**Предварительный договор аренды**

**недвижимого имущества** №

р.п.Беково «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя управляющего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Стороны в соответствии с нормами ст.429 ГК РФ обязуются не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора заключить основной договор аренды (далее – Основной договор) нежилого помещения площадью 95,60 кв. м., состоящее из:

- части комнаты №1 площадью 62,21 кв. м. (общая площадь 114,9 кв. м.);

- комнаты №2 площадью 2,6 кв. м.;

- комнаты №3 площадью 6,1 кв. м.;

- комнаты №4 площадью 8,3 кв. м.;

- части комнаты №5 площадью 15,59 кв. м. (общая площадь 35,6 кв. м.);

- части комнаты №19 площадью 0,8 кв. м. (общая площадь 1,9 кв. м.);

(далее – Помещение), расположенного на первом этаже нежилого Здания, назначение: нежилое, общей площадью 296 кв. м., по адресу: Пензенская область, Бековский район, р.п. Беково, ул. Советская, д.32В (далее – Здание), для осуществления банковской деятельности, а Арендатор обязуется принять Помещение, использовать его по назначению и своевременно уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, установленных в Основном договоре, при обязательном выполнении Арендодателем условий, предусмотренных в п.2.1 настоящего Договора.

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

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

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

1.3. Здание расположено на земельном участке, площадью 1446 кв. м, назначение: для общественно-деловых целей, кадастровый номер: 58:03:0305030:19, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, р.п. Беково, ул. Советская, д.32В (далее – Земельный участок).

1. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

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

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

2.2. В случае невыполнения Арендодателем в срок, указанный в п.1.1 Договора включительно хотя бы одного из условий, указанных в п. 2.1. Договора, Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор/отказаться от исполнения, а также отказаться от заключения Основного договора.

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

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

**3. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

3.1. Арендатор в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения подписанного Арендодателем Основного договора с копиями документов, указанных в п. 2.1 Договора подписывает его, и в течение 90 (девяноста) рабочих дней, с даты подписания направляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области для проведения государственной регистрации Основного договора.

Расходы, связанные с регистрацией Основного договора несет Арендодатель.

3.2. Стороны договорились, что Основной договор будет заключен на следующих условиях:

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

- Размер Постоянной части арендной платы - 230 (Двести тридцать) рублей 00 копеек за 1 кв. м. площади Помещения в месяц, в том числе НДС 20%. Размер Постоянной части арендной платы за всю арендованную площадь Помещения в месяц – 21 988 (Двадцать одна тысяча девятьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек, в том числе НДС 3 664 (Три тысячи шестьсот сорок четыре) рубля 67 копейки, и включает в себя:

-платежи за пользование Помещением и соответствующей частью Земельного участка пропорционально занимаемой площади;

-техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, дератизацию и дезинсекцию Помещения, очистку кровли Здания, в котором находится Помещение, от снега и наледи в зимний период;

-коммунальные и эксплуатационные платежи (за исключением платы за пользование электроэнергией, водо-, сезонным теплоснабжением, водоотведением, канализацией);

-расходы на содержание в чистоте, уборка прилегающей к Помещению территории, благоустройство, озеленение, вывоз мусора, кронирование деревьев и кустарников, очистка и вывоз снега, предметы и средства ухода (известь, песок, соль, щетки, метла, веники, и.т.п.)

-расходы на содержание мест общего пользования – лестницы, тамбуры, площадки;

-расходы на проведение противопожарных мероприятий;

-расходы на содержание и эксплуатацию газового оборудования, котельной;

-административно-управленческие расходы;

-санитарно-гигиенические работы по Зданию;

-затраты на эксплуатацию инженерных сетей (внутренних и внешних)

-периодические плановые осмотры несущих конструкций и инженерного оборудования;

-содержание и уход за несущими конструкциями (фундаменты, стены, плиты-перекрытия, ограждениями, крыши и другими строительными элементами Здания)

-подготовка к эксплуатации Здания в осенне-зимний и летний периоды (утепление, консервация систем и прочее)

-внеплановые осмотры после воздействия стихийного характера технических аварий;

-косметический и текущий ремонты Помещения и технологического оборудования с периодичностью, обеспечивающий эффективную эксплуатацию Здания и технологического оборудования. Работа по компенсации физического и морального износа объекта;

-содержание, возобновление, износ малоценного и быстро изнашиваемого инвентаря.

В случае перехода Арендодателя на упрощенную систему налогообложения размер постоянной части арендной платы изменению не подлежит.

- В период производства Арендатором неотделимых улучшений, капитального ремонта, но не более 3 (трех) месяцев с начала срока аренды, Постоянная часть арендной платы в месяц составляет 50 % от размера Постоянной части арендной платы в месяц.

- Переменная часть арендной платы представляет собой плату за пользование электроэнергией, водоснабжением и водоотведением, сезонное теплоснабжением.

Расходы за потребленную электроэнергию, водоснабжение, водоотведение и канализацию, в том числе НДС (20%), определяются Сторонами ежемесячно на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета Помещения (при наличии технической возможности и с согласия Арендодателя), с предоставлением со стороны Арендодателя заверенных копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет; счет-фактура; платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа). Показания приборов учета снимаются Арендодателем в присутствии Арендатора.

Расходы за сезонное теплоснабжение оплачиваются Арендатором пропорционально площади арендуемого Помещения к площади Здания или на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета Помещения (при наличии технической возможности и с согласия Арендодателя).

При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета Помещения счет на оплату переменной части арендной платы формируется Арендодателем с учетом отношения площади Помещения к площади всего Здания.

Расходы на внутреннюю уборку Помещения, вывоз ТКО из Помещения оплачиваются Арендатором самостоятельно на основании отдельно заключенных договоров.

- Постоянная часть арендной платы может ежегодно по соглашению Сторон (за исключением первых двух лет срока аренды) увеличиваться, но не чаще одного раза в год, в размере, не превышающем индекс потребительских цен за прошедший календарный год, публикуемый на официальном сайте Федеральной Службы Государственной Статистики РФ www.gks.ru, но не более 5 (Пяти) % от величины постоянной части арендной платы.

 В случае снижения рыночной стоимости аренды аналогичной недвижимости в Пензенской области размер Постоянной части арендной платы подлежит уменьшению до рыночной стоимости аренды аналогичной недвижимости. Оценка производится оценщиком, выбранным по соглашению Сторон. Затраты по проведению рыночной оценки стоимости аренды оплачивается Сторонами в равных долях.

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

3.3. Иные условия Основного договора определены и согласованы в Проекте Договора долгосрочной аренды нежилого помещения (Приложение № 2 к Договору). Обязательства из Основного договора возникают у Сторон с момента государственной регистрации Основного договора.

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

1. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров и/или путем направления претензий. Ответ по существу должен быть направлен Стороной в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии.

4.2. В случае если Стороны не достигли согласия или если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, Стороны вправе передать дело на рассмотрение в суд по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

**5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

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

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

5.2. Сторона, претендующая на освобождение от ответственности, обязана в течение
10 (десяти) календарных дней с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств уведомить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на возможность исполнить обязательство.

5.3. Основания освобождения от ответственности имеют силу с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств или, если уведомление дано несвоевременно, то с момента уведомления. Отсутствие уведомления возлагает на нарушившую Сторону обязательство возместить убытки за ущерб, который в ином случае мог быть предотвращен.

5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств срок исполнения обязательств по Договору приостанавливается на время действия указанных обстоятельств. В случае если форс-мажорные обстоятельства длятся более 10 (десяти) календарных дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор (отказаться от исполнения Договора) в одностороннем внесудебном порядке при условии письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

**6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия. Любые соглашения Сторон по изменению и/или дополнению условий Договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами Договора, и скреплены печатями Сторон.

6.2. Вся информация, полученная в ходе заключения и исполнения Договора, считается конфиденциальной, и не подлежит разглашению третьим лицам. Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации государственным органам в случаях, определенных законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае изменения одной из Сторон Договора своего местонахождения или почтового адреса она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах.

В случае изменения у одной из Сторон Договора банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.4. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 экземпляр Арендодателю, 1 экземпляр Арендатору.

6.5. Перечень приложений к Договору:

Приложение № 1 – План Помещения;

Приложение № 2 - Проект Договора долгосрочной аренды нежилого помещения (Основной договор).

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

**7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| «Арендодатель»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «Арендатор»

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес местонахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел/Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОКВЭД\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

 |  |  |
| **Арендодатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О. | **Арендатор:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  |  |  |

Приложение № 1

к предварительному договору аренды недвижимого имущества№ \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

**План Помещения**

Помещение площадью 95,60 кв. м., состоящее из:

- части комнаты №1 площадью 62,21 кв. м. (общая площадь 114,9 кв. м.);

- комнаты №2 площадью 2,6 кв. м.;

- комнаты №3 площадью 6,1 кв. м.;

- комнаты №4 площадью 8,3 кв. м.;

- части комнаты №5 площадью 15,59 кв. м. (общая площадь 35,6 кв. м.);

- части комнаты №19 площадью 0,8 кв. м. (общая площадь 1,9 кв. м.);

 (далее – Помещение), расположенного на первом этаже нежилого Здания, назначение: нежилое, общей площадью 296 кв. м., по адресу: Пензенская область, Бековский район, р.п. Беково, ул. Советская, д.32В.



|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О. | **Арендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. М.П. |

Приложение № 2

к предварительному договору арендынедвижимого имущества

№ \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

**Проект Договора долгосрочной аренды нежилого помещения**

г. Пенза "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем «Арендатор», лице заместителя управляющего – руководителя РСЦ Пензенского отделения №8624 ПАО Сбербанк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а каждая в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью 95,60 кв. м., состоящее из:

- части комнаты №1 площадью 62,21 кв. м. (общая площадь 114,9 кв. м.);

- комнаты №2 площадью 2,6 кв. м.;

- комнаты №3 площадью 6,1 кв. м.;

- комнаты №4 площадью 8,3 кв. м.;

- части комнаты №5 площадью 15,59 кв. м. (общая площадь 35,6 кв. м.);

- части комнаты №19 площадью 0,8 кв. м. (общая площадь 1,9 кв. м.);

 (далее – Помещение), расположенного на первом этаже нежилого Здания, назначение: нежилое, общей площадью 296 кв. м., по адресу: Пензенская область, Бековский район, р.п. Беково, ул. Советская, д.32В, (далее – Здание), а Арендатор обязуется принять его и вносить арендную плату в размере и порядке, определенным настоящим Договором.

1.2. Здание расположено на земельном участке, площадью 1446 кв. м, назначение: для общественно-деловых целей, кадастровый номер: 58:03:0305030:19, расположенный по адресу: Пензенская область, Бековский район, р.п. Беково, ул. Советская, д.32В (далее – Земельный участок). Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.3. Стороны подтверждают, что указанные в п.1.1 Договора данные позволяют определенно установить Помещение, подлежащее передаче Арендатору в качестве объекта аренды. Передаваемое Арендатору Помещение выделено на Плане Помещения в Приложении № 1 к Договору.

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

1.5. Помещение предоставляется Арендатору для осуществления банковской деятельности.

1.6. Право собственности на Здание зарегистрировано в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрационного органа, дата и номер государственной регистрации), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от\_\_\_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрационного органа).

1.7. Балансовая стоимость Помещения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей[[1]](#footnote-1).

1.8. Срок аренды: 10 (десять) лет*.*

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

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

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

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

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

**2. Порядок передачи Помещения**

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

Арендодатель предоставляет Арендатору Помещение во временное владение и пользование по Акту приема-передачи одновременно с подписанием Договора.

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

При подписании Договора Сторонами, Арендодатель дает согласие на проведение неотделимых улучшений Помещения и согласовывает Арендатору архитектурно-планировочное решение на проведение неотделимых улучшений Помещения (Приложение № 1 к Договору).

2.2. В последний день срока аренды (п. 1.8 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата) Помещения, составленному по форме Приложения № 3 к Договору, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений, капитального ремонта.

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

2.3. Произведенные Арендатором отделимые улучшения (в том числе кондиционеры, тепловые завесы, система видеонаблюдения, система контроля управления доступом) Помещения являются собственностью Арендатора и при прекращении действия Договора аренды/истечения срока аренды подлежат вывозу силами и средствами Арендатора либо могут быть переданы Арендодателю на основании отдельного соглашения до подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения по форме Приложения № 3 к Договору.

2.4. Стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшений арендованного Помещения, неотделимых без вреда для Помещения, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору, за исключением случаев досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя. В этих случаях Арендодателем возмещается остаточная стоимость неотделимых улучшений в течение 10 (десяти) календарных дней с даты расторжения Договора.

Стоимость капитального ремонта Помещения, произведенного Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя подлежит возмещению Арендодателем, в объеме, согласованном Сторонами на момент проведения капитального ремонта, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты расторжения Договора.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

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

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

 3.1.3. Принять от Арендатора Помещение по Акту приема-передачи (возврата) Помещения по форме Приложения № 3 к Договору в день прекращения срока аренды, а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

3.1.4. Довести письменно до Арендатора (его уполномоченного представителя) требования режима и охраны, установленные в Здании, в котором находится Помещение, а также правила использования Помещения и Мест общего пользования, порядок производства работ в Здании и в Помещении.

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

3.1.6. Обеспечить техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, вывоз мусора, дератизацию и дезинсекцию Здания, включая Помещение.

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

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

3.1.9. За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением Помещения) и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем в срок, указанный в п.3.1.11 Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.18. Оказывать содействие Арендатору при устройстве каналов связи.

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

Если указанные в настоящем пункте простои/перерывы в работе Арендатора (за исключением ремонтных работ) произошли по вине Арендодателя, Арендодателю начисляется штраф в размере 0,1(ноль целых одна десятая) %, от ежемесячной постоянной части арендной платы за каждый день простоя/перерыва в работе Арендатора, а также понесенные Арендатором убытки, вызванные указанными простоями/перерывами в работе Арендатора.

3.1.20. В случае возникновения ситуаций, указанных в п.3.1.19 Договора Стороны совместно:

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

- производят перерасчет постоянной части арендной платы за текущий месяц;

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

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

3.1.22. Обеспечить Помещение на весь срок действия Договора/срок аренды разрешенной электрической мощностью 15 кВт с напряжением 380 В.

3.1.23. Арендодатель в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Договора Сторонами, в целях государственной регистрации Договора, обеспечивает подготовку технического плана Помещения, на которое распространяются ограничения и обременения по Договору. Расходы, связанные с подготовкой технического плана Помещения, оплачиваются Арендодателем полностью.

**3.2. Арендодатель вправе:**

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа на Помещение в порядке, указанном в п.3.3.6 Договора, для контроля за соблюдением Арендатором условий Договора, для проведения обмеров и оценок, выполнения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии оборудования и инженерных сетей либо для ликвидации неисправностей в них. Право доступа Арендодателя подразумевает право на вход в Помещение представителей Арендодателя.

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

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

3.2.4. Арендодатель не имеет права уменьшать разрешенную электрическую мощность Помещения менее 15 кВт с напряжением 380 В.

**3.3. Арендатор обязуется:**

3.3.1. Принять Помещение от Арендодателя по Акту приема-передачи в день подписания Сторонами Договора.

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

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

3.3.4. Не передавать без согласия Арендодателя Помещение в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, а также не производить неотделимых улучшений, капитального ремонта Помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя.

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

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

3.3.6. По предварительному письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Помещение в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем 2 (два) раза в месяц). Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ в Помещение, устанавливается Арендодателем в указанном требовании и должно приходиться на рабочие часы (по режиму работы Арендатора), за исключением случаев, когда в сложившихся обстоятельствах обоснованно требуется доступ во внерабочие часы.

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

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

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

3.3.10. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, пожаротушения, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, сигнализации безопасности Помещения, оборудование серверных комнат, а также иного специального оборудования только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений (разрешительной документации) в уполномоченных органах (организациях) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения таких разрешений (документации).

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

3.3.12. В случае, если Арендодателем будут выплачены штрафы и иные платежи на основании предписаний контрольных (надзорных) органов, вынесенных по фактам установления нарушений действующего законодательства Арендатором в Здании/Помещении, возникших по его вине, Арендатор обязан возместить Арендодателю уплаченные за него штрафы (и иные платежи) после получения письменного требования Арендодателя с приложением документов, подтверждающих их уплату.

3.3.13. Возвратить Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата) Помещения по форме Приложения № 3 к Договору в последний день срока аренды (п. 1.8 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

3.3.14. Осуществлять внутреннюю уборку Помещения.

**3.4. Арендатор вправе:**

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

3.4.2. Проводить за свой счет в Помещении текущий ремонт без предварительного письменного согласия Арендодателя и неотделимые улучшения, капитальный ремонт Помещения только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя на производство таких работ. При этом Стороны определили, что все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, с момента их совершения являются частью Помещения, принадлежащего Арендодателю на праве собственности. Порядок возмещения Арендодателем неотделимых улучшений, капитального ремонта, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, указан в п. 2.4. Договора

3.4.3. Вывезти в любое время из Помещения или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения *(в том числе кондиционеры, тепловые завесы, система видеонаблюдения, СКУД)*, которые Арендатор произвел, и которые являются его собственностью.

3.4.4. Изменить, в т. ч. уменьшить, арендуемую площадь Помещения без применения Арендодателем штрафных санкций, направив Арендодателю письменное уведомление по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора, не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты изменения площади. Изменение арендуемой площади Помещения оформляется письменно в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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

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

3.4.7. При обнаружении недостатков во время эксплуатации Помещения полностью или частично препятствующих использованию Помещения, вправе по своему выбору:

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

3.4.7.2. Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при выплате постоянной части арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до наступления срока выплаты постоянной части арендной платы;

3.4.7.3. Потребовать досрочного расторжения Договора в одностороннем внесудебном порядке.

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

**4. Платежи и расчеты**

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

4.2. Постоянная часть арендной платы:

Постоянная часть арендной платы составляет 230 (Двести тридцать) рублей 00 копеек за 1 кв. м. площади Помещения в месяц, в том числе НДС 20%. Размер Постоянной части арендной платы за всю арендованную площадь Помещения в месяц – 21 988 (Двадцать одна тысяча девятьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек, в том числе НДС 3 664 (Три тысячи шестьсот сорок четыре) рубля 67 копейки.

 Постоянная часть арендной платы включает в себя:

 -платежи за пользование Помещением и соответствующей частью Земельного участка пропорционально занимаемой площади;

-техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, дератизацию и дезинсекцию Помещения, очистку кровли Здания, в котором находится Помещение, от снега и наледи в зимний период;

-коммунальные и эксплуатационные платежи (за исключением платы за пользование электроэнергией, водо-, сезонным теплоснабжением, водоотведением, канализацией);

-расходы на содержание в чистоте, уборка прилегающей к Помещению территории, благоустройство, озеленение, вывоз мусора, кронирование деревьев и кустарников, очистка и вывоз снега, предметы и средства ухода (известь, песок, соль, щетки, метла, веники, и.т.п.)

-расходы на содержание мест общего пользования – лестницы, тамбуры, площадки;

-расходы на проведение противопожарных мероприятий;

-расходы на содержание и эксплуатацию газового оборудования, котельной;

-административно-управленческие расходы;

-санитарно-гигиенические работы по Зданию;

-затраты на эксплуатацию инженерных сетей (внутренних и внешних)

-периодические плановые осмотры несущих конструкций и инженерного оборудования;

-содержание и уход за несущими конструкциями (фундаменты, стены, плиты-перекрытия, ограждениями, крыши и другими строительными элементами Здания)

-подготовка к эксплуатации Здания в осенне-зимний и летний периоды (утепление, консервация систем и прочее)

-внеплановые осмотры после воздействия стихийного характера технических аварий;

-косметический и текущий ремонты Помещения и технологического оборудования с периодичностью, обеспечивающий эффективную эксплуатацию Здания и технологического оборудования. Работа по компенсации физического и морального износа объекта;

-содержание, возобновление, износ малоценного и быстро изнашиваемого инвентаря.

4.3. Постоянная часть арендной платы начисляется со дня, следующего за днем передачи Помещения Арендатору по Акту приема-передачи, по день возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Помещения по форме Приложения № 3 к Договору.

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

4.4. Арендатор уплачивает Арендодателю постоянную часть арендной платы за первый месяц аренды в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Арендатор уплачивает постоянную часть арендной платы за последующие месяцы не позднее 20 (двадцатого) числа текущего месяца. Если этот день не является рабочим днем, то днем оплаты является следующий за ним рабочий день.

4.6. В период производства Арендатором неотделимых улучшений, капитального ремонта Помещения, но не более 3 (трех) месяцев с начала срока аренды, Постоянная часть арендной платы в месяц за все арендованное Помещение составляет 50 (пятьдесят) % от размера постоянной части арендной платы, указанной в п.4.2. Договора.

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

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

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

4.8. Переменная часть арендной платы включает в себя плату на теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение Помещения, канализацию, уборку прилегающей территории.

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

Теплоснабжение оплачивается Арендатором исходя из общего размера затрат на эксплуатацию здания и утвержденных тарифов пропорционально площади Помещения к площади Здания или на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета Помещения (при наличии технической возможности и с согласия Арендодателя).

Арендатор производит оплату переменной части арендной платы ежемесячно в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения акта и счета от Арендодателя.

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

4.9. Расходы на внутреннюю уборку Помещения, вывоз мусора, оплачиваются Арендатором самостоятельно на основании отдельно заключенных договоров.

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

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

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

**5. Ответственность сторон**

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

5.2. При нарушении Арендатором срока перечисления арендной платы свыше 3 (трех) месяцевподряд Арендатор обязан выплатить Арендодателю за каждый день просрочки неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) %, включая НДС, от просроченной суммы арендной платы.

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

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

5.5. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п. п. 3.1.12, 3.1.13, 3.1.23) Договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору неустойку в размере 5 (пяти) % от суммы постоянной части арендной платы в месяц за каждый случай ненадлежащего исполнения обязательств.

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

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

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

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

5.10. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п. п. 3.1.16-3.1.18, 3.1.21 Договора, Арендатору уплачивается неустойка в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от ежемесячной постоянной части арендной платы за каждый случай нарушения.

5.11. Оплата неустойки и возмещение ущерба не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

1. **Срок действия договора**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

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

6.3. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи (возврата) Помещения по форме Приложения № 3 к Договору, а также произвести предусмотренные Договором выплаты в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Помещения.

1. **Изменение и досрочное расторжение договора**

7.1. Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

7.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке, предварительно письменно уведомив Арендатора, не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора, в случаях, когда Арендатор:

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

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

7.3. Арендатор вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно письменно уведомив Арендодателя не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора, в случаях, когда:

7.3.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору/просрочил передачу Помещения Арендатору по Акту приема-передачи более, чем на 5 (пять) календарных дней либо создает препятствия в пользовании Помещением.

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

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

 7.4. Арендатор вправе в любое время, в отсутствие каких-либо нарушений со стороны Арендодателя, отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке без применения Арендодателем штрафных санкций, письменно уведомив Арендодателя не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней для целесообразности включения такого условия, срок должен отличаться от срока, указанного в п.7.3 договора до предполагаемой даты расторжения Договора/отказа от исполнения.

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

**8. Прочие условия**

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

Арендодатель настоящим поручает Арендатору представить настоящий Договор в регистрирующий орган для регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в течение 90 (девяносто) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора, а Арендатор принимает на себя выполнение этого поручения. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора (а также изменений, дополнений к Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении), оплачиваются Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

Арендатор произвел осмотр Помещения, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_года. Арендатор принимает Помещение в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

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

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

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

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют свыше 60 (шестидесяти) календарных дней, каждая из Сторон имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор/отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом другую Сторону, с обязательным возвратом Здания/Помещения, а также документов и принадлежностей, относящихся к арендованному имуществу, Арендодателю и проведением взаиморасчетов в соответствии с п. 6.3 Договора.

8.5. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены письменно в виде дополнительного соглашения, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, и зарегистрированы в установленном законодательством порядке.

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

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

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

Допустимые способы направления юридически значимых сообщений:

а) через собственного курьера под расписку на копии;

б) через курьерскую службу с описью вложения;

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

г) телеграммой с уведомлением о вручении.

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

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

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

8.9. 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) экземпляров для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9. Приложения**

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

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

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

9.4. Приложение № 4 – Гарантии по недопущению действий коррупционного характера – на 2 л.

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| «Арендодатель»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «Арендатор»

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес местонахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел/Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОКВЭД\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

 |
| **Арендодатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О. | **Арендатор:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  |

Приложение № 1

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**План Помещения**

Помещение площадью 95,60 кв. м., состоящее из:

- части комнаты №1 площадью 62,21 кв. м. (общая площадь 114,9 кв. м.);

- комнаты №2 площадью 2,6 кв. м.;

- комнаты №3 площадью 6,1 кв. м.;

- комнаты №4 площадью 8,3 кв. м.;

- части комнаты №5 площадью 15,59 кв. м. (общая площадь 35,6 кв. м.);

- части комнаты №19 площадью 0,8 кв. м. (общая площадь 1,9 кв. м.);

 (далее – Помещение), расположенного на первом этаже нежилого Здания, назначение: нежилое, общей площадью 296 кв. м., по адресу: Пензенская область, Бековский район, р.п. Беково, ул. Советская, д.32В (далее – Здание).

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О. | **Арендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. М.П. |

Приложение № 2

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

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

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

АКТ

приема-передачи Помещения в аренду

г. Пенза \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и представитель Арендатора заместитель управляющего - руководитель РСЦ Пензенского отделения №8624 ПАО Сбербанк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании Устава, Положения о филиале и доверенности №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании Договора долгосрочной аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_, Арендатор принял во временное владение и пользование (в аренду) следующее нежилое Помещение общей площадью 95,60 кв. м., состоящее из:

- части комнаты №1 площадью 62,21 кв. м. (общая площадь 114,9 кв. м.);

- комнаты №2 площадью 2,6 кв. м.;

- комнаты №3 площадью 6,1 кв. м.;

- комнаты №4 площадью 8,3 кв. м.;

- части комнаты №5 площадью 15,59 кв. м. (общая площадь 35,6 кв. м.);

- части комнаты №19 площадью 0,8 кв. м. (общая площадь 1,9 кв. м.);

 (далее – Помещение), расположенное на первом этаже нежилого Здания, назначение: нежилое, общей площадью 296 кв. м., по адресу: Пензенская область, Бековский район, р.п. Беково, ул. Советская, д.32В (далее – Здание).

2. Помещение и оборудование передаются в следующем техническом состоянии:

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Арендодатель предоставляет Арендатору право доступа в помещения, Места общего пользования, оговоренные Договором.

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | От Арендатора:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |
| **Арендодатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О.  | «Арендатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. М.П.  |
|  |  |

Приложение № 3

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

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

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

АКТ

приема-передачи (возврата) Помещения

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, ФИО), действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,с одной стороны, и представитель Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, ФИО), действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора долгосрочной аренды здания/нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор возвратил (передал) Арендодателю, а Арендодатель принял Помещение

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

-

-

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя** | От Арендатора: |
|  |
| **Арендодатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О. | «Арендатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.М.П.  |

Приложение № 4

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**Гарантии по недопущению действий коррупционного характера**

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

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

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

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

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

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

2.4. Участник отказывается от незаконного получения преимуществ, реализуя свои интересы с учетом принятой им политики по противодействию коррупции, в которой предусмотрен отказ от предложений или получения подарков и оплаты расходов, когда подобные действия могут повлиять на исход коммерческой сделки и/или на принятие решения должностным лицом (работником), исходя из корыстной заинтересованности.

Участник придерживается установленного им порядка при передаче или получении подарков, оплаты услуг, основанных на принципах прозрачности, добросовестности, разумности и приемлемости таких действий и правил гостеприимства.

В случае незаконного предложения или передачи подарка или оплаты расходов, или предоставления или получения иной выгоды или преимущества в любой форме, а равно любые коррупционные действия, совершенные Участником прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме, в том числе в нарушение обязательств, предусмотренных п. 2.3 настоящих Гарантий, Участник обязан уплатить штраф Банку в размере 10 (десять) % от общей стоимости договора, но не менее 5000000,00 (пять миллионов) рублей в срок не позднее 10 (десять) календарных дней, с даты получения требования Банка.

2.5. Участник обязан незамедлительно сообщать Банку, с подтверждением достоверности сведений, о фактах неблагонадежного поведения работников (своих или Банка) либо их необоснованного бездействия в ходе установления, реализации, изменения и расторжения договорных отношений, а равно о случаях незаконного (т.е. без письменного согласия Банка) получения конфиденциальной и/или иной охраняемой законом информации от руководителей и/или работников и/или представителей Банка, или аффилированных (зависимых) лиц Банка, или от третьих лиц, в том числе членов семей работников Банка.

 Банк проводит мероприятия по проверке полученных от Участника фактов неблагонадежного поведения работника Банка (в результате внутреннего служебного расследования или в связи с привлечением виновного лица к административной/уголовной ответственности), и в случае выявления объективных данных, свидетельствующих о коррупционном поведении работника, Банк выплачивает вознаграждение Участнику в размере 5000000,00 (пять миллионов) рублей, которое включает все применимые налоги в соответствии с законодательством Российской Федерации, но не более 10 (десять) % от общей стоимости договора, не позднее 10 (десять) рабочих дней.

 В случае выявления Банком фактов незаконного получения Участником конфиденциальной или иной охраняемой законом информации Участник обязан возместить убытки Заказчика, а также уплатить штраф в размере 10 (десять) % от общей стоимости договора, но не менее 5000000,00 (пять миллионов) рублей, не позднее 10 (десять) календарных дней с даты получения требования Банка. Штраф Участником не уплачивается в случае, если выявлению факта незаконного получения конфиденциальной информации способствовало сообщение об этом факте, полученное от Участника до начала проверки Банком.

2.6. Участник не должен давать обещания и предложения, передавать или получать лично или через представителей или третьих лиц неправомерной выгоды или преимущества в любой форме любому руководителю или работнику Банка/представителю Банка/аффилированному (зависимому) лицу Банка, либо членам семьи работников/представителей Банка либо совершать недобросовестные действия против Банка.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О.  | «Арендатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. М.П. |

1. [↑](#footnote-ref-1)
2. *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)
4. [↑](#footnote-ref-4)
5. [↑](#footnote-ref-5)