент несет ответственность:
* за соблюдение требований настоящего Положения;
* за действия своих работников, выполняющих работы в помещениях и на СВТ Банка;
* [[18]](#footnote-18)за все действия привлекаемых ими субподрядчиков.
  1. В случае нарушения требований настоящего Положения, повлекшего возникновение значимого[[19]](#footnote-19) инцидента КБ[[20]](#footnote-20) в ИТ инфраструктуре Банка, а также являющегося следствием инцидента, возникшего на стороне Контрагента, Контрагент обязан выплатить Банку штраф в размере \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) %[[21]](#footnote-21)[[22]](#footnote-22)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[[23]](#footnote-23) 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[[24]](#footnote-24):

* 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[[25]](#footnote-25), 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[[26]](#footnote-26) 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. *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-1)
2. *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-2)
3. <http://www.sberbank.ru/moscow/ru/about/csr/anticorruption/> [↑](#footnote-ref-3)
4. Под коррупцией понимается - злоупотребление служебным положением, дача или получение взятки, злоупотребление полномочиями, коммерческий подкуп либо иное незаконное использование физическим лицом своего должностного положения вопреки законным публичным интересам в целях получения имущества или любой иной выгоды имущественного характера (денег, ценностей, иного имущества или услуг имущественного характера, иных имущественных прав) для себя или для других лиц либо незаконное предоставление такой выгоды указанному лицу другими физическими лицами в своих интересах или в интересах других лиц или от имени или в интересах юридического лица. [↑](#footnote-ref-4)
5. Под конфликтом интересов понимается прямое или косвенное противоречие между имущественными и иными интересами Сторон, в результате которого действия (бездействие) одной стороны могут иметь неблагоприятные последствия для другой стороны, за исключением противоречий интересов, возникающих в ходе переговоров по коммерческим условиям в рамках обычной хозяйственной деятельности, условия осуществления которой раскрыты или должны были быть заведомо известны стороне переговоров. [↑](#footnote-ref-5)
6. Указать наименование контрагента [↑](#footnote-ref-6)
7. Название условное. Здесь и далее наименование документа указывается в соответствии с тем, как это изложено в преамбуле (Договор, Соглашение и т.п.) [↑](#footnote-ref-7)
8. Если применимо [↑](#footnote-ref-8)
9. 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-9)
10. Для договоров, заключаемых по итогам закупочных процедур. Для договоров, которые являются доходными для Банка, пункт исключить с последующим изменением нумерации [↑](#footnote-ref-10)
11. Указать проценты цифрами и прописью (размер неустойки должен быть экономически обоснован), минимальный размер неустойки равен 0,1 % [↑](#footnote-ref-11)
12. Указать проценты цифрами и прописью, но не менее 10% [↑](#footnote-ref-12)
13. Для договоров, заключаемых по итогам закупочных процедур. Для договоров, которые являются доходными для Банка, по облагаемым НДС операциям фразу дополнить: «включая НДС» [↑](#footnote-ref-13)
14. Для договоров, заключаемых по итогам закупочных процедур. Для договоров, которые являются доходными для Банка, пункт исключить с последующим изменением нумерации [↑](#footnote-ref-14)
15. 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-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. Пункт применяется если условиями заключенного договора предусмотрена возможность привлечения Контрагентом субподрядчика. Если привлечение субподрядчика условиями договора невозможно или в случае если договор является доходным для Банка пункт удалить с последующим изменением нумерации [↑](#footnote-ref-17)
18. Пункт применяется если условиями заключенного договора предусмотрена возможность привлечения Контрагентом субподрядчика. Если привлечение субподрядчика условиями договора невозможно или в случае если договор является доходным для Банка пункт удалить [↑](#footnote-ref-18)
19. 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-19)
20. **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-20)
21. 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-21)
22. Для договоров, заключаемых по итогам закупочных процедур. Для договоров, которые являются доходными для Банка, по облагаемым НДС операциям, дополнить: «включая НДС» [↑](#footnote-ref-22)
23. 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-23)
24. За исключением случаев прямо предусмотренными условиями заключенного договора [↑](#footnote-ref-24)
25. ТМ-идентификатор – электронный ключ, используемый при авторизации в автоматизированных системах [↑](#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)