**УТВЕРЖДАЮ**

Заместитель Председателя Правления

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.К. Кузнецов

«25» февраля 2019 г.

Типовая форма договора:

**Договор долгосрочной аренды недвижимого имущества**

Код формы: **012280057/5**

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

Сфера применения формы:

1. Передача в аренду недвижимого имущества (его части), принадлежащего банку на праве собственности, на срок не менее года.

2. Центральный аппарат/Территориальные банки ПАО Сбербанк.

3. Договор заключается с юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем или физическим лицом.

**ДОГОВОР № \_\_\_**

**долгосрочной аренды недвижимого имущества**

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк[[1]](#footnote-1), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)* \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)* \_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращённое наименование контрагента)* \_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Арендатор»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)* \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)* \_\_\_\_\_\_\_,[[2]](#footnote-2) с другой стороны, совместно именуемые далее **«Стороны»**, а каждая в отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 246,5 кв.м. (1 этаж – 16,3 кв.м., подвал – 230,2 кв.м.), кадастровый/условный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[3]](#footnote-3), расположенное по адресу: г. Ревда, ул. Мира, 38а, указанного на плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – Объект[[4]](#footnote-4)[[5]](#footnote-5)), а Арендатор обязуется принять его, вносить арендную плату в размере и порядке, определенным Договором и своевременно его возвратить.
   2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[6]](#footnote-6), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[7]](#footnote-7), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[8]](#footnote-8).
   3. Здание расположено на земельном участке (далее – Земельный участок) кадастровый/условный номер Земельного участка\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[9]](#footnote-9).
   4. Земельный участок принадлежит Арендодателю на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[10]](#footnote-10) на основании \_\_\_\_\_\_[[11]](#footnote-11), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[12]](#footnote-12), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[13]](#footnote-13).
   5. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Объектом передается право пользования той частью Земельного участка, которая занята Зданием, в котором размещен Объект и необходима для его использования.
   6. Объект предоставляется Арендатору для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[14]](#footnote-14).
   7. На дату подписания Договора Стороны подтверждают, что предоставляемый во временное владение и пользование Объект находится в состоянии, отвечающем требованиям, согласованным Сторонами, и пригоден для использования в соответствии с его назначением и условиями Договора.
   8. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен (не ограничен) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре, за исключением следующих обременений: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[15]](#footnote-15).
2. **Срок аренды и срок действия Договора**
   1. Срок аренды по Договору устанавливается с даты передачи Объекта по Акту приема-передачи, в соответствии с пунктом 3.1 Договора, и составляет: 5\_ (\_\_\_\_\_\_\_Пять\_\_\_\_\_\_\_\_)[[16]](#footnote-16) (лет).
   2. Договор считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации, а для Сторон – с момента подписания Договора, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.
   3. Договор может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к Договору, подписанным уполномоченными представителями Сторон. Дополнительное соглашение считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации, а для Сторон – с момента его подписания, за исключением изменения арендной платы в соответствии с пунктом 4.8 Договора.
   4. Арендатор не имеет преимущественного перед другими лицами права на заключение договора аренды Объекта на новый срок.
   5. Арендодатель возражает против любого использования Объекта Арендатором после истечения срока аренды (если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока договора, договор не будет считаться возобновленным на неопределенный срок).
3. **Предоставление и возврат Объекта по Договору**
   1. Передача Объекта оформляется Актом приема-передачи (возврата) Объекта (далее – Акт приема-передачи), составленным по форме Приложения № 3 к Договору, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, с подробным описанием состояния Объекта и инженерного оборудования на момент передачи.

Арендодатель передает, а Арендатор принимает Объект во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора при условии выполнения пункта 4.10.1 Договора в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности, являющимся Приложением № 2 к Договору.[[17]](#footnote-17)

[[18]](#footnote-18)Объект предоставляется Арендатору во временное владение и пользование со всеми принадлежностями, в том числе движимым имуществом, передаваемым вместе с Объектом[[19]](#footnote-19), перечисленными в Акте приема-передачи, необходимыми для его полноценного использования, в том числе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Вместе с Объектом Арендодатель обязан передать Арендатору следующие документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[20]](#footnote-20).

* 1. В последний день срока аренды (пункт 2.1 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект, а также документы и принадлежности, в том числе движимое имущество, переданное вместе с Объектом[[21]](#footnote-21), относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 3 к Договору[[22]](#footnote-22), в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений. При этом Объект должен быть освобожден от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иных вещей Арендатора.
  2. В случае возврата Арендатором Объекта в состоянии, не соответствующем условиям Договора (пункт 3.2 Договора), в том числе в случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 3.6 Договора, Стороны фиксируют данные несоответствия в Акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков. В случае не устранения (несвоевременного устранения/отказа от устранения) Арендатором выявленных Арендодателем недостатков, Арендодатель вправе устранить их своими силами или с привлечением третьих лиц, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю все документально подтвержденные расходы, связанные с устранением данных недостатков, а также уплатить неустойку, включая НДС, в размере арендной платы за месяц с учетом НДС в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования от Арендодателя.
  3. За весь период проведения работ, указанных в пункте 3.3 Договора, по приведению Объекта в состояние, соответствующее условиям договора (пункт 3.2 Договора), Арендатор уплачивает все платежи, предусмотренные разделом 4 Договора.
  4. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя без возмещения Арендатору стоимости этих улучшений.
  5. В случае, если Арендатор, по согласованию с Арендодателем, осуществил реконструкцию (перепланировку, переустройство) и (или) капитальный ремонт Объекта, требующий внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости, Арендатор до возврата Объекта обязан за свой счет обеспечить внесение необходимых изменений в данный реестр, а в случае невозможности внесения данных изменений - вернуть Объект в первоначальное состояние.

1. **Арендная плата и порядок расчетов**
   1. Арендная плата за пользование Объектом состоит из Постоянной и Переменной арендных плат[[23]](#footnote-23).
   2. Постоянная арендная плата:
      1. Постоянная арендная плата составляет: для 1 этажа - 309 (Триста девять) рублей 00 копеек за 1 кв.м., для подвала – 212 (двести двенадцать) рублей 00 копеек за 1 кв.м. Объекта в месяц, в том числе НДС (20%). Постоянная арендная плата за месяц за всю площадь Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС (20%).
      2. [[24]](#footnote-24)В период с \_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[25]](#footnote-25) Арендатор уплачивает Постоянную арендную плату в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[26]](#footnote-26) % от установленного в пункте 4.2.1 Договора, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв.м. Объекта в месяц, в том числе НДС (\_20%), что составляет за всю площадь Объекта в месяц \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС (\_20%).
   3. [[27]](#footnote-27)Переменная арендная плата представляет собой:
      1. [[28]](#footnote-28)Переменная арендная плата 1 - расходы Арендатора, уплачиваемые им за услуги по эксплуатации Мест общего пользования в соответствии с Приложением № 5 к Договору.
         1. Переменная арендная плата 1 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_копеек за 1 кв.м. Объекта в месяц, в том числе НДС (\_20%). Переменная арендная плата за месяц за всю площадь Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС (\_20%).
      2. [[29]](#footnote-29)[[30]](#footnote-30)Переменная арендная плата 2 – фактически понесенные Арендодателем расходы на оплату коммунальных услуг Арендатора (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение и пр.), увеличенные на сумму НДС (\_20%).
         1. Переменная арендная плата 2 определяется ежемесячно и рассчитывается на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета к которым подключены системы Объекта с учетом отношения площади Объекта к площади всех помещений, подключенных к данным индивидуальным узлам (приборам) учета.
         2. Счет на оплату Переменной арендной платы 2 выставляется с приложением заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расход Арендодателя по соответствующему виду коммунальных услуг (копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет, счет-фактура, платежное требование, акт оказания услуг, показания приборов учета и т.п.), а так же копий платежных поручений, подтверждающих осуществление Арендодателем платежа).
         3. Арендатор уплачивает Переменную арендную плату 2 в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получение счета на оплату.
   4. Арендная плата начисляется со дня передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора, по день возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи.
   5. Постоянная Арендная плата и Переменная арендная плата 1 за любой неполный месяц срока аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней такого неполного месяца срока аренды.
   6. Арендатор уплачивает Арендодателю Постоянную арендную плату и Переменную арендную плату 1 за первый месяц аренды в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора.
   7. Арендатор уплачивает Постоянную арендную плату и Переменную арендную плату 1 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.
   8. Постоянная арендная плата и Переменная арендная плата 1 по Договору может ежегодно начиная со 2-го года аренды по соглашению Сторон[[31]](#footnote-31) увеличиваться в размере, не превышающем индекс уровня инфляции, сложившийся за 12 (двенадцать) предыдущих месяцев, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [[32]](#footnote-32) по отношению к величине арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года, но не менее \_\_\_\_[[33]](#footnote-33) % от величины арендной платы.
   9. [[34]](#footnote-34)[[35]](#footnote-35)Помимо внесения арендной платы, указанной в пункте 4.1 Договора, Арендатор возмещает Арендодателю фактически понесенные расходы на оплату коммунальных услуг (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение и пр.).
      1. Размер возмещения, указанного в пункте 4.9 Договора определяется ежемесячно, исходя из количества потребленных Арендатором коммунальных услуг, стоимость которых рассчитывается на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета, и платежных документов на оплату соответствующего вида коммунальных услуг.
      2. Счет на оплату возмещения, указанного в пункте 4.9 Договора, выставляется на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета с приложением заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расход по соответствующему виду коммунальных услуг Арендатором (копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет; счет-фактура; платежное требование; акт оказания услуг; показания приборов учета и т.п.), а так же копий платежных поручений, подтверждающих осуществление Арендодателем платежа).
      3. Арендатор оплачивает возмещение, указанное в пункте 4.9 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получение счета на оплату.
   10. Обеспечительный платеж:
       1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора Арендатор перечисляет на счет Арендодателя обеспечительный платеж, включая НДС, в размере, равном Постоянной арендной плате и Переменной арендной плате 1 за 1 (один) календарный месяц с учетом НДС.
       2. Обеспечительный платеж остается у Арендодателя в течение всего срока действия Договора в целях обеспечения надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, при этом проценты за пользование суммой обеспечительного платежа в пользу Арендатора не начисляются.
       3. Арендодатель имеет право производить удержание из суммы обеспечительного платежа любых средств, причитающихся Арендодателю в соответствии с Договором, в том числе в соответствии с пунктами 3.3 Договора.
       4. Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме о вычете любой суммы из суммы обеспечительного платежа.
       5. Арендатор обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Арендодателя, оплатить Арендодателю указанную в уведомлении сумму, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа.
       6. В случае увеличения размера Постоянной арендной платы или Переменной арендной платы 1, в том числе в соответствии с пунктом 4.8 Договора, Арендатор обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Арендодателя уведомления о таком увеличении оплатить Арендодателю дополнительную сумму обеспечительного платежа, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа до размера, указанного в пункте 4.10.1 Договора.
       7. Обеспечительный платеж или его оставшаяся часть в том объеме, в котором обеспечительный платеж не был использован Арендодателем, должен быть возвращен Арендатору в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи о возврате Объекта, но не ранее осуществления Арендодателем всех необходимых удержаний из суммы обеспечительного платежа, причитающихся Арендодателю в соответствии с Договором.
       8. Обеспечительный платеж не является задатком в значении статей 380-381 ГК РФ.
   11. [[36]](#footnote-36)Задаток, уплаченный Арендатором организатору торгов в форме аукциона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[37]](#footnote-37) на основании Договора о задатке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_[[38]](#footnote-38), в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей засчитывается в счет исполнения Арендатором обязанности по уплате Постоянной арендной платы.
   12. Арендатор осуществляет платежи по Договору в российских рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, указанный в разделе 13 Договора.
   13. Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению платежей считается день зачисления средств на счет Арендодателя. В случае удержания Арендодателем средств из суммы обеспечительного платежа днем исполнения обязательства за счёт удерживаемых сумм считается день удержания, указанный в уведомлении Арендодателя.
   14. Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.
   15. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект в соответствии с пунктом 3.2 Договора, а также в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня возврата Объекта Арендодателю произвести предусмотренные Договором оплаты.
   16. [[39]](#footnote-39)Стоимость временного владения и пользования движимым имуществом, которое указано в Приложении № 6 к Договору, включена в Постоянную арендную плату и дополнительно Арендатором не оплачивается.
2. **Права и обязанности Сторон**
   1. **Арендодатель обязуется:**
      1. Предоставить Арендатору Объект во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и в соответствии с условиями Договора.
      2. [[40]](#footnote-40)Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (пункт 1.7 Договора). Под местами общего пользования в Здании понимаются \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[41]](#footnote-41), которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – Места общего пользования).[[42]](#footnote-42)
      3. Принять от Арендатора Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к Объекту, по Акту приема-передачи в день прекращения срока аренды, а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.
      4. Довести письменно до Арендатора (его уполномоченного представителя) требования режима и охраны, установленные в Здании, в котором находится Объект, а также правила использования Объекта и Мест общего пользования, порядок производства работ в Здании и на Объекте[[43]](#footnote-43).
      5. Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям доступ на Объект при условии соблюдения ими требований режима и охраны, установленных в Здании, в котором находится Объект.[[44]](#footnote-44)
      6. Обеспечить предоставление Арендатору к Объекту системами теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения соответствующих ресурсов в минимальном количестве, указанном в Приложение № 2 к Договору.
      7. За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением Объекта) и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем[[45]](#footnote-45).
      8. За свой счёт содержать Здание (за исключением Объекта) в исправности и надлежащем санитарном состоянии[[46]](#footnote-46).
      9. За свой счет производить капитальный ремонт Объекта с периодичностью не реже \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[47]](#footnote-47).

Под капитальным ремонтом Стороны договорились понимать проведение следующих действий: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[48]](#footnote-48).

* + 1. Осуществлять согласование реконструкции (перепланировки, переустройства), капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений Объекта, размещения объектов наружной рекламы, вывесок, объявлений или рекламных щитов снаружи Здания, а также вывесок внутри Объекта, но видимых снаружи Объекта, при поступлении соответствующего обращения от Арендатора или направлять мотивированный отказ от согласования.
  1. **Арендодатель вправе:**
     1. Арендодатель имеет право доступа на Объект в порядке, указанном в пунктом 5.3.10 Договора, для контроля за соблюдением Арендатором условий Договора, для проведения обмеров и оценок, выполнения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии оборудования и инженерных сетей либо для ликвидации неисправностей в них. Право доступа Арендодателя подразумевает право на вход на Объект представителей Арендодателя. Несмотря на иные положения Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа и влекущих за собой ущерб Объекту, Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ в Объект без уведомления Арендатора (а также в отсутствие представителей Арендатора, если таковые не находятся в Объекте в момент вышеуказанного чрезвычайного доступа).
     2. Для надлежащей эксплуатации Здания Арендодателем могут по его усмотрению привлекаться управляющие или другие организации[[49]](#footnote-49).
     3. Извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки Объекта за счет Арендодателя, вправе без дополнительной оплаты со стороны Арендатора устранить недостатки Объекта, не установленные на момент заключения Договора и полностью или частично препятствующие использованию Объектом.
     4. В течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, в случае, если Стороны не договорились продлить Договор на новый срок, Арендодатель имеет право установить (в любом, по своему усмотрению, месте) указатель, извещающий о сдаче Объекта в аренду и после предварительного согласования с Арендатором, как самостоятельно, так и с помощью уполномоченных лиц, входить в арендуемый Объект в присутствии Арендатора и/или его представителя в целях демонстрации арендуемого Объекта потенциальным Арендаторам.
     5. В случае неисполнения Арендатором обязательства по освобождению Объекта в связи с истечением срока аренды или досрочным расторжением Договора, Арендодатель вправе отказать работникам Арендатора и третьим лицам, имеющим отношение к Арендатору, в доступе в Объект и (или) отключить Объект от теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения, начиная с даты, следующей за датой истечения срока аренды или расторжения Договора, без возмещения Арендатору убытков, которые могут возникнуть у последнего в данной связи.
  2. **Арендатор обязуется:**
     1. Принять Объект от Арендодателя в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора.
     2. Использовать Объект и Места общего пользования в соответствии с условиями Договора и в целях, указанных в пункте 1.7 Договора, с учетом ограничений, указанных в Акте приема-передачи.
     3. Вносить арендную плату и иные платежи в размере и сроки, установленные Договором.
     4. Не передавать Объект в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, а также не производить неотделимых улучшений Объекта без предварительного письменного согласия Арендодателя.

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

* + 1. Не производить, без письменного согласия Арендодателя, реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт и (или) неотделимые улучшения Объекта, размещение объектов наружной рекламы, вывесок, объявлений или рекламных щитов снаружи Здания, а также вывесок внутри Объекта, но видимых снаружи Объекта, без предварительного письменного согласия Арендодателя.
    2. В случае, если Арендатор, по согласованию с Арендодателем, производит реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт, то он обязан в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента их осуществления внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю оригиналы проектной, разрешительной и исполнительной документации, согласованной в установленном порядке, а также документы, которые на момент оформления будут предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.
    3. Своевременно за счет собственных средств, при условии получения письменного согласия от Арендодателя, производить текущий ремонт Объекта при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения таких разрешений. Расходы, связанные с получением соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ несет Арендатор.
    4. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Объект в чистом, работоспособном, функциональном, исправном и безопасном состоянии, необходимом для его нормальной эксплуатации по назначению, в том числе в соответствии с требованиями санитарной гигиены и пожарной безопасности.
    5. Осуществлять текущий ремонт Объекта после получения письменного разрешения от Арендодателя.

Под текущим ремонтом Стороны договорились понимать осуществление следующих действий: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[50]](#footnote-50).

* + 1. По предварительному письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Объект в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) раз в \_\_\_\_\_\_)[[51]](#footnote-51). Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ в Объект, 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.
    2. Соблюдать требования пожарной безопасности, а также выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны. Обеспечивать соблюдение персоналом (работниками) установленного противопожарного режима и порядка организации производства работ на объекте.[[52]](#footnote-52)
    3. Оказывать необходимое содействие при ликвидации произошедших не по вине Арендатора аварий на Объекте и их последствий.
    4. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших в Здании по вине Арендатора, в том числе последствия нарушений правил использования работниками или посетителями Арендатора оборудования, отделки и строительных конструкций Здания, в том числе Мест общего пользования, приведших к нанесению вреда имуществу или здоровью сотрудников Арендодателя или третьим лицам.
    5. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Объекта, оборудование серверных комнат, а также иное специальное оборудование только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений (разрешительной документации) в уполномоченных органах (организациях) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения таких разрешений (документации). Ответственность за соответствие размещения смонтированного оборудования установленным нормам несет Арендатор.
    6. В случае, если Арендодателем будут оплачены штрафы и иные платежи на основании предписаний контрольных (надзорных) органов, вынесенных по фактам установления нарушений действующего законодательства Российской Федерации Арендатором в Здании, возникших по его вине, Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя обязан возместить Арендодателю уплаченные за него штрафы (и иные платежи) после получения письменного требования Арендодателя с приложением документов, подтверждающих их уплату, либо Арендодатель вправе удержать уплаченные за Арендатора штрафы (и иные платежи) из суммы обеспечительного платежа.
    7. Не повреждать и не загромождать любую часть Объекта и Места общего пользования, а также не затруднять доступ к ним, не размещать в Объекте и (или) Здании никакие предметы в таком положении, количестве или такого веса, которые нанесут вред Объекту и (или) Зданию.
    8. Возвратить Арендодателю Объект в соответствии с пунктом 3.2 Договора.
    9. Неукоснительно соблюдать и обеспечивать соблюдение его сотрудниками и посетителями пропускного и внутриобъектного режимов, порядок производства работ в Здании и Объекте, а также надлежащим образом использовать Объект и Места общего пользования.
    10. Самостоятельно строить свои взаимоотношения с государственными органами в сфере своей деятельности.
    11. Соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, в том числе в области пожарной безопасности, охраны труда и охраны окружающей среды.
    12. Поставить Здание на государственный учет объектов негативного воздействия в Государственном реестре объектов негативного воздействия на окружающую среду. При наличии кода объекта в данном государственном реестре актуализировать учетные сведения.[[53]](#footnote-53)
    13. За свой счет осуществлять охрану Объекта, а также находящихся в Объекте материальных ценностей.
    14. При осуществлении Арендатором хозяйственной и (или) иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду, Арендатор обязан вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду.
    15. Не использовать Объект способом, при котором значительно увеличивается уровень шума в Объекте или в Здании в целом; в том числе не использовать любые музыкальные инструменты, акустические системы таким образом, чтобы их было слышно за пределами Объекта.
    16. Не использовать Объект способом, который представляет потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендодателю или третьим лицам.
    17. Не использовать Объект способом или в целях, не соответствующих требованиям законодательства и/или нормам морали.
    18. Не использовать Объект способом, который может привести к нарушению работы Арендодателя или других арендаторов Здания.
    19. Не использовать Объект способом, который влечет перегрузку полов или потолков Объекта, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Объект или Здание.
    20. Не использовать Объект способом, который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции, водоснабжения, электроснабжения Объекта или Здания.
    21. Арендатору запрещается использовать Объект для проведения массовых мероприятий любого (в том числе рекламного) характера без предварительного письменного согласия Арендодателя.
    22. Арендатор не вправе использовать Места общего пользования для погрузки, разгрузки, доставки грузов или других видов деятельности, несовместимых с общим назначением соответствующих Мест общего пользования, за исключением Мест общего пользования, специально отведенных для этих целей. Арендатор не должен использовать Места общего пользования для какой-либо деятельности, которая может помешать деятельности других арендаторов Здания (включая их посетителей) или деятельности Арендодателя.
    23. Арендатор обязан обеспечить сохранность оборудования или иного имущества, Арендодателя установленного (находящегося) в помещении Объекта.
    24. [[54]](#footnote-54)Арендатор обязан обеспечить сохранность переданного ему по Акту приема-передачи движимого имущества, поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет его текущий ремонт и нести расходы на содержание указанного имущества.
  1. **Арендатор вправе:**
     1. Беспрепятственно занять и использовать Объект, а также осуществлять все иные права Арендатора по Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.
     2. Проводить за свой счет на Объекте ремонтные работы и неотделимые улучшения только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя на производство таких работ. При этом Стороны определили, что все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, с момента их совершения являются частью Объекта, принадлежащего Арендодателю на праве собственности.
     3. Вывезти в любое время с Объекта или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Арендатор произвел и которые являются его собственностью.
     4. При необходимости, по письменному согласованию с Арендодателем[[55]](#footnote-55), самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета.
     5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Объекта в соответствии с Договором являются его собственностью.
     6. При обнаружении недостатков Объекта, не установленных на момент приемки Объекта во временное владение и пользование, полностью или частично препятствующих использованию Объекта, вправе по своему выбору:
        1. Потребовать от Арендодателя либо устранения недостатков без дополнительной оплаты, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих документально подтвержденных расходов на устранение недостатков Объекта;
        2. Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при оплате арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до наступления срока выплаты арендной платы;
        3. Потребовать досрочного расторжения Договора.
     7. Если удовлетворение требований Арендатора или учет его расходов на устранение указанных в пункте 5.4.6 недостатков Объекта из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, Арендатор вправе потребовать у Арендодателя возмещения непокрытой части убытков. При этом, Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его состояния при заключении Договора или передаче Объекта в аренду.
     8. Для надлежащей эксплуатации Здания привлекать управляющие или другие организации[[56]](#footnote-56).
  2. [[57]](#footnote-57) В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Гарантиях по недопущению действий коррупционного характера» (Приложение № 4 к Договору).
  3. Стороны согласовали, что при исполнении Договора Арендатор обязан по требованию Арендодателя использовать защищённый электронный документооборот в соответствии с заключённым Сторонами Соглашением о применении защищенного юридически значимого электронного документооборота. При этом Арендатор обязан заблаговременно осуществить все необходимые мероприятия, обеспечивающие возможность надлежащего применения такого электронного документооборота со стороны Арендатора. В случае нарушения Арендатором настоящего условия Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке прекратить Договор без возмещения убытков Арендатору, путём направления Арендатору соответствующего уведомления не ранее чем за 5 (пять) рабочих дней до момента прекращения Договора.[[58]](#footnote-58)
  4. Заключая Договор, Стороны договорились сотрудничать в области оказания Арендатору услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств при ведении Арендатором коммерческой и/или иной деятельности в Объекте, переданном Арендодателем по Договору.

Настоящим Арендатор выражает намерение (при наличии потребности в услугах эквайринга и/или инкассации денежных средств в рамках своей деятельности в Объекте) рассматривать Арендодателя в качестве предпочтительного исполнителя указанных услуг, а Арендодатель выражает намерение оказывать названные услуги Арендатору.

Арендатор соглашается с тем, что при наличии потребности в услугах эквайринга и/или инкассации денежных средств в рамках своей деятельности в Объекте, Арендатор в первую очередь обращается к Арендодателю в целях получения и рассмотрения предложения Арендодателя о предоставлении/оказании названных услуг и заключении соответствующих договоров.

В свою очередь Арендодатель в кратчайшие сроки направляет своё предложение о предоставлении/оказании услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств (при ведении Арендатором коммерческой и/или иной деятельности в объекте) или отказ от предоставления Арендодателем услуг и/или заключения договоров на оказание/предоставление указанных услуг. При этом Арендатор не лишается права заключения договоров с третьими лицами на оказание услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств в случае получения отказа Арендодателя от предоставления Арендодателем названных услуг и/или заключения соответствующих с ним договоров или соответствующего предложения.

1. **Ответственность Сторон**
   1. Стороны несут ответственность за невыполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.
   2. При нарушении Арендатором сроков перечисления арендной платы - Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,3 (ноль целых трех десятых) %, включая НДС, от просроченной суммы арендной платы.
   3. В случае, если размер неустойки, в соответствии с пунктом 6.2 Договора, и просроченной суммы арендной платы больше чем размер Постоянной арендной платы за 1 (один) календарный месяц, то Арендодатель имеет право ограничить доступ Арендатора к Объекту, в том числе приостановить предоставление коммунальных (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение и пр.), иных услуг, и требовать досрочного внесения Постоянной арендной платы за 2 (два) календарных месяца.
   4. При нарушении Арендатором срока внесения или пополнения обеспечительного платежа, иных платежей по Договору Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,3 (ноль целых трех десятых) %, включая НДС, от просроченной суммы платежа.
   5. За нарушение сроков передачи Объекта и/или относящихся к нему документов, принадлежностей, установленных пунктами 3.1 и 3.2 Договора, Арендодатель не исполнивший свою обязанность обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) % от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день просрочки, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.
   6. За нарушение сроков передачи Объекта, относящихся к нему документов, принадлежностей, установленных пунктами 3.1 и 3.2 Договора, Арендатор не исполнивший свою обязанность обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) %, включая НДС, от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день просрочки.
   7. При нарушении Арендатором пункта 5.3.5 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку, включая НДС, в двукратном размере Постоянной арендной платы в месяц, а также, по требованию Арендодателя, Арендатор обязан в срок, установленный последним, своими силами и за свой счет устранить результаты изменений и уплатить штрафы и иные платежи, выставленные со стороны надзорных (контрольных) органов в соответствии с законодательством РФ. На время действия Договора Арендатор самостоятельно несет ответственность за произведенные реконструкцию (перепланировку, переустройство) и (или) капитальный ремонт перед надзорными (контрольными) органами в случае получения предписаний или наложения штрафов.
   8. В случае причинения Арендатором имущественного ущерба, повреждения или разрушения Здания, Объекта, Мест общего пользования, иного оборудования или имущества Арендодателя, неисполнения пункта 5.3.13 Договора, Арендатор возмещает Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя размер понесенных им убытков в полном объеме.
   9. Арендодатель обязан возместить Арендатору прямой ущерб, причиненный авариями систем теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения произошедшими по вине Арендодателя. Размер ущерба и порядок его компенсации определяется двусторонним актом, который оформляется в случае аварии.
   10. Уплата неустойки и (или) возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.
   11. Арендатор несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, установленных, в том числе соответствии с Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме» в части организации и выполнении видов работ, а также обучения персонала нормам пожарной безопасности. В случае причинения ущерба Арендодателю и/или третьим лицам в результате невыполнения требований пожарной безопасности, Арендатор возмещает причиненный ущерб в полном объеме. Также Арендатор возмещает суммы штрафных санкций, наложенных на Арендодателя контролирующими/надзорными органами в связи с невыполнением Арендатором требований пожарной безопасности.
   12. [[59]](#footnote-59)В случае досрочного расторжения Договора по инициативе и/или по вине Арендатора, последний выплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[60]](#footnote-60) рублей, включая НДС.
   13. Выплата неустойки производится по письменному требованию одной Стороны к другой, и должна быть осуществлена в срок, указанный в соответствующем требовании, если иное не предусмотрено настоящим Договором.
2. **Изменение и расторжение Договора**
   1. Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.
   2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его в случаях, когда Арендатор:
      1. Пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора или назначения, указанного в пункте 1.7 Договора, либо с неоднократными нарушениями Договора;
      2. Существенно ухудшает Объект, в том числе осуществляет реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт без письменного согласия Арендодателя;
      3. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
      4. Внес право аренды в залог и (или) в уставный капитал юридического лица, уступил права и (или) осуществил перевод долга по Договору, передал Объект (или его часть) в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, иным образом обременил Объект правами третьих лиц, без предварительного письменного согласия Арендодателя;
      5. В отношении Арендатора в соответствии с применимым законодательством начата процедура несостоятельности (банкротства) или Арендатор объявлен банкротом или неплатежеспособным;
      6. В случае более чем 2 (двух) нарушений обязательств Арендатора, установленных в разделе 5 Договора в течение 6 (шести) месяцев;
      7. Не исполняет обязанность по принятию Объекта, предусмотренную пунктом 5.3.1 Договора (нарушил сроки принятия Объекта более чем на 10 (десять) календарных дней);
      8. Не исполняет обязанности по внесению арендной платы и (или) по уплате иных платежей, предусмотренных Договором (нарушил сроки внесения платежей более чем на 10 (десять) календарных дней).
   3. При наличии оснований, установленных пунктом 7.2 Договора, Арендодатель обязан в срок не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения направить Арендатору письменное уведомление по адресу, указанному в разделе 13 Договора.
   4. Сторона вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (ст. 450.1. ГК РФ) путем направления другой Стороне письменного уведомления не позднее, чем за 6 (шесть) календарных месяцев до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании двухстороннего Договора, без возмещения каких-либо убытков любой Стороне, связанных с досрочным прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения.
   5. В случае изменения или расторжения Договора Арендатор обязан совместно с Арендодателем совершить необходимые действия по представлению в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов для внесения записи об изменении или о прекращении действия Договора.
   6. Арендатор соглашается с тем, что если Арендатор до последнего дня аренды не вывезет свое имущество и (или) имущество третьих сторон из помещений Объекта при расторжении настоящего Договора или при возврате Объекта Арендодателю по истечении срока аренды, то Арендодатель вправе по своему усмотрению распорядиться таким имуществом, которое считается оставленным для утилизации. Арендодатель не несет какой-либо ответственности за утрату, недостачу или повреждение такого имущества с даты окончания срока аренды или даты расторжения Договора. Арендатор обязан возместить все расходы, понесенные Арендодателем в связи с хранением, вывозом, перевозкой, утилизацией такого имущества. При этом Арендодатель имеет право удержать указанные расходы из суммы обеспечительного взноса, предусмотренного настоящим Договором.
   7. Если Арендатор задерживает освобождение или возврат Объекта Арендодателю, в дополнение к другим мерам ответственности, предусмотренным Договором, Арендатор обязан по требованию Арендодателя уплатить штраф, включая НДС, в размере 1/30 (одной тридцатой) от Постоянной арендной платы, рассчитанной за последний месяц аренды Помещения, за каждый день задержки до момента передачи Помещения Арендодателю по акту возврата Помещения. Любая такая задержка в освобождении или возврате Помещения Арендатором Арендодателю не считается продлением срока аренды.
   8. В случае, если Арендатор, без согласования с Арендодателем, осуществил реконструкцию (перепланировку, переустройство) и (или) капитальный ремонт Объекта, требующий внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости, Арендодатель вправе отказаться от исполнения договора, направив Арендатору уведомление о таком отказе не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней, а Арендатор в данный срок обязан за свой счет вернуть Объект в первоначальное состояние.
   9. [[61]](#footnote-61)Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке внести изменения в требования режима и охраны, установленные в Здании, в котором находится Объект, а также в правила использования Объекта и Мест общего пользования, в порядок производства работ в Здании и на Объекте, посредством направления уведомления Арендатору данных изменений, которые в этом случае считаются измененными с даты получения Арендатором уведомления (если более поздняя дата не указана в уведомлении).
3. **Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**
   1. Обстоятельства, вызванные не зависящими от воли Сторон событиями, которых добросовестная Сторона не могла избежать или последствия которых она не могла устранить, считаются случаями, которые освобождают от ответственности, если они произошли после заключения Договора и препятствуют его полному или частичному исполнению.
   2. Случаями непреодолимой силы считаются следующие события: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, природные катастрофы, а также акты органов власти, влияющие на выполнение обязательств Сторон, и все другие аналогичные события и обстоятельства.
   3. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом сразу же после наступления форс-мажорных обстоятельств и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения, но в любом случае не позднее 3 (трех) календарных дней после начала действия непреодолимой силы.
   4. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности по причине указанных обстоятельств. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены документально компетентными органами.
   5. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (шести) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.
4. **Конфиденциальность**
   1. По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета и содержания Договора, хода его выполнения и полученных результатов. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим сторонам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Договору.
   2. Любой ущерб, вызванный нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   3. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение 3 (трех) лет после прекращения действия Договора.
   4. Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
5. **Порядок разрешения споров**
   1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть её и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.
   2. В случае неурегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в пункте 10.1 Договора, спор передается в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[62]](#footnote-62).
6. **Прочие условия**
   1. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
   2. Арендодатель настоящим поручает Арендатору представить Договор в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в течение 10 (десяти) рабочих дней[[63]](#footnote-63) с момента передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора[[64]](#footnote-64), а Арендатор принимает на себя выполнение этого поручения. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, в том числе по постановке Объекта на кадастровый учет[[65]](#footnote-65) (а также изменений, дополнений к Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении), оплачиваются Арендатором в полном объеме.
   3. В случае, если при осуществлении государственной регистрации Договора органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях осуществления государственной регистрации будут затребованы какие-либо дополнительные документы или информация, либо потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор, то Арендодатель обязуется, при наличии, незамедлительно передать Арендатору копии и/или подлинники всех затребованных органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов и/или необходимую информацию, а Стороны обязуются незамедлительно подписать соглашения о внесении соответствующих изменений и дополнений в Договор.
   4. Все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, требования, претензии и т.п.) должны направляться по адресам Сторон, указанным в разделе 13 Договора, и приобретают юридическую силу с момента доставки адресату, за исключением случаев, отдельно оговоренных в Договоре.

При изменении адресов соответствующая Сторона заблаговременно, не позднее 1 (одного) рабочего дня до вступления в силу соответствующих изменений, обязана обеспечить доставку другой Стороне соответствующего уведомления. На Сторону, нарушившую данную обязанность, возлагаются все неблагоприятные последствия и риски отсутствия у другой Стороны актуальной информации об адресах, в частности, все юридически значимые сообщения считаются доставленными, а их юридические последствия – возникшими, при условии доставки по предыдущему доведенному до отправителя адресу получателя.

Допустимые способы направления юридически значимых сообщений:

а) через собственного курьера под расписку на копии;

б) через курьерскую службу с описью вложения;

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

г) телеграммой с уведомлением о вручении.

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

* 1. В ходе исполнения настоящего Договора запрещается подключение любого оборудования Арендатора к ИТ-инфраструктуре Арендодателя, а также допуск работников Арендатора к работе на средствах вычислительной техники и в автоматизированных системах Арендодателя.
  2. Договор составлен на \_\_\_\_ листах (без учета приложений), в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **Приложения к Договору**
   1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью и действительны, если они составлены в письменном виде и подписаны Сторонами.
   2. Приложение № 1 – План Здания с указанием Объекта (заштриховано и выделено цветом) на этаже – на \_\_ листах.
   3. Приложение № 2 – Акт о разграничении эксплуатационной ответственности – на \_\_ листах.
   4. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Объекта – на \_\_ листах.
   5. Приложение № 4 – Гарантии по недопущению действий коррупционного характера – на 3 листах.
   6. Приложение № 5 – Услуги по эксплуатации Мест общего пользования – на \_\_ листах.
   7. [[66]](#footnote-66)Приложение № 6 – Перечень движимого имущества в Объекте – на \_\_ листах.
2. **Реквизиты и подписи Сторон**

**Арендатор [[67]](#footnote-67):**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сокращенное наименование)

Местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Арендодатель:**

ПАО Сбербанк[[68]](#footnote-68)

Местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[69]](#footnote-69)

Почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[70]](#footnote-70)

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**Приложение № 1**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**План Здания с указанием Объекта**

**(заштриховано и выделено цветом) [[71]](#footnote-71)**

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

**Приложение № 2**

к договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**о разграничении эксплуатационной ответственности**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Зоны эксплуатационной ответственности Сторон по обслуживанию и ремонту инженерных систем, расположенных в Объекте распределены следующим образом:

Описание эксплуатационной ответственности Сторон указано в таблице, а границы эксплуатационной ответственности Сторон указаны на схемах инженерных систем (Приложения к настоящему Акту).

Таблица:

**ОБРАЗЕЦ (ненужное – удалить, необходимое - добавить)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование инженерных  систем | Параметры  системы | Описание эксплуатационной ответственности Арендодателя | Описание эксплуатационной ответственности Арендатора |
| Приточная вентиляция | Мин1600- макс5700 м3/ч | До выхода воздуховодов приточных установок из вентиляционных шахт и из стен здания в помещения Арендатора | Вентиляционное оборудование и воздуховоды в помещении Арендатора |
| Вытяжная вентиляция | Мин 1500- макс 5500 м3/ч | До выхода воздуховодов вытяжных установок из вентиляционных шахт и из стен здания в помещения Арендатора | Вентиляционное оборудование и воздуховоды в помещении Арендатора |
| Система электроснабжения | Выделенная мощность  Руст.- 55 кВт | До кабельных наконечников отходящих линий в местах их присоединения к нагрузочной колодке этажного распределительного щита | От кабельных наконечников отходящих линий в местах их присоединения к нагрузочной колодке этажного распределительного щита |
| Система холодного водоснабжения | Д трубы = 25 мм | До резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета | После резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета |
| Система горячего  водоснабжения | Д трубы = 25 мм | До резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета | После резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета |
| Система отопления | 7,710 кВт | До резьбового соединения вводных трубопроводов отопления и шаровых вентилей системы отопления, расположенных перед отопительными приборами | После резьбового соединения вводных трубопроводов отопления и шаровых вентилей системы отопления, расположенных перед отопительными приборами |
| Канализация | Д= 150 мм | Горизонтальный лежак до точки подключения арендатора | Все коммуникации арендатора от точки подключения |
| Система сплинкерного пожаротушения |  | Централизованные системы до входа в помещения Арендатора | Трубопроводы и оборудование внутри помещения Арендатора |
| Система противопожарного водопровода |  | Централизованные системы до входа в помещения Арендатора | Трубопроводы и оборудование внутри помещения Арендатора |
| Система автоматической пожарной сигнализации |  | Централизованная система и шлейфы за пределами помещений Арендатора | Часть шлейфов (от входа шлейфа в помещения до выхода шлейфа из помещения Арендатора) системы АПС |
| Система оповещения |  | Централизованная система и шлейфы за пределами помещений Арендатора | Часть шлейфов (от входа шлейфа в помещения до выхода шлейфа из помещения Арендатора) системы АПС |
| Система дымоудаления |  | До выхода воздуховодов системы подпора воздуха из стен здания в помещения Арендатора | Вентиляционное оборудование и воздуховоды в помещении Арендатора |

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

Приложение № 1

к Акту разграничения эксплуатационной ответственности

по электроснабжению

***ОБРАЗЕЦ***

**Q\_\_**

Wh

Wh

**Ктр.=1**

**Ктр.=1**

**Q\_\_**

~ 380/220 L1,L2,L3,N

Т1В 160

63A

**Арендатор**

**Арендодатель**

**ЩС арендатора**

Линия балансовой принадлеж-ности и эксплуата-ционной ответствен-ности

Ре

**Этажные распределительные щиты**

Т1В 160

32A

**Нагрузочные колодки этажного щита**

**ЩС1/В**

**ЩС-1**

~ 380/220 L1,L2,L3,N

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

Приложение № 2

к Акту разграничения эксплуатационной ответственности

по холодному и горячему водоснабжению

***ОБРАЗЕЦ***

**Арендатор**

**Д трубы = 25 мм**

**Арендодатель**

или

Граница эксплуатационной ответственности

запорный шаровой кран в технологическом сеть Арендатора

стояке

Арендодатель



подводки

Счетчик

стояки водоснабжения

В1, Т3, Т4

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

Приложение № 3

к Акту разграничения эксплуатационной ответственности

по системе вентиляции

***ОБРАЗЕЦ***

Воздуховод В1

Арендодатель

Воздуховод П1

Воздуховод В12

VAV-бокс

Арендатор

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

Приложение № 4

К Акту разграничения эксплуатационной ответственности

по системе отопления

***ОБРАЗЕЦ***

Q=2570W

Q=2570W

Q=2570W

Конвектор

Конвектор

Арендодатель

Арендатор

Конвектор

или

Граница эксплуатационной ответственности

**Схема**

.

запорная арматура

сеть Арендатора

Прибор

стояк

отопления

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

Приложение № 5

к Акту разграничения эксплуатационной ответственности

по системе водяного пожаротушения

***ОБРАЗЕЦ***

задвижка

манометр

Граница эксплуатационной ответственности

стояки пожаротушения

пожарный кран (ПК)

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

Приложение № 6

к Акту разграничения эксплуатационной ответственности

по системе оповещения о пожаре

***ОБРАЗЕЦ***

сеть Арендатора

Громкоговорители

Шлейф системы системы оповещения

оповещения Арендатора

Контакты систем оповещения Арендатора

Центральная станция АПС и СОУЭ Арендатора

Граница эксплуатационной ответственности

сеть Арендодателя

Отходящие линии к центральной станции оповещения Бизнес Парка

(отходящие от оборудования Арендатора)

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

Приложение № 7

к Акту разграничения эксплуатационной ответственности

по системе пожарной сигнализации

***ОБРАЗЕЦ***

сеть Арендатора

Пожарный извещатель

Контакты систем оповещения Арендатора

Шлейф пожарной

сигнализации Арендатора

Центральная станция АПС и СОУЭ Арендатора

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

Сеть Арендодателя

Отходящие линии к центральной станции пожарной сигнализации Бизнес Парка

(отходящие от орудования Арендатора линии)

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

Приложение № 8

к Акту разграничения эксплуатационной ответственности

хозяйственно-бытовой канализации

***ОБРАЗЕЦ***

Граница эксплуатационной ответственности

сеть Арендатора

канализационные стояки

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

**Приложение № 3**

к договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Форма Акта приема-передачи (возврата) недвижимого имущества**

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

**АКТ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**приема-передачи (возврата) недвижимого имущества**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)*

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)*

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(указать полное и сокращённое наименование контрагента)*

именуемое (ый,ая) в дальнейшем **«Арендатор»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)*

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *,*

*(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)*,[[72]](#footnote-72)

с другой стороны, совместно именуемые далее **«Стороны»**, а каждая в отдельности **«Сторона»**, составили настоящий акт приема-передачи (возврата) недвижимого имущества (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. На основании договора долгосрочной аренды недвижимого имущества от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор[[73]](#footnote-73) принял следующее недвижимое имущество[[74]](#footnote-74):

- часть недвижимого имущества (далее – Объект[[75]](#footnote-75)[[76]](#footnote-76)), являющуюся частью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[77]](#footnote-77) (далее – Здание), кадастровый/условный номер Здания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[78]](#footnote-78) и балансовой стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. [[79]](#footnote-79)

Объект передаются в следующем техническом состоянии:

- **фасад и кровля Здания:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

- **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, паркет, плитка, др. покрытие)*

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, сломан замок/ручка, перекос, иные повреждения)*

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, сломана/отсутствует ручка, иные повреждения)*

- **оборудование**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование/описание систем | Состояние  *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать для каждого вида оборудования)* |
| 1. | Системы электроснабжения в соответствии с проектом № \_\_\_\_\_\_ |  |
| 1.1. | Общее электроснабжение |  |
| 1.2. | ГРЩ, РЩ |  |
| 1.3. | Гарантированное и бесперебойное электропитание |  |
| 1.4. | Силовые, питающие и групповые кабельные линии |  |
| 1.5. | Системы электрообогрева (термокабели) |  |
| 1.6. | Система учета потребляемой электроэнергии |  |
| 1.7. | Сети освещения |  |
| 1.8. | Рекламное освещение |  |
| 1.9. | Электроустановочное оборудование |  |
| 1.10. | Источники электроснабжения |  |
| 2. | Системы противопожарной защиты в соответствии с проектом № \_\_\_\_\_\_ |  |
| 2.1. | Системы водяного пожаротушения (сети трубопроводов и запорно-регулирующая арматура, спринклеры, дренчерные головки, дренчерные завесы, датчики (сигнализаторы), насосные станции, баки, система управления, кабельные линии, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.2. | Система газового пожаротушения (станция газового пожаротушения, датчики, кабельные линии, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.3. | Система порошкового пожаротушения (станция порошкового пожаротушения, датчики, кабельные линии, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.4. | Системы противодымной вентиляции (вентиляторы, клапана, решетки сети воздуховодов, шкафы управления, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.5. | Система газоудаления (вентиляторы, клапана, решетки сети воздуховодов, шкафы управления, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.6. | первичные средства пожаротушения |  |
| 2.7. | Система противопожарной сигнализации и оповещения |  |
| 3. | Грузоподъемные механизмы |  |
| 3.1. | Лифтовое оборудование |  |
| 3.2. | Подъемники, грузоподъемные платформы, штабелёры (за исключением самоходных вилочных погрузчиков) |  |
| 3.3. | Эскалаторы |  |
| 3.4. | Высотные люльки (входящие в оборудование здания) |  |
| 3.5. | Тали, тельферы, лебедки |  |
| 4. | Системы теплоснабжения и газоснабжения |  |
| 4.1. | Тепловые пункты |  |
| 4.2. | Узлы учета расхода тепла |  |
| 4.3. | Котельные (в том числе газифицированные) |  |
| 4.4. | Устройства водоподготовки |  |
| 4.5. | Насосное оборудование |  |
| 4.4. | Газовое оборудования и газовые счетчики |  |
| 4.5. | Сети трубопроводов теплоснабжения, теплообменники и запорно-регулирующая арматура, манометры, термометры, расширительные и аккумуляторные баки |  |
| 4.6. | Приборы отопления |  |
| 5 | Системы водоснабжения, водоотведения и канализации |  |
| 5.1. | Системы наружных и внутренних водопроводов, запорно-регулирующая арматура |  |
| 5.2. | Водостоки, дренажные системы |  |
| 5.3. | Скважины, очистные установки |  |
| 5.4. | Насосное оборудование |  |
| 5.5. | Водосчетчики |  |
| 5.6. | Санитарно-техническое оборудование |  |
| 6. | Системы вентиляции и кондиционирования |  |
| 6.1. | Вентиляторы |  |
| 6.2. | Приточные и вытяжные установки |  |
| 6.3. | Увлажнители |  |
| 6.4. | Воздухоочистители |  |
| 6.5. | Тепловые завесы |  |
| 6.6. | Воздухораспределительные устройства |  |
| 6.7. | Сети воздуховодов и регулирующих дроссель клапанов |  |
| 6.8. | Регулирующие и запорные воздушные клапаны с электромеханическими приводами |  |
| 6.9. | Огнезадерживающие клапаны |  |
| 6.10. | Регулирующие узлы теплоснабжения и холодоснабжения приточных систем и тепловых завес |  |
| 6.12. | Шкафы управления вентиляции, датчики и кабельные линии, относящиеся к системам управления |  |
| 6.13. | Центральные, мультизональные (системы типа VRV) и автономные (в том числе прецизионные) кондиционеры, сплит системы |  |
| 6.14. | Водоохлаждающие машины (чиллера) |  |
| 6.15. | Доводчики температуры воздуха (фанкойлы) |  |
| 6.16 | Компрессорно-конденсаторные блоки |  |
| 6.17. | Выносные конденсаторы |  |
| 6.18. | Градирни |  |
| 6.19. | Сети медных (фреоновых) трубопроводов |  |
| 6.20. | Кабельные линии системы управления кондиционеров, холодильных машин и исполнительных механизмов |  |
| 6.21. | Трубопроводы и запорно-регулирующая арматура систем водяного охлаждения |  |
| 6.22. | Гидромодули, насосные группы, аккумуляторные и расширительные баки, манометры и термометры, регулирующие краны с электроприводом систем водяного охлаждения |  |
| 6.23. | Системы дренажных трубопроводов до врезок в систему канализации |  |
| 6.24. | Дренажные насосы |  |
| 6.25. | Исполнительные механизмы и другое вспомогательное оборудование систем вентиляции и кондиционирования |  |
| 7. | Системы ограничения доступа (автоматические двери, ворота, калитки, турникеты, шлагбаумы, тамбур-шлюзы, системы управления, исполнительные механизмы, кабельные линии, кнопочные посты (звонки, домофоны)) |  |
| 8. | Автоматизированные системы комплексного управления, диспетчеризации и мониторинга ИСЖ (шкафы управления, исполнительные механизмы, контроллеры, датчики и другое вспомогательное оборудование, кабельные линии, ПК) |  |
| 9. | Системы видеонаблюдения и охранной сигнализации |  |
| 10 |  |  |
| 11 |  |  |
| 12 |  |  |
| 13 |  |  |

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

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

- **прилегающая территория**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(перечислить тротуары, озеленение, другое)*

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

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

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

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

**- иное** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. [[80]](#footnote-80)

1. Арендодатель передал Арендатору[[81]](#footnote-81) Объект со следующими показаниями индивидуальных приборов учета[[82]](#footnote-82):

- электричество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- вода (теплая): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- вода (холодная): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- иное: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Арендодатель передал Арендатору[[83]](#footnote-83) ключи от замка[[84]](#footnote-84) двери[[85]](#footnote-85) Объекта в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Арендодатель предоставляет Арендатору право доступа в Места общего пользования, оговоренные Договором, за исключением\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[86]](#footnote-86).[[87]](#footnote-87)
3. Одновременно с Объектом Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял[[88]](#footnote-88) следующее движимое имущество:[[89]](#footnote-89)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Инвентарный номер | Балансовая стоимость |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

1. Одновременно с Объектом Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял[[90]](#footnote-90) следующую техническую документацию на Объект:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Номер/шифр документа | Наименование документа | Кол-во листов | Примечание |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

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

**Приложение № 4**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**Гарантии по недопущению действий коррупционного характера**

1. Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – Банк) политики по противодействию коррупции и управлению конфликтом интересов[[91]](#footnote-91) и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений и неприятие всех форм коррупции[[92]](#footnote-92), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[93]](#footnote-93) 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.

1. 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**:
   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. Стороны не должны осуществлять деятельность, направленную на легализацию денежных средств, полученных преступным путем, или содействовать в ее осуществлении.
   3. Стороны не должны совершать действия (бездействие), создающие угрозу возникновения конфликта интересов[[94]](#footnote-94). Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.
   4. [[95]](#footnote-95) 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 пунктом 2.3 настоящих Гарантий, Участник обязан уплатить штраф Банку в размере 10 (десять) % от общей стоимости договора, но не менее 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей в срок не позднее 10 (десять) календарных дней, с даты получения требования Банка.

* 1. 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 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей, которое включает все применимые налоги в соответствии с законодательством Российской Федерации, но не более 10 (десять) % от общей стоимости договора, не позднее 10 (десять) рабочих дней.

В случае выявления Банком фактов незаконного получения Участником конфиденциальной или иной охраняемой законом информации Участник обязан возместить убытки Заказчика, а также уплатить штраф в размере 10 (десять) % от общей стоимости договора, но не менее 5 000 000,00 (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.

* 1. 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. Заказчик вправе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений учитывать фактор несоблюдения Участником антикоррупционных обязательств, а также степень неприятия Участником коррупции при ведении предпринимательской деятельности.

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

**Приложение № 5**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**Услуги по эксплуатации Мест общего пользования**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Вид услуги по эксплуатации Мест общего пользования | Стоимость услуги по эксплуатации (из расчета 1 кв. м Объекта за 1 месяц без учета НДС/ с учетом НДС (20%))[[96]](#footnote-96) | Общая стоимость услуги по эксплуатации всего (из расчета за всю площадь Объекта за 1 месяц без учета НДС/ с учетом НДС (20%)) |
| 1 | Уборка прилегающих территорий |  |  |
| 2 | Вывоз ТКО, КГО |  |  |
| 3 | Вывоз снега |  |  |
| 4 | Дезинфекция/дератизация |  |  |
| 5 | Мойка окон и фасадов (внешняя) |  |  |
| 6 | Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем жизнеобеспечения |  |  |
| 7 | Мелкий ремонт |  |  |
| 8 | Откачка и утилизация ЖБО |  |  |

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

**[[97]](#footnote-97)Приложение № 6**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**Перечень движимого имущества в Объекте**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование движимого имущества[[98]](#footnote-98) | Инвентарный номер движимого имущества[[99]](#footnote-99) |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

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

1. В случае заключения Договора филиалом ПАО Сбербанк, текст преамбулы после указания наименования ПАО Сбербанк и до слов: «именуемое в дальнейшем «Арендодатель»» дополнить предложением: «в лице своего филиала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать наименование филиала, заключающего Договор)». [↑](#footnote-ref-1)
2. Если Арендатором является физическое лицо, для него указываются: фамилия, имя, отчество (полностью). Если физическое лицо не имеет представителя, сведения о представителе не приводятся. Для индивидуального предпринимателя после ФИО указывается: «действующий в качестве индивидуального предпринимателя». [↑](#footnote-ref-2)
3. Указывается при наличии. [↑](#footnote-ref-3)
4. В случае, если в аренду сдается не часть недвижимого имущества, то слова «часть недвижимого имущества, указанная на плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – Объект), являющаяся частью» исключить, а в договоре слова «Объект» заменить на «Здание». [↑](#footnote-ref-4)
5. В случае передачи нескольких частей недвижимого имущества или нескольких объектов недвижимого имущества указывается «Объект 1, Объект 2 и т.д.», «Здание 1, Здание 2 и т.д.». [↑](#footnote-ref-5)
6. Указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов в соответствии со свидетельством о праве собственности или выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. [↑](#footnote-ref-6)
7. Указать наименование регистрационного органа, а также реквизиты свидетельства (серия, №, дата выдачи) или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (№, дата выдачи). [↑](#footnote-ref-7)
8. Указать дату и номер регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-8)
9. Место расположения недвижимого имущества в соответствии с местом расположения в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-9)
10. Указать вид права, при его наличии. При отсутствии оформленных прав на земельный участок указывается, что права на земельный участок не оформлены. [↑](#footnote-ref-10)
11. Указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов в соответствии со свидетельством о праве собственности, с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости или реквизиты договора аренды земельного участка. [↑](#footnote-ref-11)
12. В случае, если право зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости указать наименование регистрационного органа, а также реквизиты свидетельства (серия, №, дата выдачи) или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (№, дата выдачи). [↑](#footnote-ref-12)
13. Указать дату и номер регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-13)
14. Наиболее подробно и полно указать цели использования Объекта. [↑](#footnote-ref-14)
15. При наличии у Объекта зарегистрированных обременений (например, статуса объекта культурного наследия), указанные обременения необходимо перечислить в Договоре. [↑](#footnote-ref-15)
16. Указать срок аренды. [↑](#footnote-ref-16)
17. В случае, если Договор распространяет действие на ранее возникшие отношения Сторон (если Объект по факту уже находится в пользовании Арендатора), пункт изложить в следующей редакции: «Арендодатель предоставил Арендатору Объект во временное владение и пользование с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, что подтверждается Актом приема-передачи». [↑](#footnote-ref-17)
18. Данный абзац включается в Договор при необходимости, если передаваемые вместе с Объектом принадлежности имеют особую ценность, стоимость, специфичность, соответственно, в интересах Банка следует особо оговорить такие принадлежности в Договоре, а также в Акте приема-передачи. [↑](#footnote-ref-18)
19. В случае, если Объект передается без движимого имущества «в т.ч. движимым имуществом, передаваемым вместе с Объектом» исключить. [↑](#footnote-ref-19)
20. Следует указать конкретный перечень документов, передаваемый Арендодателем Арендатору, без которых Арендатор не сможет пользоваться Объектом в соответствии с его назначением либо в значительной степени будет лишен того, на что был вправе рассчитывать при заключении Договора (к примеру, копия договора на энергоснабжение, водоснабжение и т.д.). При этом здесь же необходимо указать форму, в которой должны быть переданы документы (например, оригинал, копия; копия, заверенная печатью и подписью Арендодателя, нотариально удостоверенная копия; количество передаваемых экземпляров). Факт передачи указанных документов должен быть зафиксирован также в Акте приема-передачи. Данное условие включается в текст Договора при необходимости. [↑](#footnote-ref-20)
21. В случае, если Объект передается без движимого имущества «в т.ч. движимое имущество передаваемое вместе с Объектом» исключить. [↑](#footnote-ref-21)
22. В Акте приема-передачи следует также указать конкретный перечень документов и принадлежностей, возвращенных Арендатором Арендодателю. [↑](#footnote-ref-22)
23. При отсутствии Переменной арендной платы 1 и Переменной арендной платы 2 слова «Переменная арендная плата» исключается. [↑](#footnote-ref-23)
24. В случае, если в решении уполномоченного органа есть указание об изменении Постоянной арендной платы на определенный период, то в договор добавляются пункты 4.2.2 и 6.12 Договора. [↑](#footnote-ref-24)
25. Указывается срок, который отражен в решении уполномоченного органа. [↑](#footnote-ref-25)
26. Указывается размер, который отражен в решении уполномоченного органа. [↑](#footnote-ref-26)
27. Пункт Договора указывается при наличии Переменной арендной платы 1 и (или) Переменной арендной платы 2, в ином случае пункт и слова «Переменная арендная плата» исключается. [↑](#footnote-ref-27)
28. Пункт Договора указывается при наличии расходов Арендодателя, уплачиваемые им за услуги по эксплуатации Мест общего пользования. При отсутствии расходов за услуги по эксплуатации Мест общего пользования пункт 12.6 Договора, Приложение № 5 и слова «Переменная арендная плата 1» исключаются. [↑](#footnote-ref-28)
29. Пункт Договора указывается в случае, если плата за пользование теплоснабжением, энергоснабжением, водоснабжением, водоотведением не учтена в подготовленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности отчете независимого оценщика об оценке арендной платы Объекта и слова «Переменная арендная плата 1» исключаются. [↑](#footnote-ref-29)
30. Пункт Договора указывается в случае подключения Объекта к общим узлам (приборам) учета, к которым помимо Объекта, подключены и иные помещения. При наличии на Объекте индивидуальных узлов (приборов) учета указывается пункт 4.9 Договора и слова «Переменная арендная плата 1» исключаются. [↑](#footnote-ref-30)
31. При заключении договора с коммерческими организациями и индивидуальными предпринимателями вместо «по соглашению Сторон» указать «посредством направления Арендодателем уведомления Арендатору об изменении арендной платы, которая в этом случае считается измененной с даты получения Арендатором уведомления (если более поздняя дата изменения арендной платы не указана в уведомлении)». [↑](#footnote-ref-31)
32. Указать субъект Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-32)
33. Указывается размер в соответствии с решением уполномоченного органа (п. 3.2 по вопроса № 40 протокола Комитета ПАО Сбербанк по управлению недвижимостью (повестка β) от 19.07.2018 № 59 -. 5 %). [↑](#footnote-ref-33)
34. Пункт Договора указывается в случае, если плата за пользование теплоснабжением, энергоснабжением, водоснабжением, водоотведением не учтена в подготовленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности отчете независимого оценщика об оценке арендной платы Объекта. [↑](#footnote-ref-34)
35. Пункт Договора указывается в случае наличия на Объекте индивидуальных узлов (приборов) учета, в ином случае указывается пункт 4.3.2 Договора. [↑](#footnote-ref-35)
36. Пункт Договора указывается в случае заключения Договора по результатам проведения торгов в форме аукциона. [↑](#footnote-ref-36)
37. Указывается номер аукциона. [↑](#footnote-ref-37)
38. Указываются реквизиты договора о задатке между Арендатором и организатором торгов. [↑](#footnote-ref-38)
39. Пункт Договора указывается в случае передачи недвижимого имущества вместе с движимым имуществом. [↑](#footnote-ref-39)
40. Пункт Договора указывается при наличии мест общего пользования, в случае отсутствия мест общего пользования пункты договора 4.3.1, 4.3.1.1, 5.3.31, 12.6 Договора, Приложение № 5 и слова «Места общего пользования» исключаются. [↑](#footnote-ref-40)
41. Указываются места общего пользования в Здании. Например: подъезды, холлы, вестибюли, лестничные марши, коридоры, столовая, буфет, кулинария, технические помещения, не входящие в состав Объекта, а также подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади. [↑](#footnote-ref-41)
42. В случае заключения Договора на аренду здания, пункт применяется в следующей редакции: «5.1.2 Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (пункт 1.7 Договора). Под местами общего пользования понимаются \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади), которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «Места общего пользования»).». [↑](#footnote-ref-42)
43. При заключении договора на аренду здания пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела. [↑](#footnote-ref-43)
44. При заключении договора на аренду здания пункт исключить с соответствующим изменением нумерации следующих пунктов раздела. [↑](#footnote-ref-44)
45. Данное условие применяется в случае, когда в аренду сдается часть недвижимого имущества и оно расположено в Здании, находящемся у Арендодателя в собственности; условиями договора не предусмотрена передача в аренду Здания. [↑](#footnote-ref-45)
46. Данное условие применяется в случае, когда в аренду сдается часть недвижимого имущества и оно расположено в Здании, находящемся у Арендодателя в собственности. [↑](#footnote-ref-46)
47. Указать периодичность проведения капитального ремонта. [↑](#footnote-ref-47)
48. Подробно указать виды работ по капитальному ремонту. [↑](#footnote-ref-48)
49. В случае, если предметом Договора является аренда Здания, пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела. [↑](#footnote-ref-49)
50. Подробно указать виды работ по текущему ремонту. [↑](#footnote-ref-50)
51. Срок указывается с учетом технического состояния и прочих обстоятельств по конкретному Объекту. [↑](#footnote-ref-51)
52. В случае, если предметом Договора является аренда Здания, пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела. [↑](#footnote-ref-52)
53. Пункт Договора указывается в случае заключения договора на аренду Здания, подлежащего в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» постановке на государственный учет. [↑](#footnote-ref-53)
54. Пункт Договора указывается в случае передачи движимого имущества. [↑](#footnote-ref-54)
55. В случае заключения Договора на аренду Здания слова «по согласованию с Арендодателем» исключить. [↑](#footnote-ref-55)
56. Пункт применяется в случае аренды Здания. [↑](#footnote-ref-56)
57. В случае, если до заключения Договора контрагентом были подписаны и представлены Гарантии по недопущению действий коррупционного характера со сроками действия, превышающими срок действия Договора, или Договор заключается с физическим лицом, за исключением индивидуальных предпринимателей, пункты 5.5 и 12.3, Приложение № 3 к Договору исключить. [↑](#footnote-ref-57)
58. Пункт применяется если взаимоотношения Сторон при заключении, исполнении, изменении и расторжении договоров/соглашений осуществляются посредством обмена электронными оригиналами документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, с использованием средств электронного документооборота. [↑](#footnote-ref-58)
59. В случае, если в решении уполномоченного органа есть указание об изменении арендной платы на определенный период, то в Договор добавляются пункты 4.2.2 и 6.12 Договора. [↑](#footnote-ref-59)
60. Указывается размер денежных средств, которые Арендодатель недополучит в связи с изменением арендной платы в соответствии с пунктом 4.2.2 Договора. [↑](#footnote-ref-60)
61. При заключении договора на аренду здания пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела. [↑](#footnote-ref-61)
62. Указать соответствующий суд, входящий в судебную систему Российской Федерации, по месту нахождения ЦА или ТБ/ГОСБ (подразделение банка, заключающего Договор). [↑](#footnote-ref-62)
63. Данный срок может быть увеличен до 30 (тридцати) рабочих дней, в случае если Объект необходимо поставить на кадастровый учет как часть недвижимого имущества. [↑](#footnote-ref-63)
64. В случае, если Договор распространяет действие на ранее возникшие отношения Сторон (если Объект по факту уже находится в пользовании Арендатора), слова «передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора» изложить в следующей редакции «подписания Сторонами Договора.». [↑](#footnote-ref-64)
65. Слова «, в том числе постановка Объекта на кадастровый учет» указываются в случае, если объект необходимо поставить на кадастровый учет. [↑](#footnote-ref-65)
66. Пункт Договора указывается в случае передачи недвижимого имущества вместе с движимым имуществом. [↑](#footnote-ref-66)
67. Для Арендатора - индивидуального предпринимателя и Арендатора - физического лица указываются: фамилия, имя, отчество (полностью), дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, а также пребывания (если отличается), адрес для направления письменной корреспонденции, паспортные данные (серия, номер, кем, когда выдан), № карточки страхования в ПФ, ИНН (при наличии), реквизиты счёта для расчётов по Договору, тел., факс, e-mail (при наличии), иные виды и способы связи, приводятся также сведения о его регистрации в этом качестве. [↑](#footnote-ref-67)
68. В случае заключения договора филиалом ПАО Сбербанк, то после указания наименования Арендодателя (ПАО Сбербанк) указать наименование соответствующего филиала, заключающего Договор. [↑](#footnote-ref-68)
69. Указывается адрес ПАО Сбербанк в соответствии с единым государственным реестром юридических лиц. [↑](#footnote-ref-69)
70. В случае, если договор заключается ПАО Сбербанк, то указывается почтовый адрес ПАО Сбербанк, если договор заключается филиалом, то указывается почтовый адрес соответствующего филиала. [↑](#footnote-ref-70)
71. План должен отражать текущую планировку Объекта, чтобы у Банка была возможность требовать у Арендатора приведения Объекта (в случае его самовольного изменения Арендатором) в то состояние, в котором оно находилось до заключения Договора. [↑](#footnote-ref-71)
72. Если Арендатором является физическое лицо, для него указываются: фамилия, имя, отчество (полностью). Если физическое лицо не имеет представителя, сведения о представителе не приводятся. Для индивидуального предпринимателя после ФИО указывается: «действующий в качестве индивидуального предпринимателя». [↑](#footnote-ref-72)
73. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю во временное владение и пользование, а Арендодатель». [↑](#footnote-ref-73)
74. При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду недвижимому имуществу в целях его идентификации. [↑](#footnote-ref-74)
75. В случае если в аренду сдается не часть недвижимого имущества, то слова «часть недвижимого имущества, указанная на плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – Объект), являющаяся частью» исключить, а в договоре слова «Объект» заменить на «Здание». [↑](#footnote-ref-75)
76. В случае передачи нескольких частей недвижимого имущества или нескольких объектов недвижимого имущества указывается «Объект 1, Объект 2 и т.д.», «Здание 1, Здание 2 и т.д.». [↑](#footnote-ref-76)
77. Наименование недвижимого имущества в соответствии с наименованием в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-77)
78. Место расположения недвижимого имущества в соответствии с местом расположения в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-78)
79. В случае если недвижимое имущество передается по частям, то указывается передаваемая часть недвижимого имущества, и общая часть недвижимого имущества, переданная на данный момент по договору. [↑](#footnote-ref-79)
80. Подробно (с соответствующими реквизитами) указать перечень передаваемых документов, принадлежностей. [↑](#footnote-ref-80)
81. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю». [↑](#footnote-ref-81)
82. Указывается каждый индивидуальный прибор учета отдельно. [↑](#footnote-ref-82)
83. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю». [↑](#footnote-ref-83)
84. Если у двери Объекта несколько замков, то указывается по каждому замку. [↑](#footnote-ref-84)
85. Если у Объекта несколько дверей, то указывается по каждой двери. [↑](#footnote-ref-85)
86. Указать помещения, в которые Арендатору ограничен доступ. [↑](#footnote-ref-86)
87. В случае возврата Арендатором Объекта данный пункт исключается. [↑](#footnote-ref-87)
88. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю во временное владение и пользование, а Арендодатель». [↑](#footnote-ref-88)
89. В случае если движимое имущество не передается, то данный пункт не указывается. [↑](#footnote-ref-89)
90. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю во временное владение и пользование, а Арендодатель». [↑](#footnote-ref-90)
91. <http://www.sberbank.ru/moscow/ru/about/csr/anticorruption/> [↑](#footnote-ref-91)
92. 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-92)
93. Указать сокращенное наименование контрагента. [↑](#footnote-ref-93)
94. 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-94)
95. При необходимости, в ряде обстоятельств, сумма минимального штрафа, предусмотренного пунктами 2.4, 2.5 Гарантий, а также сумма вознаграждения, предусмотренного пукнтом 2.5 Гарантий, могут быть изменены распоряжением руководителя функционального блока Банка, в который входит подразделение, обеспечивающее заключение договора с контрагентом/решением уполномоченного коллегиального органа. [↑](#footnote-ref-95)
96. Рассчитывается исходя из расходов на Здание с учетом отношения площади Объекта к площади всего Здания. [↑](#footnote-ref-96)
97. Приложение № 6 к Договору указывается в случае передачи недвижимого имущества вместе с движимым имуществом. [↑](#footnote-ref-97)
98. Указать наименование движимого имущества в соответствии с инвентарной карточкой учета объекта основного средства и его отличительные характеристики (марка, сорт, модель, цвет, идентификационных, заводской, серийный номер, размер, год изготовления и т.п.). [↑](#footnote-ref-98)
99. Указать инвентарный номер в соответствии с инвентарной карточкой учета объекта основного средства. [↑](#footnote-ref-99)