**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества   
(с обратной арендой)**

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

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое   
в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Заместителя управляющего Челябинским отделением   
№ 8597 ПАО «Сбербанк России» Антонова Владимира Борисовича, действующего на основании Устава, Положения об отделении и доверенности № 3-ДГ/434 от 29.05.2019, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_ , с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить следующее имущество (далее – «**Имущество**»):
      1. Недвижимое имущество (далее – «**Недвижимое имущество**»):
         1. Нежилое здание, площадью 2 796,5 кв. м., с кадастровым номером 74:36:0515001:395, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 12-а, (далее – Объект № 1). Объект № 1 принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от   
            22.05.2017 г. № 74:36:0515001:395-74/001/2017-1, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 23.05.2017.
         2. Земельный участок, площадью 1 615 кв. м., с кадастровым номером 74:36:0515001:31, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 12-а (Далее - Земельный участок № 1). Земельный участок № 1 принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от 21.11.2008 № 74-74-01/861/2008-114, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.11.2008 серия 74АА № 885285.
         3. В связи с продажей Объекта № 1 и Земельного участка № 1, настоящим Договором Продавец передает, а Покупатель принимает на себя все права и обязанности Арендатора по Договору УЗ № 005929-Д-2008 долгосрочной аренды земли г. Челябинска   
            от 28.10.2008 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 21.11.2008 г. № 74-74-01/831/2008-173 (далее – «Договор аренды земли») в отношении земельного участка, площадью 671 кв. м., с кадастровым номером 74:36:0515001:127, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 12-а (Далее - Земельный участок № 2) со следующими характеристиками: категория земель: земли населенных пунктов, находящийся в распоряжении муниципального образования «город Челябинск», и предоставленный для эксплуатации территории, прилегающей к нежилому зданию (административно-бытовой корпус).
   2. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено (не ограничено) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.

Продавец обязуется сохранить такое положение Имущества до перехода права собственности на него к Покупателю.

* 1. Продавец не имеет перед третьими лицами просроченных долгов по оплате коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных услуг и по иным платежам по Имуществу.
  2. В течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Имущество в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок   
     с ним, Покупатель обязуется передать Продавцу за плату во временное владение и пользование часть Объекта № 1 (далее – часть Объекта № 1), указанную на плане, который является Приложением № 2 к Договору, заключив с Продавцом Договор долгосрочной аренды недвижимого имущества (далее – Договор аренды) по форме Приложения № 3   
     к настоящему Договору, на следующих условиях:

1.4.1.Предмет аренды:

Арендодатель (Покупатель) обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование часть недвижимого имущества, общей площадью **746, 9 кв. м.**, состоящую из нежилых помещений (далее по тексту – Объект):

- нежилые помещения №№: 1, 2, 3, 4, 5, 6, общей площадью **376,8 кв. м.**, расположенные на цокольном этаже Объекта № 1;

- нежилые помещения №№: 12, 14, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, общей площадью   
**258 кв. м.**, расположенные на первом этаже (Лит. А) Объекта № 1;

- нежилое помещение № 42, площадью **45,7** **кв. м.**, расположенное на первом этаже   
(Лит. А1) Объекта № 1,

- нежилые помещения №№: 34, 35, 36, общей площадью **66,4 кв. м.**, расположенные на втором этаже Объекта № 1;

а Арендатор обязуется принять его, вносить арендную плату в размере и порядке, определенным Договором и своевременно его возвратить.

Площадь аренды может быть уменьшена в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендатора при условии письменного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 2 (Два) месяца без применения Арендодателем штрафных санкций.

1.4.2. Срок аренды: 10 лет с возможностью досрочного расторжения в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендатора при условии письменного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения договора без применения Арендодателем штрафных санкций.

1.4.3. Арендная плата за пользование Объектом, Земельным участком состоит из Постоянной и Переменной арендных плат.

1.4.3.1. Постоянная арендная плата:

Постоянная Арендная плата за пользование Объектом, Земельным участком составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей** в месяц, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей, \_\_ копеек,   
и включает в себя платежи за пользование помещением и земельным участком, а также использование земельного участка для размещения дизель-генераторной установки контейнерного типа 7,5 кв. м., в том числе плату за услуги по эксплуатации Мест общего пользования и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения Здания, которая уплачивается из расчета:

- арендная плата за использование нежилых помещений, №№: 1, 2, 3, 4, 5, 6, общей площадью **376,8 кв. м.**, расположенных на цокольном этаже Объекта № 1, составляет   
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля, в том числе НДС 20 % \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, \_\_ копеек, из расчета **\_\_\_ рублей \_\_ копеек**, за 1 кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 % \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей, \_\_ копеек;

- арендная плата за использование нежилых помещений, №№: 12, 14, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, общей площадью **258 кв. м.**, расположенных на первом этаже (Лит. А) Объекта № 1, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_рублей, из расчета   
**\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек,** за 1 кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_ рублей;

- арендная плата за использование нежилого помещения № 42, площадью **45,7** **кв. м.**, расположенного на первом этаже (Лит. А1) Объекта № 1, составляет \_\_\_\_\_ рублей в месяц,   
в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_ рублей, из расчета **\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек,** за 1 кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_ рублей.

- арендная плата за использование нежилых помещений №№: 34, 35, 36, общей площадью **66,4 кв. м.**, расположенных на втором этаже Объекта № 1, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_рублей, из расчета   
**\_\_\_ рублей \_\_ копеек,** за 1 кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_ рублей.

1.4.3.2. Переменная арендная плата: фактически понесенные Арендодателем расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных Арендатором (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение, увеличенные на сумму НДС (20 %).

Переменная арендная плата определяется ежемесячно и рассчитывается на основании показаний узлов (приборов) учета, к которым подключены системы Объекта, с учетом отношения площади Объекта к площади всех помещений, подключенных к данным узлам (приборам) учета, либо, в случае отсутствия узлов (приборов) учета, рассчитывается на основании выставленного счета от снабжающих организаций, с учетом отношения площади Объекта к площади всех помещений Здания, в отношении которых был выставлен данный счет.

Счет на оплату Переменной арендной платы выставляется с приложением расчета Переменной арендной платы, заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расходы Арендодателя по соответствующему виду коммунальных услуг (копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет, счет-фактура, платежное требование, показания приборов учета и т.п.), а также копий платежных поручений, подтверждающих осуществление Арендодателем платежа).

1.4.4. Индексация арендной платы по соглашению сторон - не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен за прошедший календарный год, публикуемому на официальном сайте Федеральной Службы Государственной Статистики Российской Федерации www.gks.ru, но не более чем на 5 (пять) %;

1.4.5. Арендодатель гарантирует Арендатору сохранность размещения систем кондиционирования на кровле и в помещениях здания, включая дизель-генераторную установку, СБГЭ) с обеспечением круглосуточного, свободного доступа представителей Банка, сотрудников сторонних организаций, привлекаемых Банком для проведения работ к размещенному оборудованию без дополнительных затрат по расходам на аренду и капитальных затрат;

Арендодатель гарантирует Арендатору не допускать размещение помещений, связанных с потреблением воды над помещениями с оборудованием РУС (Резервный узел связи);

Арендодатель гарантирует Арендатору cохранение требований по инженерным системам: наличие системы заземления, поддержание ее в состоянии, удовлетворяющем требованиям   
ГОСТ 464-79;

Арендодатель гарантирует Арендатору cохранение всех коммуникаций узла связи, которые подведены к зданию;

Арендодатель гарантирует Арендатору обеспечение доступа сотрудникам операторов связи, с которыми у Банка заключены договоры на предоставление услуг, для проведения работ по организации услуг, профилактических и аварийно-восстановительных работ. круглосуточного доступа представителей Банка к размещенному оборудованию), без дополнительных расходов на аренду.

* 1. Стороны договорились, что заключение Покупателем и Продавцом Договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 1.4. Договора, является существенным условием Договора.
  2. Помимо прочего, установленного законодательством Российской Федерации, в случае незаключения Договора аренды в результате действий/бездействия Покупателя, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора и/или потребовать уплаты неустойки на условиях, предусмотренных Договором.

1. **Срок действия Договора**
   1. Договор признается заключенным в момент подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Условия Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. **Порядок передачи Имущества**
   1. Продавец не позднее 20.12.2020 г., передает Покупателю Имущество по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.
   2. Риск случайной гибели и случайного повреждения Имущества (его части) переходит к соответствующей Стороне с момента передачи ей данного Имущества (его части).
   3. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
   4. В случае приостановления/отказа органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, Стороны обязуются предпринять все зависящие от них действия, необходимые для продолжения/возобновления государственной регистрации в соответствии с условиями Договора. При невозможности осуществления перехода права собственности в разумный срок (разумными мерами), но не более 60 (шестидесяти) календарных дней, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением другой Стороны, с указанием даты расторжения Договора.

В случае расторжения Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Покупатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, указанной в соответствующем уведомлении, передать (вернуть) Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Имущество (в состоянии, в котором Покупатель принимал Имущество от Продавца в соответствии с пунктом 3.1. Договора), а Продавец обязуется возвратить Покупателю уплаченные им за Имущество денежные средства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания данного акта приема-передачи (возврата) Имущества.

* 1. В случае передачи Продавцом Покупателю Имущества, несоответствующего условиям Договора о его качестве, Покупатель имеет право в течение 10 (десяти) календарных дней с даты передачи Имущества по своему выбору потребовать от Продавца: соразмерного уменьшения общей стоимости Имущества по Договору, безвозмездного устранения недостатков Имущества в разумный срок или возмещения своих расходов на устранение недостатков Имущества, а в случае существенного нарушения требований к качеству Имущества (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата уплаченной за Имущество денежной суммы, в этом случае возврат Имущества и денежных средств происходит   
     в соответствии с условиями пункта 3.4 Договора.
  2. Пользование и владение помещениями реализуемого Имущества Продавцом на срок с момента передачи Имущества по Договору до момента оформления акта приёма-передачи Объекта в аренду, не препятствует подписанию акта приёма-передачи Имущества по Договору.

1. **Оплата по Договору**
   1. Общая стоимость Имущества по Договору составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, включая НДС (20 %) в размере \_\_\_ рублей, \_\_ копейки, в том числе:
      1. Стоимость Объекта № 1 составляет: \_\_\_\_\_\_ рублей, \_\_ копеек, в том числе НДС (20 %) в размере \_\_\_\_\_ рубля, \_\_\_копейки;
      2. Стоимость Земельного участка № 1 составляет: \_\_\_ рублей, \_\_ копейки, НДС не облагается на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.
      3. Стоимость права аренды Земельного участка № 2 составляет: \_\_\_ рублей, \_\_ копеек, в том числе НДС (20 %) в размере \_\_\_\_\_ рубля, \_\_\_копейки.
   2. Задаток, уплаченный Покупателем организатору торгов в форме аукциона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании Договора о задатке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_, в размере \_\_\_\_\_\_\_ рублей, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Имущества по Договору. Дополнительно (помимо суммы задатка), Покупатель оплачивает 10% цены Имущества в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания обеими сторонами Договора.
   3. [[1]](#footnote-1)Оплата Имущества оставшейся части в размере \_\_\_ рублей, \_\_ копеек, включая НДС (20 %) в размере \_\_\_ рублей, \_\_ копеек, в том числе:

- стоимость Объекта № 1 составляет: \_\_\_\_ рублей, \_\_ копеек, в том числе НДС (20 %)   
в размере \_\_\_ рублей, \_\_ копейки;

- стоимость Земельного участка № 1 составляет: \_\_\_\_ рублей, \_\_ копейки, НДС не облагается на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ;

- стоимость права аренды Земельного участка № 2 составляет: \_\_\_\_ рублей, \_\_\_ копеек,   
в том числе НДС (20 %) в размере \_\_\_ рублей, \_\_ копейки;

осуществляется Покупателем единовременно, в полном объеме, в течение   
5 (пяти) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта.

* 1. [[2]](#footnote-2) Оплата Имущества оставшейся части в размере \_\_\_ рублей, \_\_ копеек, включая НДС (20 %) в размере \_\_\_ рублей, \_\_ копеек, в том числе:

- стоимость Объекта № 1 составляет: \_\_\_\_ рублей, \_\_ копеек, в том числе НДС (20 %) в размере \_\_\_ рублей, \_\_ копейки;

- стоимость Земельного участка № 1 составляет: \_\_\_\_ рублей, \_\_ копейки, НДС не облагается на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ;

- стоимость права аренды Земельного участка № 2 составляет: \_\_\_\_ рублей, \_\_\_ копеек,   
в том числе НДС (20 %) в размере \_\_\_ рублей, \_\_ копейки;

осуществляется Покупателем за счет кредитных средств, предоставленных Покупателю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[3]](#footnote-3) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[4]](#footnote-4) (место нахождения: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_, расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_, в \_\_\_\_\_\_\_\_, корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_\_ в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по \_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (далее – «**Банк**») в соответствии с кредитным договором от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.   
№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенным между Банком и Покупателем.

* 1. [[5]](#footnote-5) Оплата Имущества (оставшейся части в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_, включая НДС (20 %)) осуществляется Банком по поручению Покупателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода Покупателю права собственности на Недвижимое имущество и ипотеки в силу закона в пользу Банка.
  2. Расчеты по Договору производятся в рублях, путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.
  3. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате Имущества считается дата поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.
  4. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, несет Покупатель в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
  5. Счет-фактура предоставляется в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.
  6. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объёме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Имущества, за период со дня подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1. Договора, до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров по Имуществу, а также налог на имущество и земельный налог - до даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих документов.
  7. По истечении 1 (одного) месяца с даты государственной регистрации перехода права собственности по Договору Продавец вправе прекратить осуществление платежей по коммунальным, эксплуатационным, административно-хозяйственным и иным договорам в отношении Имущества, уведомив об этом Покупателя.
  8. Имущество находится в залоге у Продавца до момента полной оплаты в соответствии со ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1. **Права и обязанности сторон**
   1. **Стороны обязуются:**
      1. [[6]](#footnote-6) В течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, поступления на счет Продавца в полном объёме денежных средств в оплату стоимости Имущества, Стороны обязуются совместно представить документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, для перехода права собственности на Имущество   
         к Покупателю по Договору.
      2. [[7]](#footnote-7) В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня, передачи Покупателю Имущества по акту приема-передачи, Стороны обязуются совместно представить документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, для перехода права собственности на Имущество к Покупателю по Договору
   2. **Продавец обязуется:**
      1. Одновременно с подписанием акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1. Договора, осуществить передачу Покупателю всей имеющейся документации, относящейся к Имуществу, а также имеющихся документов, необходимых Покупателю для заключения коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров.
   3. **Покупатель обязуется:**
      1. По требованию Продавца принять, а также оплатить Имущество в порядке и на условиях, установленных Договором.
      2. С даты (включая эту дату) подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1. Договора, нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Имуществу.
      3. В течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня регистрации перехода на Покупателя права собственности на Имущество переоформить договоры на коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные услуги.
      4. Обязан возместить Продавцу в полном объёме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Имущества, указанные в пункте 4.10. Договора.

5.4. Продавец имеет право пользования и владения Имуществом, на срок с момента передачи Имущества по Договору до момента оформления акта приёма-передачи Объекта в аренду, без применения к Продавцу каких-либо дополнительных расходов, штрафных санкций со стороны Покупателя, за просрочку передачи Имущества.

1. **Ответственность сторон**
   1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного в пункте 4.2, 4.3., 4.4., 4.5., Договора, а также срока возмещения расходов, установленных в пункте 4.10. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, неустойку в размере 0,3 (ноль целых трех десятых) %, включая НДС (если применимо), от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   3. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного в пункте 4.3., 4.5., Договора, более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней Продавец имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора.
   4. В случае нарушения по вине Продавца срока передачи Имущества, установленного в пункте 3.1. Договора, Продавец уплачивает Покупателю, по требованию последнего, неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) % от стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.
   5. В случае, если Покупатель не по вине Продавца не принимает Имущество, то Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего и в установленные в нем сроки, неустойку в размере 0,3 (ноль целых трех десятых) %, включая НДС (если применимо), от стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1. Договора, за каждый день просрочки, а также Продавец имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора.
   6. В случае уклонения от исполнения обязанностей, предусмотренных пунктом 5.1.1 Договора Сторона нарушившая Договор, обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) %, включая НДС (если применимо), от стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки.
   7. В случае уклонения от исполнения обязанностей, предусмотренных пунктом 5.1.1 Договора более чем на 30 (тридцать) календарных дней Сторона, не нарушившая Договор, имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора.
   8. В случае нарушения сроков возврата Имущества (пункт 7.3 Договора) при расторжении Договора, в том числе при одностороннем отказе от исполнения обязательств, Покупатель обязан в сроки, установленные в требовании Продавца, уплатить Продавцу неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) %, включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества за каждый день просрочки, а в случае невозврата Имущества в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, в том числе при одностороннем отказе от исполнения обязательств – дополнительный штраф в размере 3 (три) %, включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества.
   9. В случае возврата Покупателем Имущества при расторжении Договора, в том числе одностороннего отказа от исполнения обязательств, не в том состоянии, в котором он его получил, то Стороны фиксируют данные несоответствия в акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков. В случае не устранения (несвоевременного устранения/отказа от устранения) Покупателем выявленных Продавцом недостатков, Продавец вправе устранить их своими силами или с привлечением третьих лиц, а Покупатель обязуется возместить Продавцу все документально подтвержденные расходы, связанные с устранением данных недостатков, а также уплатить неустойку, включая НДС, в размере 1/12 от общей стоимости Имущества. Продавец вправе удержать сумму документально подтвержденных расходов и неустойки из денежных средств, подлежащих возврату Покупателю.
   10. В случае нарушения срока заключения Договора аренды, указанного в пункте 1.4. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, неустойку в размере 0,3 (ноль целых три десятых) %, включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества за каждый день просрочки.
   11. При не заключении и/или невозможности заключения сторонами Договора аренды в порядке, на условиях и в сроки, установленные п. 1.4 настоящего Договора, в том числе, но не исключительно, по причине отказа Покупателя, бездействии и/или ином уклонении от заключения Договора аренды, предложении заключения Договора аренды на иных условиях, чем предусмотрено п. 1.4 настоящего Договора и Приложениями №№ 2, 3 к нему, невозможности заключения Договора аренды по причине утраты Покупателем права собственности на Имущество (его часть) и отказе нового собственника, от заключения Договора аренды Продавцом, бездействии и/или ином уклонении, предложении заключения Договора аренды на иных условиях, чем предусмотрено п. 1.4 настоящего Договора и Приложениями №№ 2, 3 к нему, а также в иных случаях (кроме случаев отказа от заключения Договора аренды со стороны Продавца), Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, штраф в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня заявления Продавцом такого требования, а также сверх указанной суммы штрафа возмещает все убытки, причиненные Продавцу в связи с не заключением такого Договора аренды.
   12. Уплата неустойки и возмещение убытков производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования другой Стороны и не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
2. **Изменение и расторжение Договора**
   1. Все изменения к Договору действительны, если совершены в письменной форме в виде единого документа.
   2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Договором.
   3. При расторжении Договора, в том числе одностороннего отказа от исполнения обязательств, Покупатель обязан передать/вернуть Продавцу по актам приема-передачи Имущество в том же состоянии, в котором он получил его от Продавца (не в худшем состоянии), в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, а Продавец обязан возвратить Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в оплату Имущества (без каких-либо иных выплат, процентов и компенсаций, за исключением санкций предусмотренных Договором (при их наличии)), в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами актов приема-передачи Имущества (возврата Имущества Продавцу).
   4. В случае не заключения Покупателем Договора аренды согласно пунктам 1.4 и 1.5 Договора Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Покупателю соответствующего уведомления не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня до даты расторжения Договора. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в данном 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 30 (тридцати) 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 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 по запросу уполномоченных государственных органов в соответствии с 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 Арбитражный суд Челябинской области.
6. **Прочие условия**
   1. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без предварительного получения письменного согласия на это от другой Стороны.
   2. Стороны принимают меры к тому, чтобы между Сторонами постоянно существовала возможность оперативного взаимодействия посредством телефонной, электронной или иной связи (оперативная связь).
   3. Все уведомления, извещения и сообщения, направляемые в связи с исполнением Договора, должны быть оформлены в письменном виде на русском языке и могут быть направлены с помощью заказной или курьерской почты, с подтверждением факта их получения, по фактическим адресам Сторон, указанным в разделе 13 Договора либо по иному адресу, о котором любая из Сторон может уведомить другую Сторону, а также с использованием электронного документооборота.
   4. При отправке юридически значимого сообщения по заказной или курьерской почте 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.
   5. Об изменении адресов, реквизитов и уполномоченных (ответственных) лиц Стороны незамедлительно информируют друг друга письменно (без оформления единого документа), с предварительным направлением копии письменного сообщения по одному из способов оперативной связи.
   6. В ходе исполнения заключенного Договора запрещается подключение любого оборудования Покупателя к ИТ-инфраструктуре Продавца, а также допуск работников Покупателя к работе на средствах вычислительной техники и в автоматизированных системах Продавца.
   7. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в Приложении № 4 к Договору (Гарантии по недопущению действий коррупционного характера).
   8. Договор составлен на русском языке в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1 экземпляр – для Покупателя, 1 экземпляр – для Продавца, 1 экземпляр – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав: Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра   
      и картографии по Челябинской области.
   9. По вопросам, не урегулированным в Договоре, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
7. **Приложения к Договору**
   1. Приложение № 1 – Форма Акта приема-передачи Имущества – на 6 листах.
   2. Приложение № 2 – План Объекта с указанием части Объекта № 1, передаваемого в аренду (заштриховано) – на 3 листах.

12.3. Приложение № 3 – Форма Договора долгосрочной аренды недвижимого имущества – на 38 листах.

12.4. Приложение № 4 – Гарантии по недопущению действий коррупционного характера – на 3 листах.

12.5. Приложение № 5 – Антикоррупционная оговорка.

**13. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **ПАО Сбербанк**  **Юридический адрес:**  117997 г. Москва, ул. Вавилова д.19  **Наименование Филиала:**  Челябинское отделение № 8597  ПАО Сбербанк  **Почтовый адрес:**  454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 9-а  **Для расчетов:**  Уральский банк ПАО Сбербанк  **ИНН:** 7707083893 **КПП:** 667102008  **Кор/счет:** 30101810500000000674  вУральском главном управлении Центрального банка Российской Федерации  **БИК:** 046577674  **Расчётный счёт:** 60311810016000200000  Тел. 8(3519) 26-29-08  Адрес эл. почты: Dogovor-Ural@sberbank.ru  **От Продавца:**  **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** | **Покупатель**  **Юридический адрес:**  **Почтовый адрес:**  **ИНН:**  **ОГРН:**  **КПП:**  **Р/сч:**  **к/с**:  **БИК:**  Тел.:  Эл. почта:  **От Покупателя:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**  **м.п.** |

# Приложение № 1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Форма Акта приема-передачи Имущества**

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

**АКТ**

**приема-передачи Имущества**

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

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое   
в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Заместителя управляющего Челябинским отделением   
№ 8597 ПАО «Сбербанк России» Антонова Владимира Борисовича, действующего на основании Устава, Положения об отделении и доверенности № 3-ДГ/434 от 29.05.2019, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»** в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», составили настоящий акт приема-передачи (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

* + 1. На основании договора № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_. \_\_\_.20\_\_ г. купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) Продавец передает Покупателю, а Покупатель принимает недвижимое имущество (далее – «**Недвижимое имущество**»):

1.1. Нежилое здание, площадью 2 796,5 кв. м., с кадастровым номером 74:36:0515001:395, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 12-а, (далее – Объект № 1). Объект № 1 принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от

22.05.2017 г. № 74:36:0515001:395-74/001/2017-1, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 23.05.2017.

1.2. Земельный участок, площадью 1 615 кв. м., с кадастровым номером 74:36:0515001:31, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 12-а (Далее - Земельный участок № 1). Земельный участок № 1 принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от 21.11.2008 № 74-74-01/861/2008-114, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.11.2008 серия 74АА № 885285.

1.3. Земельный участок, площадью 671 кв. м., с кадастровым номером 74:36:0515001:127, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 12-а, (Далее - Земельный участок № 2) со следующими характеристиками: категория земель: земли населенных пунктов, находящийся в распоряжении муниципального образования «город Челябинск», и предоставленный для эксплуатации территории, прилегающей   
к нежилому зданию (административно-бытовой корпус).

Недвижимое имущество передается в следующем техническом состоянии:

- **фасад и кровля Объекта:** фасад – облицовка керамическими плитками, крыша – мембранная,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

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

- **стены**: кирпичные, внутренняя отделка – штукатурка, побелка, керамическая плитка,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

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

- **потолки**: в местах общего пользования (коридоры) – бетонные монолитные, штукатурка, побелка; в атриуме – стекло; в кабинетах - бетонные монолитные, подвесной потолок,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

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

- **полы**: цементные, мозаичные, керамические,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

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

- **двери**: пластиковые, металлические,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

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

**- окна**: пластиковые, поворотно-откидные,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

*(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: отсутствуют

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

- **прилегающая территория**: тротуары, озеленение,

*(перечислить тротуары, озеленение, другое)*

состояние: хорошее,

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

недостатки: отсутствуют,

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. [[8]](#footnote-8)

1. Продавец передал Покупателю Недвижимое имущество со следующими показаниями индивидуальных приборов учета[[9]](#footnote-9):

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

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

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

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

1. Продавец передал Покупателю ключи от замка[[10]](#footnote-10) двери[[11]](#footnote-11) Недвижимого имущества в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Одновременно с Недвижимым имуществом Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял следующую техническую документацию:

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

4. Имущество осмотрено Покупателем, каких-либо претензий к Продавцу не имеется.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |  | **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |

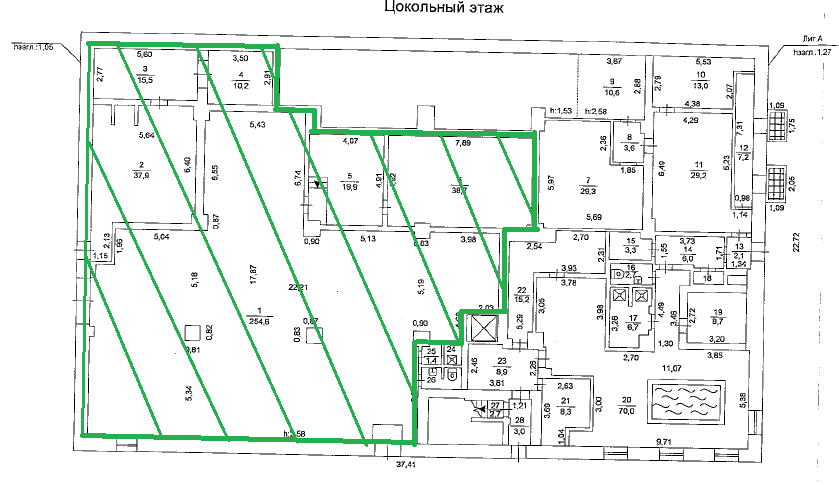
# Приложение № 2

к Договору купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)

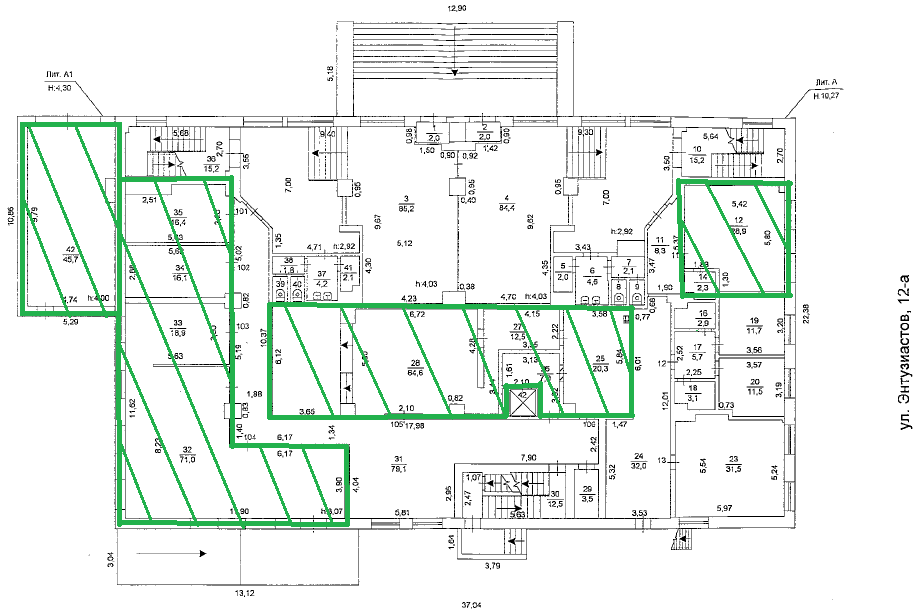
от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

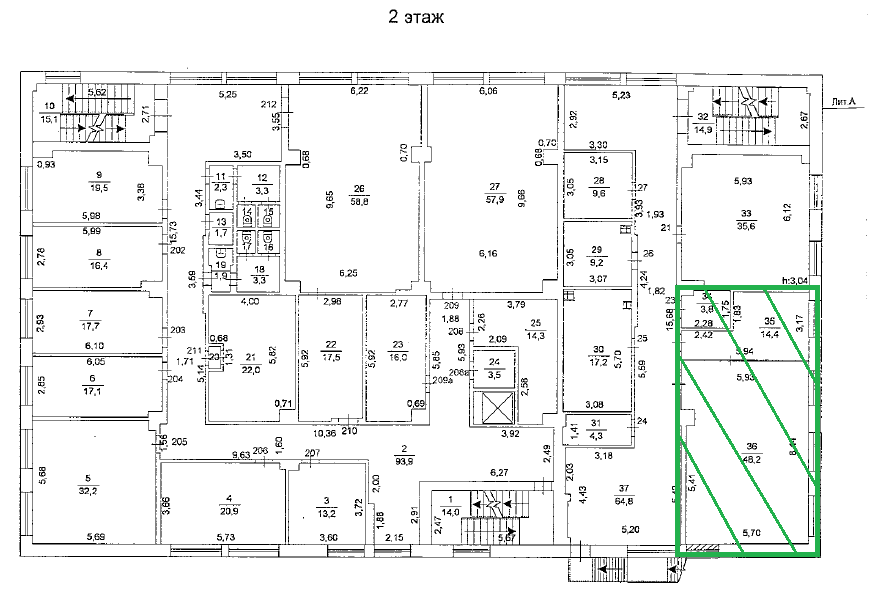
**План Объекта с указанием части Объекта № 1, передаваемого в аренду**

**(заштриховано)**



1 этаж





|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |  | **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |

# Приложение № 3

к Договору купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Форма Договора долгосрочной аренды недвижимого имущества**

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое   
в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Заместителя управляющего Челябинским отделением   
№ 8597 ПАО «Сбербанк России» Антонова Владимира Борисовича, действующего на основании Устава, Положения об отделении и доверенности № 3-ДГ/434 от 29.05.2019, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_, 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 часть недвижимого имущества площадью **746,9 кв. м.**, указанную на плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – «**Объект**»), являющуюся частью нежилого здания, площадью 2 796,5 кв. м., с кадастровым номером 74:36:0515001:395, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 12-а(далее – «**Здание**»), Объект состоит из нежилых помещений:

- нежилые помещения №№: 1, 2, 3, 4, 5, 6, общей площадью **376,8 кв. м.**, расположенные на цокольном Здания;

- нежилые помещения №№: 12, 14, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, общей площадью   
**258 кв. м.**, расположенные на первом этаже (Лит. А) Здания;

- нежилое помещение № 42, площадью **45,7** **кв. м.**, расположенное на первом этаже   
(Лит. А1) Здания,

- нежилые помещения №№: 34, 35, 36, общей площадью **66,4 кв. м.**, расположенные на втором этаже Здания;

а Арендатор обязуется принять его, вносить арендную плату в размере и порядке, определенным Договором и своевременно его возвратить.

* 1. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[12]](#footnote-12), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[13]](#footnote-13), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[14]](#footnote-14).
  2. Здание расположено на земельном участке (далее – «**Земельный участок**»), площадью 1 615 кв. м., с кадастровым номером 74:36:0515001:31, расположенный по адресу:   
     г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 12-а.
  3. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_[[15]](#footnote-15), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[16]](#footnote-16), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[17]](#footnote-17).
  4. 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, а также передается право использования земельного участка для размещения дизель-генераторной установки контейнерного типа 7,5 кв. м.
  5. Объект предоставляется Арендатору для размещения Резервного узла связи, удаленных рабочих мест Центра снабжения, складских помещений Центра снабжения, Центра комплексной поддержки и прочих подразделений ПАО Сбербанк, в состоянии с ремонтом.
  6. 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.
  7. 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[18]](#footnote-18).
  8. Балансовая стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
  9. [[19]](#footnote-19)Арендодатель ведет учет Объекта на балансе в качестве основных средств.

1. **Срок аренды и срок действия Договора**
   1. Срок аренды по Договору устанавливается с даты подписания Договора и составляет: 10 (Десять) лет.
   2. Договор (дополнительные соглашения к Договору) 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 имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Объекта на новый срок.
2. **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 предоставил Арендатору Объект во временное владение и пользование с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности, являющимся Приложением № 2 к Договору, что подтверждается Актом приема-передачи»

Объект предоставляется Арендатору во временное владение и пользование со всеми принадлежностями перечисленными в Акте приема-передачи, необходимыми для его полноценного использования.

* 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, относящиеся к Объекту, по Акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 3 к Договору, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений. При этом Объект должен быть освобожден от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иного имущества (вещей) Арендатора.
  2. В случае возврата Арендатором Объекта в состоянии, не соответствующем условиям Договора (пункт 3.2 Договора), Стороны фиксируют данные несоответствия в Акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков.
  3. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя без возмещения Арендатору стоимости этих улучшений за исключением случаев, указанных в пунктах 5.4.6.3 и 7.6 Договора.

1. **Арендная плата и порядок расчетов[[20]](#footnote-20)[[21]](#footnote-21)**
   1. Арендная плата за пользование Объектом, Земельным участком и состоит из Постоянной и Переменной арендных плат[[22]](#footnote-22).
   2. Постоянная арендная плата: плата за пользование Объектом, Земельным участком составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей** в месяц, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей, \_\_ копеек, и включает в себя платежи за пользование помещением и земельным участком, а также использование земельного участка для размещения дизель-генераторной установки контейнерного типа 7,5 кв. м., в том числе плату за услуги по эксплуатации Мест общего пользования (как определено далее) в соответствии с Приложением № 5 к Договору и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения Здания, которая уплачивается из расчета:

- арендная плата за использование нежилых помещений, №№: 1, 2, 3, 4, 5, 6, общей площадью **376,8 кв. м.**, расположенных на цокольном этаже Объекта № 1, составляет   
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля, в том числе НДС 20 % \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, \_\_ копеек, из расчета **\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек**, за 1 кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 % \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей, \_\_ копеек;

- арендная плата за использование нежилых помещений, №№: 12, 14, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, общей площадью **258 кв. м.**, расположенных на первом этаже (Лит. А) Объекта № 1, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_рублей, из расчета   
**\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек,** за 1 кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_ рублей;

- арендная плата за использование нежилого помещения № 42, площадью **45,7** **кв. м.**, расположенного на первом этаже (Лит. А1) Объекта № 1, составляет \_\_\_\_\_ рублей в месяц,   
в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_ рублей, из расчета **\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек,** за 1 кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_ рублей.

- арендная плата за использование нежилых помещений №№: 34, 35, 36, общей площадью **66,4 кв. м.**, расположенных на втором этаже Объекта № 1, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_рублей, из расчета   
**\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек,** за 1 кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 % - \_\_\_\_ рублей.

* 1. Переменная арендная плата: фактически понесенные Арендодателем расходы на оплату коммунальных услуг Арендатора (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение), увеличенные на сумму НДС (20 %).

4.3.1. Переменная арендная плата определяется ежемесячно и рассчитывается на основании показаний узлов (приборов) учета к которым подключены системы Объекта с учетом отношения площади Объекта к площади всех помещений, подключенных к данным узлам (приборам) учета, без дополнительных начислений со стороны Арендодателя.

4.3.2. Счет на оплату Переменной арендной платы выставляется Арендодателем не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_ с приложением расчета и заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расходы 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).

4.3.3. Арендатор уплачивает Переменную арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения счета на оплату.

* 1. 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.
  2. Арендная плата за любой неполный месяц срока аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней такого неполного месяца срока аренды.
  3. Арендатор уплачивает Арендодателю Постоянную арендную плату за первый месяц аренды и за период с даты передачи Объекта Арендатора по Акту приема-передачи до даты подписания Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Договора.
  4. Арендатор уплачивает Постоянную арендную плату не позднее 10 (Десятого) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.
  5. Индексация постоянной арендной платы по соглашению сторон – не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен за прошедший календарный год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации www.gks.ru, но не более чем на 5 (пять)%;
  6. Арендатор осуществляет платежи по Договору в российских рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, указанный в разделе 13 Договора.
  7. Моментом исполнения обязательства Арендатора по внесению платежей является день списания денежных средств со счета Арендатора.
  8. Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации[[23]](#footnote-23).
  9. 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.
  10. Стоимость размещения информационной конструкции (пункт 5.1.10 Договора) в соответствии с дизайн-проектом, являющимся Приложением № 6 к Договору, и временного пользования той частью Земельного участка, которая занята Зданием, в котором размещен Объект и необходима для его использования и земельного участка для размещения дизель-генераторной установки контейнерного типа 7,5 кв. м., включена в арендную плату и дополнительно Арендатором не оплачивается.
  11. [[24]](#footnote-24)При выплате дохода Арендодателю – физическому лицу, Арендатор исполняет роль налогового агента в соответствии со ст.226 Налогового кодекса Российской Федерации и удерживает из всех сумм, причитающихся Арендодателю – физическому лицу, НДФЛ по ставке 13% и осуществляет расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные п.4, п.6 ст.226 Налогового кодекса Российской Федерации.

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. **Арендодатель обязуется:**

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

5.1.2. Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (пункт 1.6. Договора). Под местами общего пользования в Здании понимаются подъезды, холлы, вестибюли, лестничные марши, коридоры, технические помещения, не входящие в состав Объекта, а также подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «**Места общего пользования**»).

5.1.3. 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.

5.1.4. Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям доступ на Объект при условии соблюдения ими требований режима и охраны, установленных в Здании, в котором находится Объект.

5.1.5. Обеспечить предоставление Арендатору к Объекту системами теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения соответствующих ресурсов в минимальном количестве, указанном в Приложение № 2 к Договору.

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

5.1.7. За свой счет содержать Здание (за исключением Объекта) в исправности и надлежащем санитарном состоянии.

5.1.8. За свой счет производить капитальный ремонт Объекта с периодичностью не реже 1 (Один) раз в 5 (Пять) лет и внеплановый капитальный ремонт Объекта после получения письменного разрешения от Арендатора. Под капитальным ремонтом Стороны договорились понимать проведение следующих действий:

- ремонт инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

- ремонт крыши;

- ремонт подвальных помещений, относящихся к местам общего пользования в Здании;

- ремонт фасада;

- ремонт фундамента Здания;

- ремонт перекрытий Здания.

5.1.9. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения Арендатора согласовывать проектную документацию по реконструкции (перепланировке, переустройству), капитальному ремонту и (или) возведению неотделимых улучшений Объекта, размещения информационных конструкций (объектов наружной рекламы, вывесок, объявлений или рекламных щитов) снаружи Здания (Объекта), а также вывесок внутри Объекта, но видимых снаружи Объекта и письменно информировать об итогах рассмотрения. В случае несогласия Арендодатель обязуется в указанный срок предоставить обоснованный мотивированный отказ от согласования указанных документов.

5.1.10. Арендодатель согласовал размещение информационной конструкции (объекта наружной рекламы, вывески, объявления или рекламного щита) снаружи Здания (Объекта) или вывески внутри Объекта, но видимой снаружи Объекта, в соответствии с дизайн-проектом, являющимся Приложением № 5 к Договору.

5.1.11. Оказывать содействие Арендатору в прокладке линий связи для Объекта по имеющимся в Здании каналам связи, а при отсутствии каналов связи в Здании – оказывает содействие Арендатору в устройстве новых каналов связи.

5.1.12. В течение 5 (пяти) рабочих дней от даты получения соответствующего обращения Арендатора обязан предоставить:

- согласие Арендодателя на прокладку линий связи по имеющимся в Здании каналам, а при отсутствии таковых – согласие на устройство новых каналов связи в Здании для целей обеспечения деятельности Арендатора в Объекте;

- согласие Арендодателя на привлечение Арендатором для оказания услуг связи провайдера по выбору Арендатора (без ограничения кандидатур).

5.1.13. Арендодатель, подписывая Договор, дает согласие Арендатору на установку на Объекте любых систем охраны (сигнализаций) на усмотрение Арендатора.

5.1.14. Арендодатель гарантирует Арендатору сохранность размещения систем кондиционирования на кровле и в помещениях здания, включая дизель-генераторную установку, СБГЭ) с обеспечением круглосуточного, свободного доступа представителей Банка, сотрудников сторонних организаций, привлекаемых Банком для проведения работ к размещенному оборудованию без дополнительных затрат по расходам на аренду и капитальных затрат;

5.1.15. Арендодатель гарантирует Арендатору не допускать размещение помещений, связанных с потреблением воды над помещениями с оборудованием РУС (Резервный узел связи);

5.1.16. Арендодатель гарантирует Арендатору cохранение требований по инженерным системам: наличие системы заземления, поддержание ее в состоянии, удовлетворяющем требованиям ГОСТ 464-79;

5.1.17. Арендодатель гарантирует Арендатору cохранение всех коммуникаций узла связи, которые подведены к зданию;

5.1.18. Арендодатель гарантирует Арендатору обеспечение доступа сотрудникам операторов связи, с которыми у Банка заключены договоры на предоставление услуг, для проведения работ по организации услуг, профилактических и аварийно-восстановительных работ. круглосуточного доступа представителей Банка к размещенному оборудованию), без дополнительных расходов на аренду.

* 1. **Арендодатель вправе:**

5.2.1. Арендодатель имеет право доступа на Объект в порядке, указанном в пункте 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.

5.2.2. Для надлежащей эксплуатации Здания Арендодателем могут по его усмотрению привлекаться управляющие или другие организации.

5.2.3. 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.

* 1. **Арендатор обязуется:**

5.3.1. Принять Объект от Арендодателя в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора.

5.3.2. Использовать Объект и Места общего пользования в соответствии с условиями Договора и в целях, указанных в пункте 1.6. Договора.

5.3.3. Вносить арендную плату и иные платежи в размере и сроки, установленные Договором.

5.3.4. Не производить неотделимые улучшения Объекта без предварительного письменного согласия Арендодателя.

Арендатор не вправе вносить права аренды в залог, уставный капитал, иным образом обременять их правами третьих лиц, за исключением случаев, указанных в пункте 5.8 Договора, без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.3.5. 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.

5.3.6. В случае, если Арендатор, по согласованию с Арендодателем, производит реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт, то для внесения Арендодателем изменений в Единый государственный реестр недвижимости, Арендатор обязан 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.

5.3.7. Своевременно за счет собственных средств 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. Расходы, связанные с получением соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ несет Арендатор.

5.3.8. 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.

5.3.9. Осуществлять текущий ремонт Объекта без получения письменного разрешения от Арендодателя.

Под текущим ремонтом Стороны договорились понимать осуществление следующих действий: мелкий ремонт (покраска стен, замена плиток подвесного потолка, замена осветительных приборов и пр.).

5.3.10. По предварительному (не позднее чем за 3 (три) рабочих дня) письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Объект в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем 1 (Один) раз в месяц). Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ в 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.

5.3.11. 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.

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

5.3.13. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших в Здании по вине Арендатора, в том числе последствия нарушений правил использования работниками 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.

5.3.14. 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 без 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.

5.3.15. 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.

5.3.16. Возвратить Арендодателю Объект в соответствии с пунктом 3.2 Договора.

5.3.17. 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.

5.3.18. Самостоятельно строить свои взаимоотношения с государственными органами в сфере своей деятельности.

5.3.19. Соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, в том числе в области пожарной безопасности, охраны труда и охраны окружающей среды.

5.3.20. Не использовать Объект способом, который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции, водоснабжения, электроснабжения Объекта или Здания.

5.3.21. Арендатор обязан обеспечить сохранность оборудования или иного имущества, Арендодателя установленного (находящегося) в помещении Объекта, принятого по Акту приема-передачи.

* 1. **Арендатор вправе:**

5.4.1. 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.

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

5.4.3. Вывезти в любое время с Объекта или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Арендатор произвел и которые являются его собственностью.

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

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

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

* + - 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. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения договора, без применения Арендодателем штрафных санкций,   
         а Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возместить Арендатору документально подтвержденные убытки и стоимость согласованных с ним неотделимых улучшений в Объект.

5.4.7. 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.

* 1. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Гарантиях по недопущению действий коррупционного характера» (Приложение № 4 к Договору).
  2. Стороны согласовали, что при исполнении Договора Арендодатель обязан по требованию Арендатора использовать защищенный электронный документооборот в соответствии с заключенным Сторонами Соглашением о применении защищенного юридически значимого электронного документооборота. При этом Арендодатель обязан заблаговременно осуществить все необходимые мероприятия, обеспечивающие возможность надлежащего применения такого электронного документооборота со стороны Арендодателя. В случае нарушения Арендодателем настоящего условия Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке прекратить Договор без возмещения убытков Арендодателю, путем направления Арендодателю соответствующего уведомления не ранее чем за 5 (пять) рабочих дней до момента прекращения Договора.
  3. В свою очередь Арендатор в кратчайшие сроки направляет свое предложение о предоставлении/оказании услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств (при ведении Арендодателем коммерческой и/или иной деятельности в Объекте) или отказ от предоставления Арендатором услуг и/или заключения договоров на оказание/предоставление указанных услуг. При этом Арендодатель не лишается права заключения договоров с третьими лицами на оказание услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств в случае получения отказа Арендодателя от предоставления Арендатором названных услуг и/или заключения соответствующих с ним договоров или соответствующего предложения.
  4. Передавать Объект или его часть в субаренду или иное владение и/или пользование дочерним хозяйственным обществам (ст. 67.3 ГК РФ) ПАО Сбербанк без предварительного письменного согласия Арендодателя, а третьим лицам с предварительного письменного согласия Арендодателя, а также регистрировать юридические лица, филиалы юридического лица по адресу Здания.

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 0,1 (ноль целых одна десятая) %, включая НДС[[25]](#footnote-25), от просроченной суммы арендной платы, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.
   3. При нарушении Арендатором срока внесения или пополнения, иных платежей по Договору Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) %, включая НДС[[26]](#footnote-26), от просроченной суммы платежа, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.
   4. За нарушение срока передачи Объекта и/или относящихся к нему документов, принадлежностей, установленных пунктом 3.1 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.
   5. За нарушение срока передачи Объекта, относящихся к нему документов, принадлежностей, установленных пунктом 3.2 Договора, Арендатор не исполнивший свою обязанность обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) %, включая НДС[[27]](#footnote-27), от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день просрочки, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.
   6. Арендодатель обязан возместить Арендатору все убытки, причиненные авариями систем теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения произошедшими по вине Арендодателя. Размер убытков и порядок их компенсации определяется двусторонним актом, который оформляется в случае аварии. Арендодатель возмещает убытки Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего акта.
   7. Арендодатель обязан возместить Арендатору все убытки, причиненные неисполнением пункта 5.1.9 Договора, а также обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) %, включая НДС[[28]](#footnote-28), от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день.
   8. За ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь: пунктов 5.1.2, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.1.8, 5.1.11, 5.1.12, Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых одной десятой процента) от суммы Постоянной арендной платы в месяц за каждый факт такого ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, а также потребовать возмещения убытков полном объеме.
   9. Уплата неустойки и (или) возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.
   10. Арендатор несет ответственность за исполнение требований пожарной безопасности в 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.
   11. Требование об оплате неустойки, штрафа должно быть оформлено в письменном виде, подписано уполномоченным представителем соответствующей Стороны и передано уполномоченному представителю другой Стороны под расписку о получении или направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. Оплата (неустойки, компенсации, штрафов) производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора/Арендодателя и счета.
   12. [[29]](#footnote-29)При выплате дохода Арендодателю – физическому лицу, Арендатор исполняет роль налогового агента в соответствии со ст.226 Налогового кодекса Российской Федерации и удерживает из всех сумм, причитающихся Арендодателю – физическому лицу, НДФЛ по ставке 13% и осуществляет расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные п.4, п.6 ст.226 Налогового кодекса Российской Федерации.
2. **Изменение и расторжение Договора**

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Договором или законодательством РФ.

7.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его в случаях, когда Арендатор:

7.2.1. Пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора или назначения, указанного в пункте 1.6. Договора;

7.2.2. Существенно ухудшает Объект;

7.2.3. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

7.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его в случаях, когда:

7.3.1. Арендодатель не исполняет обязанность по передаче Объекта, предусмотренную пунктом 5.1 Договора (нарушил сроки передачи Объекта более чем на 10 (десять) календарных дней);

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

7.3.3. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Объекта в установленные Договором сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

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

7.3.5. В отношении Арендодателя в соответствии с применимым законодательством начата процедура несостоятельности (банкротства) или Арендодатель объявлен банкротом или неплатежеспособным;

* 1. При наличии оснований, установленных пунктами 7.2 и 7.3 Договора, Арендодатель (Арендатор) обязан в срок не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения направить Арендатору (Арендодателю) письменное уведомление по адресу, указанному в разделе 13 Договора.
  2. Арендатор 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 Арендодателю письменного уведомления не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора, без возмещения каких-либо убытков Арендодателю связанных с досрочным прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения.

7.6. В случае если Арендодатель в соответствии с пунктом 7.2. Договора в одностороннем порядке отказывается от Договора (исполнения Договора), то Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возместить Арендатору документально подтвержденные убытки и стоимость согласованных с ним неотделимых улучшений в Объект.

7.7. 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.

7.8. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения части Договора, а именно изменить (уменьшить) площадь Объекта, указанную в пункте 1.1 Договора, с пропорциональным уменьшением арендной платы по Договору, без применения штрафных санкций со стороны Арендодателя.

В данном случае Арендатор обязан в срок не позднее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты изменения (уменьшения) площади Объекта направить Арендодателю соответствующее письменное уведомление по адресу, указанному в разделе 13 Договора. Данное уведомление также должно содержать информацию о дате и времени передачи части Объекта.

При этом при передаче части Объекта от Арендатора Арендодателю Стороны подписывают соответствующий акт приема-передачи с указанием передаваемых помещений и их площади.

1. **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.
2. **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. Любые убытки, вызванные 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 5 (пяти) лет после прекращения действия Договора.
   4. Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
3. **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 ее 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 Арбитражный суд Челябинской области.
4. **Прочие условия**
   1. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
   2. Арендатор настоящим поручает Арендодателю 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 30 (Тридцати) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора, а Арендодатель принимает на себя выполнение этого поручения. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, в том числе по постановке Объекта на кадастровый учет (а также изменений, дополнений к Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении), оплачиваются Арендодателем 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 Арендатор обязуется, при наличии, незамедлительно передать Арендодателю 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 или иных сведений, имеющих значение для надлежащего исполнения обязательств по Договору, 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, 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 Арендодателя к ИТ-инфраструктуре Арендатора, а также допуск работников Арендодателя к работе на средствах вычислительной техники и в автоматизированных системах Арендатора. Допуск работников Арендодателя на территорию Арендатора производится после подписания работником Арендодателя «Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк», по форме Приложения № 7 к Договору.
  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) 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. [[30]](#footnote-30)Приложение № 6 – Дизайн-проект информационной конструкции – на \_\_ листах.
   8. Приложение № 7 – Обязательство о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк – на \_\_ листах.
2. **Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор**  **ПАО Сбербанк**  **Юридический адрес:**  117997 г. Москва, ул. Вавилова д.19  **Наименование Филиала:**  Челябинское отделение № 8597  ПАО Сбербанк  **Почтовый адрес:**  454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 9-а  **Для расчетов:**  Уральский банк ПАО Сбербанк  **ИНН:** 7707083893 **КПП:** 667102008  **Кор/счет:** 30101810500000000674  вУральском главном управлении Центрального банка Российской Федерации  **БИК:** 046577674  **Расчётный счёт:** 60311810016000200000  Тел. 8(3519) 26-29-08  Адрес эл. почты: Dogovor-Ural@sberbank.ru  **От Арендатора:**  **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** | **Арендодатель**  **Юридический адрес:**  **Почтовый адрес:**  **ИНН:**  **ОГРН:**  **КПП:**  **Р/сч:**  **к/с**:  **БИК:**  Тел.:  Эл. почта:  **От Арендодателя:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

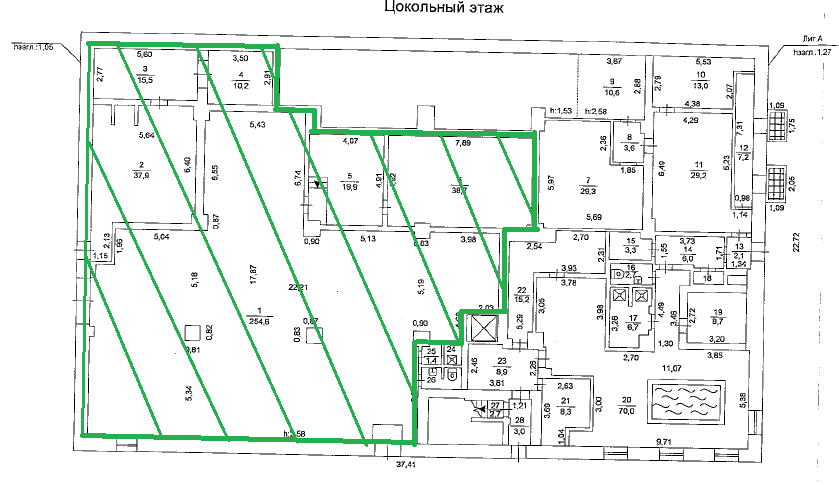
**Приложение № 1**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

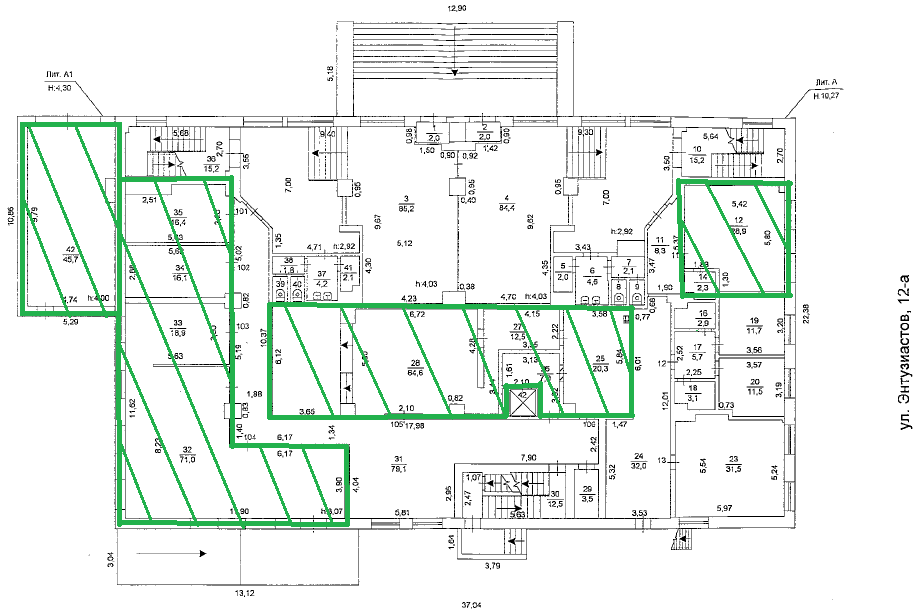
от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

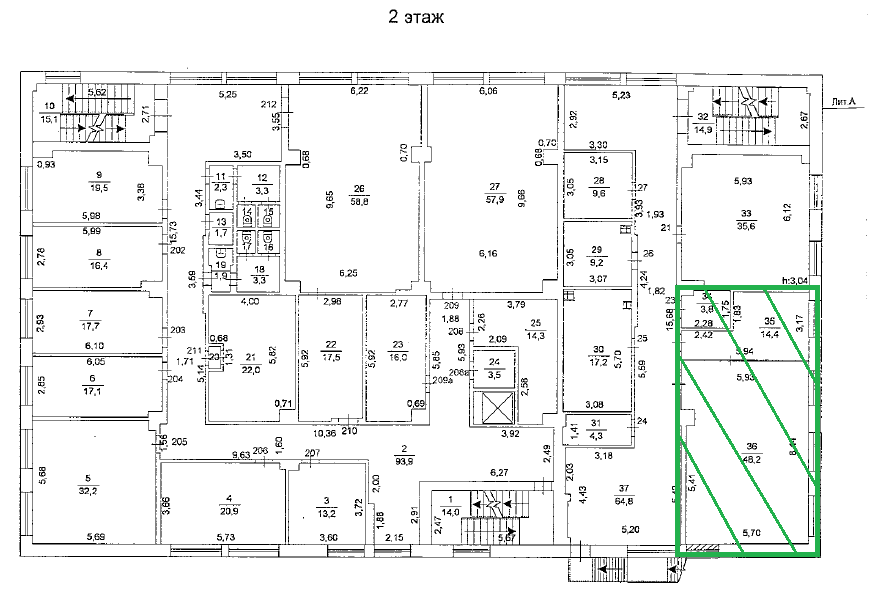
**План Здания с указанием Объекта**

**(заштриховано)**



1 этаж





|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **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 Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

Приложение № 1

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система электроснабжению)

***ОБРАЗЕЦ***

**Q\_\_**

Wh

Wh

**Ктр.=1**

**Ктр.=1**

**Q\_\_**

~ 380/220 L1,L2,L3,N

Т1В 160

63A

**Арендатор**

**Арендодатель**

**ЩС Арендатора**

Граница 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 Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

Приложение № 2

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(холодное и горячее водоснабжение)

***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 Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

Приложение № 3

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система вентиляции)

***ОБРАЗЕЦ***

Воздуховод В1

Арендодатель

Воздуховод П1

Воздуховод В12

VAV-бокс

Арендатор

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

Приложение № 4

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система 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 Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

Приложение № 5

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система водяного пожаротушения)

***ОБРАЗЕЦ***

задвижка

манометр

Граница эксплуатационной ответственности

стояки пожаротушения

пожарный кран (ПК)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

Приложение № 6

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система 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

(отходящие от оборудования Арендатора)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

Приложение № 7

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система 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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

Приложение № 8

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(хозяйственно-бытовая канализация)

***ОБРАЗЕЦ***

Граница эксплуатационной ответственности

сеть Арендатора

канализационные стояки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

**Приложение № 3**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

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

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

**АКТ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**приема-передачи [[31]](#footnote-31) (возврата) недвижимого имущества**

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

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое   
в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Заместителя управляющего Челябинским отделением   
№ 8597 ПАО «Сбербанк России» Антонова Владимира Борисовича, действующего на основании Устава, Положения об отделении и доверенности № 3-ДГ/434 от 29.05.2019, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращенное наименование контрагента)* \_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Арендодатель»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)* \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)* \_\_\_\_\_\_\_,[[32]](#footnote-32) с другой стороны, совместно именуемые далее **«Стороны»**, а каждая в отдельности **«Сторона»**, составили настоящий акт приема-передачи [[33]](#footnote-33) (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[[34]](#footnote-34) принял следующее недвижимое имущество:

- часть недвижимого имущества площадью **746,9 кв. м.**, указанную на плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – «**Объект**»), являющуюся частью нежилого здания, площадью 2 796,5 кв. м., с кадастровым номером 74:36:0515001:395, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 12-а(далее – «**Здание**»), Объект состоит из нежилых помещений:

- нежилые помещения №№: 1, 2, 3, 4, 5, 6, общей площадью **376,8 кв. м.**, расположенные на цокольном Здания;

- нежилые помещения №№: 12, 14, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, общей площадью   
**258 кв. м.**, расположенные на первом этаже (Лит. А) Здания;

- нежилое помещение № 42, площадью **45,7** **кв. м.**, расположенное на первом этаже   
(Лит. А1) Здания;

- нежилые помещения №№: 34, 35, 36, общей площадью **66,4 кв. м.**, расположенные на втором этаже Здания;

и балансовой стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. [[35]](#footnote-35)

Объект передается в следующем техническом состоянии[[36]](#footnote-36):

- **фасад и кровля Объекта:** фасад – облицовка керамическими плитками, крыша – мембранная,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

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

- **стены**: кирпичные, внутренняя отделка – штукатурка, побелка, керамическая плитка,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

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

- **потолки**: в местах общего пользования (коридоры) – бетонные монолитные, штукатурка, побелка; в атриуме – стекло; в кабинетах - бетонные монолитные, подвесной потолок,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

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

- **полы**: цементные, мозаичные, керамические,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

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

- **двери**: пластиковые, металлические,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

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

**- окна**: пластиковые, поворотно-откидные,

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

состояние: хорошее,

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: отсутствуют,

*(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, штабелеры (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)*

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. [[37]](#footnote-37)

1. Арендодатель передал Арендатору[[38]](#footnote-38) Объект со следующими показаниями индивидуальных приборов учета[[39]](#footnote-39):

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

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

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

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

1. Арендодатель передал Арендатору[[40]](#footnote-40) ключи от замка[[41]](#footnote-41) двери[[42]](#footnote-42) Объекта в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Арендодатель предоставляет Арендатору право доступа в Места общего пользования, оговоренные Договором, за исключением помещений, переданных в аренду третьим лицам.
3. Одновременно с Объектом Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял[[43]](#footnote-43) следующую техническую документацию на Объект:

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **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[[44]](#footnote-44) и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений и неприятие всех форм коррупции[[45]](#footnote-45), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[46]](#footnote-46) 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[[47]](#footnote-47). Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.
   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 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 Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

**Приложение № 5**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**Услуги по эксплуатации Мест общего пользования[[48]](#footnote-48)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | 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 %))[[49]](#footnote-49) | 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 Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

**Приложение № 6**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**Дизайн-проект информационной конструкции[[50]](#footnote-50)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

**Приложение № 7**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**

**о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк**

**Я**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являясь работником[[51]](#footnote-51)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Контрагент)[[52]](#footnote-52), обязуюсь выполнять перечисленные ниже требования:

1. Использовать предоставленный мне доступ в помещения исключительно в целях исполнения обязательств по заключенным с Банком договорам (далее – Работы/Услуги).

2. Не обсуждать на форумах, в конференциях сети Интернет, в социальных сетях и мессенджерах вопросы, касающиеся моей профессиональной деятельности в части отношений с Банком и его работниками.

3. При нахождении на территории Банка, не включать, не выключать и не работать со средствами вычислительной техники (СВТ) и автоматизированными системами (АС) Банка, не пытаться получить к ним доступ, в том числе, беспроводной, за исключением общедоступных беспроводных сетей Банка.

4. Не производить самовольных отключений и подключений к локальной сети или СВТ Банка каких-либо носителей информации, личных устройств (телефонов, смартфонов, планшетных компьютеров, ноутбуков, диктофонов, USB флеш-носителей, мп3-плееров и т.п.), беспроводных (радио) интерфейсов, модемов и прочего оборудования.

5. В случае, если для выполнения Работ/оказания Услуг мне предоставлен доступ к конфиденциальной информации, обязуюсь:

5.1. Ознакомиться под расписку с Перечнем информации, составляющей коммерческую тайну, и режимом коммерческой тайны ПАО Сбербанк.

5.2. Не разглашать[[53]](#footnote-53) и не использовать в личных целях и целях третьих лиц конфиденциальную информацию, доступ к которой предоставлен мне для проведения работ, соблюдать требования режима коммерческой тайны Банка.

5.3. Препятствовать ознакомлению посторонних лиц с конфиденциальными документами, не допускать утрату (кражу, порчу, утерю) материальных носителей (USB-носителей, оптических дисков, внешних жестких дисков и др.), содержащих конфиденциальную информацию Банка.

5.4. Не хранить конфиденциальную информацию Банка в общедоступных ресурсах, не передавать ее за пределы сетей Банка в открытом (незащищенном от доступа посторонних лиц) виде, не использовать для передачи конфиденциальной информации общедоступные интернет-мессенджеры (Viber, WhatsApp, Telegram, Skype и т.д.).

5.5. Без лишней необходимости не распечатывать электронные конфиденциальные документы, забирать свои распечатанные документы из принтеров сразу после окончания печати и удалять файлы из папок сканирования.

5.6. По завершению использования, уничтожать документы и медиа-носители, содержащие конфиденциальную информацию, методом механической переработки с помощью уничтожителей бумаг (шредеров).

6. Не оставлять без присмотра или передавать кому-либо предоставленные мне пропуска в помещения Банка, а также прочие средства идентификации, выданные мне Банком, а также ключи от помещений Банка.

7. Немедленно информировать представителя Банка о любых обращениях третьих лиц с целью:

незаконного получения конфиденциальной информации Банка,

несанкционированного доступа на территорию Банка;

несанкционированного доступа к СВТ или АС Банка.

**Я предупрежден(а)** о том, что, Банк вправе контролировать мои действия при работе на территории Банка, в том числе с помощью систем видеонаблюдения и аудиофиксации информации.

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

**Я понимаю**, что в случае выявления нарушений перечисленных требований, повлекших причинение ущерба Банку, он вправе отстранить меня от Работ, приостановить мой доступ на территорию Банка, а в случае подтверждения факта ущерба, требовать его возмещения от Контрагента[[54]](#footnote-54), в т.ч. в судебном порядке.

С выпиской из УК РФ (ст.ст. 146, 183, 272, 273 и 274) ознакомлен (а).

Настоящее Обязательство составлено в 2 (двух) экземплярах, по 1 (одному) для Банка и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО работника Контрагента[[55]](#footnote-55)).

**«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_\_г.              \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Подпись                          ФИО*

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

**Подписи сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Арендатора:** |  | **От Арендодателя:** |
| **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |

**Приложение № 4**

к Договору купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)

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

**Гарантии по недопущению действий коррупционного характера**

1. Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – Банк) политики по противодействию коррупции и управлению конфликтом интересов[[56]](#footnote-56) и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений и неприятие всех форм коррупции[[57]](#footnote-57), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_, 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[[58]](#footnote-58). Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.
   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 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 Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |  | **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |

**Приложение № 5**

к Договору купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)

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

**Антикоррупционная оговорка**

1.1. При заключении, исполнении, изменении и расторжении Договора Стороны принимают на себя следующие обязательства:

1.1.1. Стороны, их работники, уполномоченные представители и посредники по Договору не предлагают, не обещают, не требуют, не разрешают предоставление, не предоставляют каких-либо денег, ценных бумаг, иного имущества, не оказывают услуги имущественного характера, не выполняют работы, не предоставляют какие-либо имущественные права, прямо или косвенно, лично или через посредников любым лицам для оказания влияния на действия (бездействие) и/или решения этих и/или других лиц с целью получения каких-либо выгод (преимуществ) или для достижения иных целей.

1.1.2. Стороны, их работники, уполномоченные представители и посредники по Договору не осуществляют действия (бездействие), квалифицируемые применимым законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, посредничество во взяточничестве/коммерческом подкупе, злоупотребление полномочиями, незаконное вознаграждение от имени юридического лица, а также иные действия (бездействие), нарушающие требования применимого законодательства и применимых норм международного права в области противодействия коррупции.

1.1.3. Стороны (i) уведомляют друг друга о ставших известными им обстоятельствах, которые являются или могут явиться основанием для возникновения конфликта интересов; (ii) воздерживаются от совершения действий (бездействия), влекущих за собой возникновение или создающих угрозу возникновения конфликта интересов; (iii) оказывают иное содействие друг другу в целях выявления, предупреждения и предотвращения коррупционных правонарушений и конфликтов интересов в рамках и в связи с отношениями Сторон по Договору.

1.2. Положения пункта 1.1 Договора распространяются на отношения, возникшие до его заключения, но связанные с заключением Договора.

1.3. В случае появления у Стороны сведений о фактическом или возможном нарушении другой Стороной, ее работниками, представителями или посредниками по Договору каких-либо положений пунктов 1.1.1-1.1.3 Договора (далее – Нарушение коррупционной направленности), такая Сторона обязуется незамедлительно письменно уведомить другую Сторону об этом. Такое уведомление должно содержать указание на реквизиты Договора, описание фактических обстоятельств, связанных с Нарушением коррупционной направленности, которые послужили основанием для направления уведомления. К уведомлению должны быть приложены подтверждающие документы и/или материалы.

Сторона, получившая уведомление, обеспечивает его конфиденциальное рассмотрение, а также направляет другой Стороне мотивированный ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления. В случае несогласия Стороны, получившей уведомление, c предоставленными в уведомлении обстоятельствами, связанными с Нарушением коррупционной направленности, которые послужили основанием для направления уведомления и/или подтверждающими документами и/или материалами, в своем ответе она должна привести возражения в отношении направленных сведений о Нарушении коррупционной направленности.

1.4. В случаях (i) получения Стороной от другой Стороны ответа, подтверждающего Нарушение коррупционной направленности, или (ii) отсутствия в полученном Стороной ответе от другой Стороны возражений в отношении направленных сведений о Нарушении коррупционной направленности, Сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, направив письменное уведомление о расторжении.

Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты получения другой Стороной соответствующего письменного уведомления о расторжении Договора. Сторона, по инициативе которой был расторгнут Договор, в соответствии с положениями настоящего пункта, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения Договора.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  **м.п.** |  | **Заместитель управляющего**  **Челябинским отделением № 8597**  **ПАО Сбербанк**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В. Б. Антонов /**  **м.п.** |

1. Пункт договора указывается в случае оплаты не кредитными денежными средствами. [↑](#footnote-ref-1)
2. Пункт договора указывается в случае оплаты кредитными денежными средствами. В данном случае пункт 4.3 Договора необходимо исключить. [↑](#footnote-ref-2)
3. Указывается полное наименование кредитной организации. [↑](#footnote-ref-3)
4. Указывается территориальное подразделение кредитной организации (при наличии). [↑](#footnote-ref-4)
5. Пункт договора указывается в случае оплаты кредитными денежными средствами, а пункт 4.3 Договора необходимо исключить. [↑](#footnote-ref-5)
6. Пункт договора указывается в случае оплаты не кредитными денежными средствами. [↑](#footnote-ref-6)
7. Пункт договора указывается в случае оплаты кредитными денежными средствами, а пункт 5.1.1. Договора необходимо исключить. [↑](#footnote-ref-7)
8. Подробно (с соответствующими реквизитами) указать перечень передаваемых документов, принадлежностей. [↑](#footnote-ref-8)
9. Указывается каждый индивидуальный прибор учета отдельно. [↑](#footnote-ref-9)
10. Если у двери Объекта несколько замков, то указывается по каждому замку. [↑](#footnote-ref-10)
11. Если у Объекта несколько дверей, то указывается по каждой двери. [↑](#footnote-ref-11)
12. Указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов в соответствии со свидетельством о праве собственности или выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. [↑](#footnote-ref-12)
13. Указать наименование регистрационного органа, а также реквизиты свидетельства (серия, №, дата выдачи) или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (№, дата выдачи). [↑](#footnote-ref-13)
14. Указать дату и номер регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-14)
15. 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-15)
16. 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-16)
17. Указать дату и номер регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-17)
18. При наличии у Объекта зарегистрированных обременений/ограничений (например, статуса объекта культурного наследия), указанные обременения необходимо перечислить в Договоре. При необходимости, документы, которые описывают обременения/ограничения, приложить к Договору. [↑](#footnote-ref-18)
19. Пункт не включается при заключении:

    - договора краткосрочной аренды (краткосрочным договором аренды является договор аренды, по которому на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев. При классификации аренды в качестве краткосрочной Арендатором учитывается **планируемый срок аренды**. Классификация аренды в качестве краткосрочной осуществляется на основании оценочных суждений инициирующего подразделения.);

    - договора, по которому берется в аренду недвижимое имущество, по которому налог на имущество исчисляется исходя из кадастровой стоимости;

    - договора с физическим лицом, в том числе являющимся индивидуальным предпринимателем. [↑](#footnote-ref-19)
20. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, из текста Раздела исключить упоминание об НДС. Раздел дополнить пунктом следующего содержания: «НДС не облагается на основании ст.346.11(12) главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. В случае утраты Арендодателем права на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика по уплате НДС, арендная плата рассматривается как включающая в себя НДС, счета-фактуры предоставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.». [↑](#footnote-ref-20)
21. В случае заключения Договора с физическим лицом, из текста Договора исключить упоминание об НДС. Раздел дополнить пунктом следующего содержания: «Арендатор удерживает из сумм, причитающихся Арендодателю, все налоги, подлежащие удержанию в соответствии с законодательством Российской Федерации.». [↑](#footnote-ref-21)
22. При отсутствии Переменной арендной платы 1 и Переменной арендной платы 2 слова «Переменная арендная плата» исключается. [↑](#footnote-ref-22)
23. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения или подписания Договора с физическим лицом, пункт исключить. [↑](#footnote-ref-23)
24. Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с физическим лицом. [↑](#footnote-ref-24)
25. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, текст «, включая НДС,» исключить. [↑](#footnote-ref-25)
26. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, текст «, включая НДС,» исключить. [↑](#footnote-ref-26)
27. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, текст «, включая НДС,» исключить. [↑](#footnote-ref-27)
28. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, текст «, включая НДС,» исключить. [↑](#footnote-ref-28)
29. Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с физическим лицом. [↑](#footnote-ref-29)
30. Пункт Договора указывается при наличии дизайн-проекта информационной конструкции. [↑](#footnote-ref-30)
31. Слова «(возврата)» указывается в случае составления акта приема-передачи по возврату недвижимого имущества. [↑](#footnote-ref-31)
32. 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-32)
33. Слова «(возврата)» указывается в случае составления акта приема-передачи по возврату недвижимого имущества. [↑](#footnote-ref-33)
34. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю, а Арендодатель». [↑](#footnote-ref-34)
35. 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-35)
36. Подпункты указываются при необходимости. [↑](#footnote-ref-36)
37. Подробно (с соответствующими реквизитами) указать перечень передаваемых документов, принадлежностей. [↑](#footnote-ref-37)
38. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю». [↑](#footnote-ref-38)
39. Указывается каждый индивидуальный прибор учета отдельно. [↑](#footnote-ref-39)
40. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю». [↑](#footnote-ref-40)
41. Если у двери Объекта несколько замков, то указывается по каждому замку. [↑](#footnote-ref-41)
42. Если у Объекта несколько дверей, то указывается по каждой двери. [↑](#footnote-ref-42)
43. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю, а Арендодатель». [↑](#footnote-ref-43)
44. <http://www.sberbank.ru/moscow/ru/about/csr/anticorruption/> [↑](#footnote-ref-44)
45. 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-45)
46. Указать сокращенное наименование контрагента. [↑](#footnote-ref-46)
47. 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-47)
48. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, из текста Приложения исключить упоминание об НДС. Приложение дополнить предложениями следующего содержания: «НДС не облагается на основании ст.346.11(12) главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. В случае утраты Арендодателем права на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика по уплате НДС, стоимость услуг рассматривается как включающая в себя НДС. [↑](#footnote-ref-48)
49. Рассчитывается исходя из расходов на Здание с учетом отношения площади Объекта к площади всего Здания. [↑](#footnote-ref-49)
50. Дизайн-проект должен соответствовать внутренним нормативным документам ПАО Сбербанк. [↑](#footnote-ref-50)
51. Удалить фразу «являясь работником» если договор заключается с физическим лицом. [↑](#footnote-ref-51)
52. Удалить «(далее – Контрагент)» если договор заключается с физическим лицом. [↑](#footnote-ref-52)
53. Разглашение – действие или бездействие, в результате которых конфиденциальная информация становится известной третьим лицам без согласия Банка или вопреки условиям договора. Разглашением может быть признана как устная передача конфиденциальной информации, так и отправка ее на внешнюю почту, публикация в публичных Интернет-ресурсах, обсуждение конфиденциальных вопросов в публичных местах и Интернет, оставление носителей конфиденциальной информации без присмотра и т.д. [↑](#footnote-ref-53)
54. Удалить «от Контрагента» если договор заключается с физическим лицом. [↑](#footnote-ref-54)
55. Удалить «работника Контрагента» если договор заключается с физическим лицом. [↑](#footnote-ref-55)
56. <http://www.sberbank.ru/moscow/ru/about/csr/anticorruption/> [↑](#footnote-ref-56)
57. 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-57)
58. 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-58)