**Договор долгосрочной / краткосрочной аренды недвижимого имущества**

**Код формы: 012210058/1**

**ДОГОВОР № \_\_\_**

**долгосрочной аренды недвижимого имущества**

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

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице своего филиала Саратовского отделения №8622, в лице заместителя управляющего-руководителя регионального сервисного центра (далее – РСЦ) Саратовского отделения №8622 ПАО Сбербанк Сухова Сергея Юрьевича, действующего на основании на основании Устава, Положения о филиале и доверенности № ПБ/773-Д от 20.03.2020 г., с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращенное наименование контрагента)* \_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)* \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)*,[[1]](#footnote-1) 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 80,5 кв.м, указанную на плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – «**Часть здания**»), в т.ч. состоящая из: помещения № 15 площадью 20,1 кв.м, помещения №16 площадью 15,4 кв.м, помещения №18 площадью 22,9 кв.м, помещения № 19 площадью 22,1 кв. м, являющуюся частью нежилое двухэтажное здание, назначение: нежилое, площадью 279,3 кв.м (далее – «**Здание»**), кадастровый номер Здания 64:19:040122:58, расположенного по адресу: Саратовская обл., Лысогоский р-н, р.п. Лысые горы, ул. Советская, д. 49 , а Арендатор обязуется принять его, своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в размере и порядке, определенным Договором, своевременно его возвратить и исполнять все обязательства, предусмотренные Договором.
	2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании решения Лысогорского районного совета народных депутатов Саратовской области от 28.05.1986г. №137; постановления администрации объединенного муниципального образования Лысогорского района Саратовской области от 28.03.2000г. №31; акта приемки в эксплуатацию государственной приемочной комиссией законченного строительством объекта от 1992 г., утвержденного постановлением главы объединенного муниципального образования Лысогорского района Саратовской области 25.06.2001 г. №400; постановления главы объединенного муниципального образования Лысогорского района Саратовской области 25.06.2001 г. №400; приказа Поволжского банка сберегательного банка Российской Федерации №802 от 02.10.2001 г.; акта приема-передачи от 01.12.2001 г.; описи объектов недвижимости от 01.12.2001 г.; выписки Лысогорского филиала государственного унитарного предприятия «Саратовское областное бюро технической инвентаризации оценки недвижимости» от 10.10.2002 г. серия I №017343, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 64-1.19-194.2001-584.1 от 10.07.2001 г., что подтверждается выпиской из ФГИС ЕГРН от 17.09.2018г. №  99/2018/176612007
	3. Здание расположено на земельном участке (далее – **«Земельный участок»**) кадастровый номер Земельного участка 64:19:040122:0020, расположенном по адресу: Саратовская область, Лысогорский район, р.п. Лысые горы, ул. Советская, д. 49.
	4. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве аренды на основании договора №149 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 24.08.2004 г.
	5. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Частью здания передается право пользования той частью Земельного участка, которая занята Зданием, в котором размещена Часть здания и необходима для его использования.
	6. Часть здания предоставляется Арендатору для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[2]](#footnote-2).
	7. На дату подписания Договора Стороны подтверждают, что предоставляемый во временное владение и пользование Часть здания находится в состоянии, отвечающем требованиям, согласованным Сторонами, и пригоден для использования в соответствии с его назначением и условиями Договора.
	8. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания Договора Часть здания 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.
2. **Срок аренды и срок действия Договора**
	1. Срок аренды по Договору устанавливается с даты передачи Части здания по акту приема-передачи (возврата) Части здания, в соответствии с пунктом3.1. Договора и составляет: 5 (пять) лет.
	2. Договор считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации, а для Сторон – с момента подписания Договора, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.
	3. Срок аренды по Договору может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к Договору, подписанным уполномоченными представителями Сторон.
	4. Арендатор не имеет, по смыслу ст. 621 ГК РФ, преимущественного перед другими лицами права на заключение договора аренды Части здания на новый срок.
	5. Арендодатель возражает против любого использования Части здания Арендатором после истечения срока аренды (если Арендатор продолжает пользоваться Частью здаения после истечения срока действия Договора, Договор не будет считаться возобновленным на неопределенный срок).
3. **Предоставление и возврат Части здания по Договору**
	1. Передача Части здания оформляется актом приема-передачи (возврата) Части здания (далее – **«Акт приема-передачи»**), составленным по форме Приложения № 3 к Договору, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, с подробным описанием состояния Части здания, инженерного оборудования на момент передачи.

Арендодатель передает, а Арендатор принимает Часть здания во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора, при условии исполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом. 4.10.1 Договора, в соответствии с актом о разграничении эксплуатационной ответственности, являющимся Приложением № 2 к Договору.

* 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 Часть здания по Акту приема-передачи, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с письменного согласия Арендодателя неотделимых улучшений, без компенсации Арендодателем затрат Арендатора на произведение данных неотделимых улучшений. При этом Часть здания должна быть освобождена от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иного имущества (вещей) Арендатора.
	2. В случае возврата Арендатором Части здания в состоянии, не соответствующем условиям Договора (пункт 3.2 Договора), в том числе в случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 5.3.6 Договора, Стороны фиксируют данные несоответствия и нарушения в Акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков. В случае не устранения (несвоевременного устранения/отказа от устранения) Арендатором выявленных Арендодателем недостатков, Арендодатель вправе устранить их своими силами или с привлечением третьих лиц, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю все документально подтвержденные расходы, связанные с устранением данных недостатков, а также уплатить неустойку, включая НДС, в размере Постоянной арендной платы за месяц, применяемой на дату возврата Части здания, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования от Арендодателя.
	3. За весь период проведения работ, указанных в пункте 3.3 Договора, по приведению Части здания в состояние, соответствующее условиям Договора (пункт 3.2 Договора), Арендатор уплачивает все платежи, предусмотренные разделом 4 Договора.
	4. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя без возмещения Арендатору стоимости этих улучшений.
1. **Арендная плата и порядок расчетов**
	1. Арендная плата за пользование Частью здания и Земельным участком состоит из Постоянной и Переменной арендных плат.
	2. Постоянная арендная плата:
		1. Постоянная арендная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв.м. Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) - \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Постоянная арендная плата за месяц за всю площадь Части здания составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС (20 %) - \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
	3. Переменная арендная плата:
		1. Переменная арендная плата 1 - расходы Арендатора, уплачиваемые им за услуги по эксплуатации Мест общего пользования в соответствии с Приложением № 5 к Договору.
			1. Переменная арендная плата 1 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв.м. Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) - \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Переменная арендная плата 1 за месяц за всю площадь Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС (20 %) - \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
		2. Переменная арендная плата 2 – фактически понесенные Арендодателем расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных Арендатором (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение), увеличенные на сумму НДС (20 %).
			1. Переменная арендная плата 2 определяется ежемесячно и рассчитывается на основании показаний узлов (приборов) учета, к которым подключены системы Части здания, с учетом отношения площади Части здания 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 Части здания к площади всех помещений Здания, в отношении которых был выставлен данный счет.
			2. Счет на оплату Переменной арендной платы 2 выставляется с приложением расчета Переменной арендной платы 2, 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).
			3. Арендатор уплачивает Переменную арендную плату 2 в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения счета на оплату и документов, указанных в п. 4.3.2.2 Договора.
	4. Арендная плата начисляется со дня передачи Части здания Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора, по день возврата Части здания Арендодателю по Акту приема-передачи.
	5. Арендная плата за любой неполный месяц срока аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней такого неполного месяца срока аренды.
	6. Арендатор уплачивает Арендодателю Постоянную арендную плату и Переменную арендную плату 1 за первый месяц аренды в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня передачи Части здания Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора.
	7. Арендатор уплачивает Постоянную арендную плату и Переменную арендную плату 1 за последующие месяцы не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.
	8. Постоянная арендная плата и Переменная арендная плата 1 по Договору может ежегодно, начиная со второго года срока аренды в одностороннем порядке,[[3]](#footnote-3) увеличиваться в размере не ниже индекса потребительских цен, сложившегося за 12 (двенадцать) предыдущих месяцев, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики по Саратовской области по отношению к величине арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года срока аренды, но не менее 5 (пяти) % от величины арендной платы.

 Увеличение в одностороннем порядке производится посредством направления Арендодателем уведомления Арендатору об изменении арендной платы. Арендная плата в этом случае считается измененной с даты получения Арендатором уведомления (если более поздняя дата изменения арендной платы не указана в уведомлении либо если уведомление получено позднее указанной в нем даты). Арендодатель вправе уведомить Арендатора не ранее чем за один месяц до начала периода с которого допускается увеличение. Уведомление должно содержать расчет увеличения арендной платы или порядок расчета такого увеличения. В случае если в уведомлении содержится порядок расчета, то размер увеличения Постоянной арендной платы и Переменной арендной платы 1 рассчитывается Арендатором самостоятельно.

* 1. Обеспечительный платеж:
		1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора Арендатор перечисляет на счет Арендодателя обеспечительный платеж, включая НДС, в размере, равном сумме Постоянной арендной платы и Переменной арендной платы 1 за 1 (один) календарный месяц с учетом НДС.
		2. Обеспечительный платеж остается у Арендодателя в течение всего срока действия Договора в целях обеспечения надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, при этом проценты за пользование суммой обеспечительного платежа в пользу Арендатора не начисляются.
		3. Арендодатель имеет право производить удержание из суммы обеспечительного платежа любых средств, причитающихся Арендодателю в соответствии с Договором, в том числе в соответствии с пунктом 3.3 Договора.
		4. Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме о вычете любой суммы из суммы обеспечительного платежа.
		5. Арендатор обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Арендодателя, оплатить Арендодателю указанную в уведомлении сумму, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа.
		6. В случае увеличения размера Постоянной арендной платы или Переменной арендной платы 1, в том числе в соответствии с пунктом 4.8 Договора, Арендатор обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Арендодателя уведомления о таком увеличении или с момента подписания соответствующего дополнительного соглашения оплатить Арендодателю дополнительную сумму обеспечительного платежа, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа до размера, указанного в пункте 4.10.1 Договора.
		7. Арендодатель, по своему усмотрению, имеет право зачесть обеспечительный платеж или его часть в счет арендной платы за последний месяц аренды по Договору. В случае принятия решения о зачете обеспечительного платежа в счет арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме.
		8. Обеспечительный платеж или его оставшаяся часть в том объеме, в котором обеспечительный платеж не был использован Арендодателем, должен быть возвращен Арендатору в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи о возврате Объекта, но не ранее осуществления Арендодателем всех необходимых удержаний из суммы обеспечительного платежа, причитающихся Арендодателю в соответствии с Договором.
		9. Обеспечительный платеж не является задатком в значении статей 380-381 ГК РФ.
	2. [[4]](#footnote-4)Задаток, уплаченный Арендатором организатору торгов в форме аукциона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[5]](#footnote-5) на основании Договора о задатке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_[[6]](#footnote-6), в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей засчитывается в счет исполнения Арендатором обязанности по уплате Постоянной арендной платы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
	3. Арендатор осуществляет платежи по Договору в российских рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, указанный в разделе 13 Договора.
	4. Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению платежей считается день зачисления средств на счет Арендодателя. В случае удержания Арендодателем средств из суммы обеспечительного платежа днем исполнения обязательства за счет удерживаемых сумм считается день удержания, указанный в уведомлении Арендодателя.
	5. Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.
	6. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Часть здания в соответствии с пунктом 3.2 Договора, а также в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня возврата Части здания Арендодателю произвести предусмотренные Договором оплаты.
	7. Стоимость и временного пользования той частью Земельного участка, которая занята Зданием, в котором размещена Часть здания и необходима для его использования, включена в Постоянную арендную плату и дополнительно Арендатором не оплачивается.
1. **Права и обязанности Сторон**
	1. **Арендодатель обязуется:**
		1. Предоставить Арендатору Часть здания во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и в соответствии с условиями Договора.
		2. Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (пункт 1.6). Под местами общего пользования в Здании понимаются подъезды, холлы, вестибюли, лестничные марши, коридоры, столовая, буфет, кулинария, технические помещения, не входящие в состав Части здания, а также подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – **«Места общего пользования»**).
		3. Содержать Места общего пользования в порядке, предусмотренном Приложением № 5 к Договору, обеспечивая поддержание необходимых и достаточных условий для нормальной бесперебойной эксплуатации Здания, в том числе Части здания.
		4. Принять от Арендатора Часть здания по Акту приема-передачи в день прекращения срока аренды, а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.
		5. Довести письменно до Арендатора (его уполномоченного представителя) требования режима и охраны, установленные в Здании, в котором находится Часть здания, а также правила использования Части здания и Мест общего пользования, порядок производства работ в Здании и на Части здания.
		6. Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям доступ в Часть здания при условии соблюдения ими требований режима и охраны, установленных в Здании, в котором находится Часть здания.
		7. Обеспечить предоставление к Части здания посредством инженерных систем, указанных в Приложении № 2 к Договору, соответствующих ресурсов в минимальном количестве, определяемом параметрами данных инженерных систем.
		8. За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением Части здания) и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем.
		9. За свой счет содержать Здание (за исключением Части здания) в исправности и надлежащем санитарном состоянии.
		10. За свой счет производить капитальный ремонт по мере необходимости.

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

* + 1. Осуществлять письменное согласование реконструкции (перепланировки, переустройства), капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений Части здания, размещения рекламы, рекламных конструкций, объявлений, вывесок, учрежденческих и информационных досок, табличек, иных информационных конструкций снаружи Здания, в Местах общего пользования внутри и снаружи Здания, а также если они размещены внутри Части здания, но видны снаружи, при поступлении соответствующего обращения от Арендатора или направлять мотивированный отказ от согласования.
	1. **Арендодатель вправе:**
		1. Арендодатель имеет право доступа в Часть здания 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 в Часть здания представителей Арендодателя. Несмотря на иные положения Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа и влекущих за собой ущерб Части здания (в том числе, но не исключительно, в случае опасности, возникшей вследствие пожара, затопления, наводнения, иных аварийных ситуаций, сбоя в работе или поломке инженерных систем, совершения кем-либо административных правонарушений в Части здания), Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ в Часть здания без предварительного уведомления Арендатора (а также в отсутствие представителей Арендатора, если таковые не находятся в Части здания в момент вышеуказанного чрезвычайного доступа).

О каждом из упомянутых в настоящем пункте случаев доступа в Часть здания Арендодатель обязан немедленно уведомить Арендатора.

* + 1. Для надлежащей эксплуатации Здания Арендодателем могут по его усмотрению привлекаться управляющие или другие организации.
		2. 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.
		3. В течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, в случае, если Стороны не договорились продлить Договор на новый срок, Арендодатель имеет право установить (в любом, по своему усмотрению, месте) указатель, извещающий о сдаче Части здания в аренду и после предварительного согласования с Арендатором, как самостоятельно, так и с помощью уполномоченных лиц, входить в арендуемую Часть здания в присутствии Арендатора и/или его представителя в целях демонстрации арендуемой Части здания потенциальным арендаторам.
		4. В случае неисполнения Арендатором обязательства по освобождению Части здания в связи с истечением срока аренды или досрочным расторжением Договора, Арендодатель вправе отказать работникам Арендатора и третьим лицам, имеющим отношение к Арендатору, в доступе в Часть здания и (или) прекратить предоставление Арендатору предусмотренных Договором коммунальных услуг, начиная с даты, следующей за датой истечения срока аренды или расторжения Договора, без возмещения Арендатору убытков, которые могут возникнуть у последнего в данной связи.
	1. **Арендатор обязуется:**
		1. Принять Часть здания от Арендодателя в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора.
		2. Использовать Часть здания и Места общего пользования в соответствии с условиями Договора и в целях, указанных в пункте 1.6 Договора.
		3. Вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором, в размере и сроки, установленные Договором.
		4. Не передавать Часть здания в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя.

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

[[7]](#footnote-7)Арендатор не вправе использовать адрес Объекта как адрес в пределах места своего нахождения («юридический адрес») и вносить указанный адрес в ЕГРЮЛ без письменного согласия Арендодателя.

* + 1. Не производить, без предварительного письменного согласия Арендодателя:
			1. реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт и (или) неотделимые улучшения Части здания;
			2. размещение рекламы, рекламных конструкций, объявлений, вывесок, учрежденческих и информационных досок, табличек, иных информационных конструкций снаружи Здания, в местах общего пользования внутри и снаружи Здания, а также если они размещены внутри Части здания, но видимы снаружи Части здания.
		2. В случае, если Арендатор, по письменному согласованию с Арендодателем, производит реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт, то он обязан до возврата Части здания или в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента их завершения (применяется срок, наступающий раньше):
			1. если требуется внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости, за свой счет обеспечить внесение необходимых изменений в данный реестр, а в случае невозможности внесения данных изменений - вернуть Часть здания в первоначальное состояние своими силами и за свой счет;
			2. предоставить Арендодателю оригиналы проектной, разрешительной и исполнительной документации, согласованной в установленном законодательством Российской Федерации порядке, а также документы, которые на момент оформления будут предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.
			3. По письменному запросу Арендатора, для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости в связи с реконструкцией (перепланировкой, переустройством), капитальным ремонтом Части здания, Арендодатель, по своему усмотрению, выдает доверенность представителю Арендатора на право внесения указанных изменений либо обеспечивает участие своего представителя при подаче документов.
		3. Своевременно за счет собственных средств, при условии получения письменного согласия от Арендодателя, производить текущий ремонт Части здания при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения таких разрешений. Расходы, связанные с получением соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ несет Арендатор.
		4. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Часть здания в чистом, работоспособном, функциональном, исправном и безопасном состоянии, необходимом для его нормальной эксплуатации по назначению, в том числе в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.
		5. Осуществлять текущий ремонт Части здания после получения письменного разрешения от Арендодателя.

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

* + 1. По предварительному письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ в Часть здания в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем 1 (один) раз в месяц. Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ в Часть здания, 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, а также случаев, указанных в п. 5.2.1 Договора.
		2. Соблюдать требования пожарной безопасности, а также выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны. Обеспечивать соблюдение персоналом (работниками) установленного противопожарного режима и порядка организации производства работ в части здания.
		3. Оказывать необходимое содействие при ликвидации произошедших не по вине Арендатора аварий в Части здания и их последствий.
		4. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших в Здании по вине Арендатора, в том числе последствия нарушений правил использования работниками или посетителями Арендатора оборудования, отделки и строительных конструкций Здания, в том числе Мест общего пользования, приведших к нанесению вреда имуществу или здоровью сотрудников Арендодателя или третьим лицам.
		5. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Части здания, оборудования серверных комнат и иного специального оборудования, а также проводить работы, затрагивающие структурированную кабельную систему здания, только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений (разрешительной документации) в уполномоченных органах (организациях) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения таких разрешений (документации). Ответственность за соответствие размещения смонтированного оборудования установленным нормам несет Арендатор.
		6. В случае, если Арендодателем будут оплачены штрафы и иные платежи на основании предписаний контрольных (надзорных) органов, вынесенных по фактам установления нарушений действующего законодательства Российской Федерации Арендатором в Здании, возникших по его вине, Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя обязан возместить Арендодателю уплаченные за него штрафы (и иные платежи) после получения письменного требования Арендодателя с приложением документов, подтверждающих их уплату, либо Арендодатель вправе удержать уплаченные за Арендатора штрафы (и иные платежи) из суммы обеспечительного платежа.
		7. Не повреждать и не загромождать любую часть Части здания и Места общего пользования, а также не затруднять доступ к ним, не размещать в Части здания и (или) Здании никакие предметы в таком положении, количестве или такого веса, которые нанесут вред Части здания и (или) Зданию.
		8. Возвратить Арендодателю Часть здания в соответствии с пунктом 3.2 Договора.
		9. Неукоснительно соблюдать и обеспечивать соблюдение его сотрудниками и посетителями пропускного и внутриобъектного режимов, порядок производства работ в Здании и Части здания, а также надлежащим образом использовать Часть здания и Места общего пользования. При необходимости, Арендатор за свой счет приобретает магнитные ключи или карты доступа для использования с системами контроля и управления доступом установленными у Арендодателя.
		10. Самостоятельно строить свои взаимоотношения с государственными органами в сфере своей деятельности.
		11. Соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, в том числе в области пожарной безопасности, охраны труда и охраны окружающей среды.
		12. За свой счет осуществлять охрану Части здания, а также находящихся в Части здания материальных ценностей.
		13. При осуществлении Арендатором хозяйственной и (или) иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду, Арендатор обязан вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду.
		14. Не использовать Часть здания способом, при котором значительно увеличивается уровень шума в Части здания или в Здании в целом; в том числе не использовать любые музыкальные инструменты, акустические системы таким образом, чтобы их было слышно за пределами Части здания.
		15. Не использовать Часть здания способом, который представляет потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендодателю или третьим лицам.
		16. Не использовать Часть здания способом или в целях, не соответствующих требованиям законодательства и/или нормам морали.
		17. Не использовать Часть здания способом, который может привести к нарушению работы Арендодателя или других арендаторов Здания.
		18. Не использовать Часть здания способом, который влечет перегрузку полов или потолков Части здания, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Часть здания или Здание, а также для целей, являющихся опасными и способными нанести ущерб Части здания или Зданию в целом или в какой-либо части.
		19. Не использовать Часть здания способом, который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции, водоснабжения, электроснабжения Части здания или Здания.
		20. Арендатору запрещается использовать Часть здания для проведения массовых мероприятий любого (в том числе рекламного) характера без предварительного письменного согласия Арендодателя.
		21. Арендатор не вправе использовать Места общего пользования для погрузки, разгрузки, доставки грузов или других видов деятельности, несовместимых с общим назначением соответствующих Мест общего пользования, за исключением Мест общего пользования, специально отведенных для этих целей. Арендатор не должен использовать Места общего пользования для какой-либо деятельности, которая может помешать деятельности других арендаторов Здания (включая их посетителей) или деятельности Арендодателя.
		22. Арендатор обязан обеспечить сохранность оборудования, принадлежностей или иного имущества, Арендодателя установленного (находящегося) в помещении Части здания.
		23. Арендатору запрещается без согласования с Арендодателем проводить строительные работы в пределах транзитных трасс, включая структурированную кабельную систему, проходящих в Части здания, и в пределах их охранных зон, Арендатор несет ответственность за механические повреждения данных транзитных трасс.
		24. Устанавливать в Части здания оборудование для организации беспроводной сети (Wi-Fi) только после получения от Арендодателя предварительного согласования места физического размещения, используемой частоты, каналов и идентификатора (SSID) организуемой беспроводной сети (далее именуемые также **«Параметры сети»**). Отказ в согласовании не является нарушением обязательств Арендодателя по настоящему Договору. Условия согласования:
			1. Для целей согласования Параметров сети Арендатор направляет обращение на электронную почту по адресу: wifi-team@sberbank.ru и электронную почту Арендодателя указанную в разделе 13 настоящего Договора[[8]](#footnote-8). Для ответа на обращение и переписки с Арендатором по вопросам согласования Параметров сети используется адрес электронной почты Арендатора, указанный в разделе 13 настоящего Договора.
			2. Арендодатель вправе отказать в согласовании организации беспроводной сети (Wi-Fi) в случае если Арендатор планирует использовать (любое из условий):

- идентификаторы сети (SSID) идентичные или схожие с используемыми Арендодателем в Здании;

- каналы сети идентичные используемым Арендодателем в Здании;

- оборудование или место его размещения, создающие угрозу безопасности для любого оборудования или сетей Арендодателя.

* + - 1. Обращение о согласовании Параметров сети направляется с указанием адреса Объекта, приложением плана Здания с указанием Части здания (Приложение № 1 к Договору) с отмеченными на нем местами размещения оборудования организуемой беспроводной сети и указанием используемой частоты, каналов и идентификатора (SSID) организуемой беспроводной сети.
			2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения обращения, по результатам его рассмотрения, Арендодатель информирует Арендатора о согласовании указанных Арендатором параметров беспроводной сети или направляет мотивированный отказ от согласования с предложением допустимых параметров беспроводной сети.

Повторное согласование производится в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

* + 1. [[9]](#footnote-9)Использовать Часть здания только в рабочее время Арендодателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[10]](#footnote-10). Устанавливаемые согласно законодательству Российской Федерации нерабочие праздничные дни и переносимые в связи с совпадением с праздничными выходные дни, являются нерабочими у Арендодателя. Допуск работников Арендатора к Части здания в нерабочее время Арендодателя может предоставляться с согласия Арендодателя.
	1. **Арендатор вправе:**
		1. Беспрепятственно занять и использовать Часть здания, а также осуществлять все иные права Арендатора по Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.
		2. Проводить за свой счет в Части здания 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 Части здания, принадлежащего Арендодателю на праве собственности.
		3. Вывезти в любое время с Части здания или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Арендатор произвел и которые являются его собственностью.
		4. При необходимости, по письменному согласованию с Арендодателем, самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета.
		5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Части здания в соответствии с Договором, являются его собственностью.
		6. При обнаружении недостатков Части здания, не установленных на момент приемки Части здания во временное владение и пользование, полностью или частично препятствующих использованию Части здания, Арендатор 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 Части здания;
			2. Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при оплате арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до наступления срока выплаты арендной платы;
			3. Потребовать досрочного расторжения Договора, в порядке и на условиях, указанных в Договоре.
		7. Если удовлетворение требований Арендатора или учет его расходов на устранение указанных в пункте 5.4.6 Договора недостатков Части здания из арендной платы не покрывает причиненного Арендатору ущерба, Арендатор вправе потребовать у Арендодателя возмещения непокрытой части ущерба. При этом, Арендодатель не отвечает за недостатки Части здания, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Части здания или проверки его состояния при заключении Договора или передаче Части здания в аренду.
	2. Стороны согласовали, что при исполнении Договора Арендатор обязан по требованию Арендодателя использовать защищенный электронный документооборот в соответствии с заключенным Сторонами Соглашением о применении защищенного юридически значимого электронного документооборота. При этом Арендатор обязан заблаговременно осуществить все необходимые мероприятия, обеспечивающие возможность надлежащего применения такого электронного документооборота со стороны Арендатора. В случае нарушения Арендатором настоящего условия Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения и расторгнуть Договор без возмещения убытков Арендатору, путем направления Арендатору соответствующего уведомления не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до момента прекращения Договора.[[11]](#footnote-11)
	3. Заключая Договор, Стороны договорились сотрудничать в области оказания Арендатору услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств при ведении Арендатором коммерческой и/или иной деятельности в Части здания, переданном Арендодателем по Договору.

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

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

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

* 1. [[12]](#footnote-12)Арендодатель согласовывает Арендатору при проведении [[13]](#footnote-13)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выполнение следующих работ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[14]](#footnote-14).

Сроки проведения работ, предусмотренных настоящим пунктом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[15]](#footnote-15).

До проведения работ, проектная документация, необходимая для их выполнения, должна быть письменно согласована с Арендодателем.

Затраты Арендатора на проведенные работы, в том числе на создание неотделимых улучшений, зачету в счет арендной платы или возмещению Арендодателем не подлежат.

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 и (или) иных платежей по Договору, в том числе срока пополнения обеспечительного платежа, Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,3 (ноль целых трех десятых) %, включая НДС, от просроченной суммы арендной платы.
	3. В случае, если размер неустойки, в соответствии с пунктом 6.2 Договора, и просроченной суммы арендной платы больше чем размер Постоянной арендной платы за 1 (один) календарный месяц, то Арендодатель, предупредив Арендатора не позднее чем за 3 (три) рабочих дня, имеет право ограничить доступ Арендатора к Части здания и/или приостановить предоставление предусмотренных Договором коммунальных услуг, и требовать досрочного внесения Постоянной арендной платы за 2 (два) календарных месяца.

Арендатор обязуется исполнить требование о досрочном внесении арендной платы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его получения. В случае нарушения Арендатором данного обязательства Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения и расторгнуть Договор, путем направления Арендатору соответствующего уведомления не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты расторжения.

Арендодатель прекращает ограничение доступа и возобновляет предоставление предусмотренных Договором коммунальных услуг в течение [[16]](#footnote-16)1 (одного) рабочего дня со дня зачисления средств на счет Арендодателя в полном объеме, указанном в требовании.

Осуществление Арендодателем любого из перечисленных в настоящем пункте прав, не освобождает Арендатора от обязанности исполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по выплате Арендной платы и иных платежей, и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Ограничение доступа к Части здания, в том числе приостановка предоставления предусмотренных Договором коммунальных услуг может быть применено, а требование о досрочном внесении арендной платы за 2 (два) календарных месяца может быть направлено независимо от возможности Арендодателя произвести удержание задолженности из суммы обеспечительного платежа.

* 1. [[17]](#footnote-17)За нарушение сроков передачи Части здания, 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, но не более 10 (десяти) % от этой суммы.
	2. За нарушение сроков передачи Части здания, установленных пунктом 3.2 Договора, Арендатор не исполнивший свою обязанность обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) %, включая НДС, от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день просрочки.
	3. При нарушении Арендатором пункта 5.3.5 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку, включая НДС, в двукратном размере Постоянной арендной платы в месяц, а также, по требованию Арендодателя, обязан в срок, установленный последним, своими силами и за свой счет вернуть Часть здания в первоначальное состояние и уплатить штрафы и иные платежи, выставленные со стороны надзорных (контрольных) органов в соответствии с законодательством Российской Федерации. На время действия Договора Арендатор самостоятельно несет ответственность за произведенные реконструкцию (перепланировку, переустройство) и (или) капитальный ремонт перед надзорными (контрольными) органами в случае получения предписаний или наложения штрафов.
	4. В случае причинения Арендатором имущественного ущерба, повреждения или разрушения Здания, Части здания, Мест общего пользования, принадлежностей, иного оборудования или имущества Арендодателя, неисполнения требований пункта 5.3.13 Договора, Арендатор возмещает Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя размер понесенных им убытков в полном объеме.
	5. Арендодатель обязан возместить Арендатору прямой ущерб, причиненный авариями систем теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения Здания / Части здания, произошедшими по вине Арендодателя. Размер ущерба и порядок его компенсации определяется двусторонним актом, который оформляется в случае аварии.
	6. Уплата неустойки и (или) возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.
	7. Арендатор несет ответственность за неисполнение 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. В случае причинения ущерба Арендодателю и/или третьим лицам в результате неисполнения требований пожарной безопасности, Арендатор возмещает причиненные убытки в полном объеме, включая суммы штрафных санкций, наложенных на Арендодателя контролирующими/надзорными органами в связи с невыполнением Арендатором требований пожарной безопасности. Основанием для возмещения убытков в результате применения к Арендодателю штрафных санкций, является письменное требование Арендодателя с приложением актов контролирующих/надзорных органов о наложении штрафов.
	8. Выплата неустойки и/или штрафа, компенсация понесенного ущерба, возмещение убытков производится по письменному требованию одной Стороны к другой, и должна быть осуществлена в срок, указанный в соответствующем требовании, если иное не предусмотрено Договором.
1. **Изменение и расторжение Договора**
	1. Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.
	2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его в случаях, когда Арендатор:
		1. Пользуется Частью здания с существенным нарушением условий Договора или назначения, указанного в пункте 1.6 Договора, либо с неоднократными нарушениями Договора;
		2. Существенно ухудшает Часть здания;
		3. Производит или произвел реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт без письменного согласия Арендодателя или с нарушением согласованных сроков и условий;
		4. Не исполняет обязанности по внесению изменений в Единый государственный реестр недвижимости или предоставлению документации согласно пункту 5.3.6 Договора;
		5. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
		6. Внес право аренды в залог и (или) в уставный капитал юридического лица, уступил права и (или) осуществил перевод долга по Договору, передал Часть здания (или его часть) в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, иным образом обременил Часть здания правами третьих лиц, без предварительного письменного согласия Арендодателя;
		7. Объявлен банкротом или неплатежеспособным либо в отношении Арендатора в соответствии с применимым законодательством начата процедура несостоятельности (банкротства);
		8. Совершил более чем 2 (двух) нарушений своих обязательств, установленных в разделе 5 Договора в течение 6 (шести) месяцев;
		9. Не исполняет обязанность по принятию Части здания, предусмотренную пунктом 5.3.1 Договора (нарушил сроки принятия Части здания более чем на 10 (десять) календарных дней);
		10. Не исполняет обязанности по внесению арендной платы и (или) по уплате иных платежей, предусмотренных Договором (нарушил сроки внесения платежей более чем на 10 (десять) календарных дней);
	3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его в случаях, когда:
		1. Арендодатель не исполняет обязанность по передаче Части здания, предусмотренную пунктом 5.1.1 Договора (нарушил сроки передачи Части здания более чем на 10 (десять) календарных дней);
		2. Часть здания 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 Части здания или проверки его исправности при заключении Договора;
		3. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Части здания в установленные Договором сроки, а при отсутствии их в Договоре, в разумные сроки;
		4. Часть здания в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;
		5. В отношении Арендодателя в соответствии с применимым законодательством начата процедура несостоятельности (банкротства) или Арендодатель объявлен банкротом или неплатежеспособным;
	4. Сторона, намеренная расторгнуть Договор по основаниям, установленным пунктами 7.2 или 7.3 Договора, обязана в срок не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения направить другой Стороне письменное уведомление.
	5. [[18]](#footnote-18)Сторона вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (ст. 450.1 ГК РФ) путем направления другой Стороне письменного уведомления не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора, без возмещения каких-либо убытков любой Стороне, связанных с досрочным прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения.
	6. Арендатор соглашается с тем, что если Арендатор до последнего дня срока аренды не вывезет свое имущество и (или) имущество третьих лиц из Части здания при расторжении Договора или при возврате Части здания Арендодателю по истечении срока аренды, то Арендодатель вправе по своему усмотрению распорядиться таким имуществом, которое считается оставленным для утилизации. Арендодатель не несет какой-либо ответственности за утрату, недостачу или повреждение такого имущества с даты окончания срока аренды или даты расторжения Договора. Арендатор обязан возместить все расходы, понесенные Арендодателем в связи с хранением, вывозом, перевозкой, утилизацией такого имущества. При этом Арендодатель имеет право удержать указанные расходы из суммы обеспечительного взноса, предусмотренного Договором.
	7. Если Арендатор задерживает освобождение или возврат Части здания Арендодателю, в дополнение к другим мерам ответственности, предусмотренным Договором, Арендатор обязан по требованию Арендодателя уплатить штраф, включая НДС, в размере 1/30 (одной тридцатой) от Постоянной арендной платы, рассчитанной за последний полный месяц аренды Части здания, за каждый календарный день задержки до момента передачи Части здания Арендодателю по акту возврата Части здания. Любая такая задержка в освобождении или возврате Части здания Арендатором Арендодателю не считается продлением срока аренды.
	8. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке внести изменения в требования режима и охраны, установленные в Здании, в котором находится Часть здания, а также в правила использования Частью здания и Мест общего пользования, в порядок производства работ в Здании и в Части здания, посредством направления уведомления Арендатору данных изменений, которые в этом случае считаются измененными с даты получения Арендатором уведомления (если более поздняя дата не указана в уведомлении).
2. **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.
3. **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.
4. **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 суд по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
5. **Прочие условия**
	1. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
	2. 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. [[19]](#footnote-19)В ходе исполнения настоящего Договора запрещается подключение любого оборудования Арендатора к ИТ-инфраструктуре Арендодателя, а также допуск работников Арендатора к работе на средствах вычислительной техники и в автоматизированных системах Арендодателя. Допуск работников Арендатора на территорию Арендодателя производится после подписания работником Арендатора «Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк», по форме Приложения № 7 к Договору.
	2. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Антикоррупционной оговорке» (Приложение № 4 к Договору).
	3. Стороны обязуются соблюдать положения действующего законодательства регулирующего отношения, связанные с обработкой персональных данных.

 В случае если при выполнении Договора возникает необходимость в передаче Арендодателю персональных данных сотрудников Арендатора, последний гарантирует, что передача персональных данных будет осуществляется с согласия каждого субъекта персональных данных на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

* 1. Договор составлен 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 Части здания (заштриховано и выделено красным цветом) на этаже.
	3. Приложение № 2 – Акт о разграничении эксплуатационной ответственности.
	4. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Части здания.
	5. Приложение № 4 – Антикоррупционная оговорка.
	6. Приложение № 5 – Услуги по эксплуатации Мест общего пользования.
	7. [[20]](#footnote-20)Приложение № 7 – Обязательство о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк.
2. **Реквизиты и подписи Сторон**

**Арендатор [[21]](#footnote-21):**

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

Адрес места нахождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**Арендодатель:**

ПАО Сбербанк[[22]](#footnote-22)

Адрес места нахождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[23]](#footnote-23)

Почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[24]](#footnote-24)

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

**Приложение № 1**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**План Здания с указанием Части здания**

**(заштриховано и выделено красным цветом)**

2 этаж



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

**Приложение № 2**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

[[25]](#footnote-25)**АКТ**

**о разграничении эксплуатационной ответственности**

**(образец 1)**

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

Описание эксплуатационной ответственности Сторон по обслуживанию и ремонту инженерных систем, расположенных в Здании, указано в Таблице, а границы эксплуатационной ответственности Сторон указаны на схемах инженерных систем (Приложения к настоящему Акту).

Таблица:

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование инженерныхсистем | Параметры системы | Описание эксплуатационной ответственности Арендодателя | Описание эксплуатационной ответственности Арендатора |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Приточная вентиляция | Мин1600- макс5700 м3/ч | До выхода воздуховодов приточных установок из вентиляционных шахт и из стен здания в помещения Арендатора | Вентиляционное оборудование и воздуховоды в помещении Арендатора |
| Вытяжная вентиляция | Мин 1500- макс 5500 м3/ч | До выхода воздуховодов вытяжных установок из вентиляционных шахт и из стен здания в помещения Арендатора | Вентиляционное оборудование и воздуховоды в помещении Арендатора |
| Система электроснабжения | Выделенная мощность Руст.- 55 кВт | До кабельных наконечников отходящих линий в местах их присоединения к нагрузочной колодке этажного распределительного щита | От кабельных наконечников отходящих линий в местах их присоединения к нагрузочной колодке этажного распределительного щита |
| Система холодного водоснабжения | Д трубы = 25 мм | До резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета | После резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета |
| Система горячего водоснабжения | Д трубы = 25 мм | До резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета | После резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета |
| Система отопления | 7,710 кВт | До резьбового соединения вводных трубопроводов отопления и шаровых вентилей системы отопления, расположенных перед отопительными приборами | После резьбового соединения вводных трубопроводов отопления и шаровых вентилей системы отопления, расположенных перед отопительными приборами |
| Канализация | Д= 150 мм | Горизонтальный лежак до точки подключения арендатора | Все коммуникации арендатора от точки подключения |
| Система сплинкерного пожаротушения |  | Централизованные системы до входа в помещения Арендатора | Трубопроводы и оборудование внутри помещения Арендатора |
| Система противопожарного водопровода |  | Централизованные системы до входа в помещения Арендатора | Трубопроводы и оборудование внутри помещения Арендатора |
| Система автоматической пожарной сигнализации |  | Централизованная система и шлейфы за пределами помещений Арендатора | Часть шлейфов (от входа шлейфа в помещения до выхода шлейфа из помещения Арендатора) системы АПС |
| Система оповещения |  | Централизованная система и шлейфы за пределами помещений Арендатора | Часть шлейфов (от входа шлейфа в помещения до выхода шлейфа из помещения Арендатора) системы АПС |
| Система дымоудаления |  | До выхода воздуховодов системы подпора воздуха из стен здания в помещения Арендатора | Вентиляционное оборудование и воздуховоды в помещении Арендатора |

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

[[26]](#footnote-26)**АКТ**

**о разграничении эксплуатационной ответственности**

**(образец 2)**

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

Описание эксплуатационной ответственности Сторон по обслуживанию и ремонту инженерных систем, расположенных на Объекте, указано в Таблице, а границы эксплуатационной ответственности Сторон указаны на схемах инженерных систем (Приложения к настоящему Акту).

Таблица:

**ОБРАЗЕЦ**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование инженерныхсистем | Параметры системы | Описание эксплуатационной ответственности Арендодателя | Описание эксплуатационной ответственности Арендатора |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 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 |  | Централизованная система в целом | В эксплуатации оборудования нет. Обеспечение комплектности, сохранности и беспрепятственного доступа к элементам системы, смонтированным в помещениях Арендатора |
| Система противопожарного водопровода |  | Централизованная система в целом | В эксплуатации оборудования нет. Обеспечение комплектности, сохранности и беспрепятственного доступа к элементам системы, смонтированным в помещениях Арендатора |
| Система автоматической пожарной сигнализации |  | Централизованная система в целом | В эксплуатации оборудования нет. Обеспечение комплектности, сохранности и беспрепятственного доступа к элементам системы, смонтированным в помещениях Арендатора |
| Система оповещения |  | Централизованная система в целом | В эксплуатации оборудования нет. Обеспечение комплектности, сохранности и беспрепятственного доступа к элементам системы, смонтированным в помещениях Арендатора |
| Система дымоудаления |  | Централизованная система в целом | Вентиляционные решетки на клапанах дымоудаления. В эксплуатации оборудования системы дымоудаления нет. Обеспечение комплектности, сохранности и беспрепятственного доступа к элементам системы, смонтированным в помещениях Арендатора. |

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

**Приложение № 3**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

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

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

**АКТ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**приема-передачи [[27]](#footnote-27) (возврата) недвижимого имущества**

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

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк[[28]](#footnote-28), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)* \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)* \_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращенное наименование контрагента)* \_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Арендатор»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)* \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)* \_\_\_\_\_\_\_,[[29]](#footnote-29) с другой стороны, совместно именуемые далее **«Стороны»**, а каждая в отдельности **«Сторона»**, составили настоящий акт приема-передачи [[30]](#footnote-30) (возврата) недвижимого имущества (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. На основании договора долгосрочной/краткосрочной аренды недвижимого имущества от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор[[31]](#footnote-31) принял следующее недвижимое имущество[[32]](#footnote-32):

- часть недвижимого имущества (далее – **«Часть здания»**[[33]](#footnote-33)[[34]](#footnote-34)), являющуюся частью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[35]](#footnote-35) (далее – **«Здание»**), кадастровый/условный номер Здания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[36]](#footnote-36) и балансовой стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. [[37]](#footnote-37)

Часть здания передается в следующем техническом состоянии[[38]](#footnote-38):

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

 *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

- **оборудование**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование/описание систем | Состояние*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать для каждого вида оборудования)* |
| 1. | Системы электроснабжения в соответствии с проектом № \_\_\_\_\_\_ |  |
| 1.1. | Общее электроснабжение |  |
| 1.2. | ГРЩ, РЩ |  |
| 1.3. | Гарантированное и бесперебойное электропитание |  |
| 1.4. | Силовые, питающие и групповые кабельные линии |  |
| 1.5. | Системы электрообогрева (термокабели) |  |
| 1.6. | Система учета потребляемой электроэнергии |  |
| 1.7. | Сети освещения |  |
| 1.8. | Рекламное освещение |  |
| 1.9. | Электроустановочное оборудование |  |
| 1.10. | Источники электроснабжения |  |
| 2. | Системы противопожарной защиты в соответствии с проектом № \_\_\_\_\_\_ |  |
| 2.1. | Системы водяного пожаротушения (сети трубопроводов и запорно-регулирующая арматура, спринклеры, дренчерные головки, дренчерные завесы, датчики (сигнализаторы), насосные станции, баки, система управления, кабельные линии, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.2. | Система газового пожаротушения (станция газового пожаротушения, датчики, кабельные линии, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.3. | Система порошкового пожаротушения (станция порошкового пожаротушения, датчики, кабельные линии, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.4. | Системы противодымной вентиляции (вентиляторы, клапана, решетки сети воздуховодов, шкафы управления, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.5. | Система газоудаления (вентиляторы, клапана, решетки сети воздуховодов, шкафы управления, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.6. | первичные средства пожаротушения |  |
| 2.7. | Система противопожарной сигнализации и оповещения |  |
| 3. | Грузоподъемные механизмы |  |
| 3.1. | Лифтовое оборудование |  |
| 3.2. | Подъемники, грузоподъемные платформы, 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** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. [[39]](#footnote-39)

1. Арендодатель передал Арендатору[[40]](#footnote-40) Часть здания со следующими показаниями индивидуальных приборов учета[[41]](#footnote-41):

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

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

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

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

1. Арендодатель передал Арендатору[[42]](#footnote-42) ключи от замка[[43]](#footnote-43) двери[[44]](#footnote-44) Части здания в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Арендодатель предоставляет Арендатору право доступа в Места общего пользования, оговоренные Договором, за исключением\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[45]](#footnote-45).[[46]](#footnote-46)

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

**Приложение № 4**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**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[[47]](#footnote-47) 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[[48]](#footnote-48); (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 настоящего Приложения 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 настоящего Приложения(далее – Нарушение коррупционной направленности), такая Сторона обязуется незамедлительно письменно уведомить другую Сторону об этом[[49]](#footnote-49). Такое уведомление должно содержать указание на реквизиты[[50]](#footnote-50) 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[[51]](#footnote-51).

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[[52]](#footnote-52) 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.

**Подписи Сторон**

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

**Приложение № 5**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**Услуги по эксплуатации Мест общего пользования**

* 1. Арендодатель принимает на себя обязательство по предоставлению услуг по эксплуатации Мест общего пользования (далее – **«МОП»**), необходимых и достаточных для обеспечения нормальной бесперебойной эксплуатации Здания, в том числе Объекта аренды, а Арендатор принимает на себя обязательство по своевременной оплате данных услуг (п. 4.3.1 Договора).
	2. Услуги по эксплуатации МОП оказываются в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя, которые определяются Актом разграничения эксплуатационной ответственности, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 2).
	3. Арендодатель вправе поручить исполнение своих обязательств перед Арендатором в части оказания услуг по эксплуатации МОП третьим лицам.
	4. При оказании услуг по эксплуатации МОП за зимний период принимается период с *01 ноября* -  *31 марта*, летний период: *01 апреля*  - *31 октября*[[53]](#footnote-53).
	5. Арендодатель оказывает услуги по эксплуатации МОП в составе[[54]](#footnote-54):
* Уборка и обслуживание МОП:
* ежедневная уборка напольных покрытий внутренних помещений и прилегающей территории, вынос мусора в контейнеры;
* ежедневная очистка дорожек и проездов от мусора, снега и льда;

Подробный перечень и периодичность услуг, оказываемых при уборке МОП, указан в Приложении 5.1 к Договору;

* Вывоз твердых коммунальных отходов (далее – **«ТКО»**) и крупногабаритных отходов (далее – **«КГО»**);
* Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем жизнеобеспечения (далее – **«ИСЖ»**), обслуживающих все Здание[[55]](#footnote-55):
* системы электроснабжения;
* системы теплоснабжения и газоснабжения;
* системы водоснабжения, водоотведения и канализации;
* системы вентиляции и кондиционирования;
* системы ограничения доступа;

В состав работ входит осуществление технического обслуживания и текущего ремонта оборудования ИСЖ; подготовка Здания к эксплуатации в зимний период; устранение аварий/последствий аварий.

* Предоставление коммунальных услуг в МОП, потребляемых при использовании и содержании Мест общего пользования (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение \_\_\_\_ [[56]](#footnote-56)).
	1. Расчет переменной арендной платы за оказание услуг по эксплуатации МОП производится в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2[[57]](#footnote-57):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Вид услуги по эксплуатации Мест общего пользования | Стоимость услуги по эксплуатации (из расчета 1 кв. м Объекта за 1 месяц / с учетом НДС (20 %))[[58]](#footnote-58) | Общая стоимость услуги по эксплуатации (из расчета за всю площадь Объекта аренды за 1 месяц / с учетом НДС (20 %)) |
| 1 | Уборка и обслуживание МОП  | 22,70 |  |
| 2 | Вывоз ТКО, КГО | 0,12 |  |
| 3 | Техническое обслуживание и ремонт ИСЖ | 33,01 |  |
|  | Итого: | 55,83 |  |

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

**Приложение № 5.1**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**Программа уборки Мест общего пользования[[59]](#footnote-59)**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВНУТРЕННИЕ ПОМЕЩЕНИЯ** | *Летний* период */ Зимний* период |
| Влажная и сухая уборка полов  | 5 раз в неделю |
| Сбор и вынос мусора | 5 раз в неделю |
| **ВХОДНЫЕ ГРУППЫ** |
| Протирка и удаление пятен с обеих сторон входных дверей и ручек (дезинфекция), турникетов | 5 раз в неделю |
| Удаление пыли и пятен со стен и стеклянных витражей с внешней (в летний период) и внутренней сторон здания (на высоту до 2,0 м.). | 2 раза в неделю / 5 раз в неделю |
| Протирка всех зеркальных и металлических поверхностей. | 2 раза в неделю / 5 раз в неделю |
| Замена грязезащитных ковриков. | от 2 до 4 раз в неделю (только в *Зимний* период) |
| Снятие и мытье грязезащитного покрытия, очистка и мытье лотков грязезащитных покрытий, очистка антискользящих покрытий. | 1 раз в месяц / 1 раз в 2 недели |
| Мытье стеклянных витражей с внешней (летний период) / внутренней (зимний период) стороны здания с использованием ручного инвентаря (на высоту до 3,5 м.). | 1 раз в месяц |
| Удаление пыли и пятен с решеток и диффузоров приточно-вытяжной вентиляции на потолках и стенах с использованием ручного инвентаря (на высоту до 3,5 м.). | 1 раз в 3 месяца |
| Удаление пыли и пятен с подоконников (свободных от бумаг). | 1 раз в неделю |
| Удаление пыли и пятен с радиаторов отопления. | 1 раз в 2 месяца |
| **ЛЕСТНИЦЫ И КОРИДОРЫ** (при наличии) |
| Влажная уборка лестничных площадок, вертикальной и горизонтальной поверхностей ступеней, жестких полов коридоров | 5 раз в неделю |
| Удаление пыли и пятен со стен (на высоту до 2,0 м.), протирка дверных блоков, удаление пыли и пятен с поверхностей дверей и дверных коробов, доводчиков и ручек (дезинфекция), со стеклянных и зеркальных поверхностей дверей | 1 раз в неделю |
| Удаление пыли и пятен с выключателей, розеток, рам картин и декоративных изделий, пожарных шкафов | 1 раз в 2 недели |
| Удаление пыли и пятен с подоконников (свободных от бумаг). | 1 раз в неделю |
| Удаление пыли и пятен с радиаторов отопления. | 1 раз в неделю |
| **ТУАЛЕТНЫЕ КОМНАТЫ** (при наличии) |
| Мытье раковин/унитазов в санузлах, удаление известкового налета и ржавчины с раковин/унитазов  | 5 раз в неделю |
| Протирка, удаление пятен и полировка зеркал. | 5 раз в неделю |
| Влажная уборка стен, перегородок, дверей, с применением дезинфицирующих средств (на высоту до 2,0 м.). | 5 раз в неделю |
| Обеспечение наличия расходных материалов: бумажных полотенец, жидкого (туалетного) мыла, туалетной бумаги, дезодорантов (освежителей воздуха). | 5 раз в неделю |
| **ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ** (при наличии) |
| Ручное/механизированное подметание (летний период) / подметание, сбор мусора и сдвигание снега (зимний период) с территории/крылец/пандусов | 6 раз в неделю |
| Опустошение урн от мусора, очистка от пыли и пятен  | 5 раз в неделю |
| Удаление несанкционированных наклеек, объявлений, граффити | 5 раз в неделю (при наличии) |
| Очистка кровель, балконов и козырьков над входом от листвы и мусора (летний период). | 1 раз в месяц |
| Очистка кровель, балконов и козырьков над входом от мусора, снега, наледи и сосулек (зимний период). | 5 раз в неделю (при наличии) |
| Обработка противогололедными реагентами (зимний период)  | 5 раз в неделю |
| Скалывание льда и удаление снежно-ледяных образований (зимний период) | 5 раз в неделю |
| **От Арендодателя:** |  | **От Арендатора:** |
| Должность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.м.п. |  | Должность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.м.п. |

**Приложение № 6 (ВАРИАНТ № 1)[[60]](#footnote-60)**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**

**о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк**

**Я**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являясь работником[[61]](#footnote-61)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Контрагент)[[62]](#footnote-62), 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[[63]](#footnote-63) 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[[64]](#footnote-64), 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).

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

*Подпись                          ФИО*

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

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Контрагента****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **М.П.** | **От Банка** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **М.П.** |

**Приложение № 6 (ВАРИАНТ № 2)[[65]](#footnote-65)**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**Положение о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк**

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Значимый инцидент кибербезопасности** – реализованная Угроза в Киберпространстве; любое непредвиденное или нежелательное событие, которое может нарушить бизнес-процесс или состояние защищенности Информационного актива, приводящее к одному из следующих последствий:

* невозможность, в соответствии с установленными сроками для структурного подразделения, выполнения бизнес-операций или ограничение функциональности ИТ-услуги/ Автоматизированной системы (АС) (для АС Банка категорий Misson Critical или Business Critical);
* утечка конфиденциальной информации (коммерческая тайна, банковская тайна, персональные данные, аутентификационные данные), потенциально несущая риски для Банка;
* несанкционированное создание, изменение, удаление, блокировка данных, потенциально несущее риски для Банка.

 В число значимых инцидентов кибербезопасности включаются (не ограничиваясь):

* атаки, направленные на инфраструктуру или сервисы Банка;
* воздействие вредоносного программного обеспечения (ПО);
* эксплуатация уязвимости;
* несанкционированное создание или блокировка учетных записей;
* выявленные признаки и попытки несанкционированного доступа.

 **ИТ-инфраструктура** – средства вычислительной техники, телекоммуникационные средства и построенные на их основе автоматизированные системы и информационные ресурсы.

**Информационный актив** – информация и средства ее обработки.

**Кибербезопасность (КБ)** – обеспечение защищенности киберпространства, в котором функционирует бизнес, которое достигается применением набора средств, методик и принципов, направленных на противодействие угрозам в киберпространстве и минимизацию последствий от их реализации.

**Киберпространство** – информационное пространство, образованном совокупностью телекоммуникационных сетей и оборудования, средств вычислительной техники и программного обеспечения, а также деятельностью человека по его информационному наполнению.

**ЛВС** – локальная вычислительная сеть.

**Подключение** – физическое/логическое сетевое соединение между СВТ Исполнителя и ИТ-инфраструктурой Арендодателя.

**СВТ** – средства вычислительной техники**.**

**Угроза** – потенциально возможное событие, действие (воздействие), которое может нарушить бизнес-процесс или состояние защищенности информационного актива.

**ФПД** – фонд программ и документации.

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – «**Банк**», «**Арендодатель**»[[66]](#footnote-66)) политики о соблюдении требований кибербезопасности, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[67]](#footnote-67) (далее – «**Арендатор**», «**Контрагент**») гарантирует соблюдение в рамках исполнения заключенного договора[[68]](#footnote-68) с Банком (далее – «Договор»), в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, следующих положений:

1. Стороны согласовали следующие условия:

* до начала исполнения Договора Арендатор обязан заключить или иметь действующее соглашение о неразглашении конфиденциальной информации[[69]](#footnote-69);
* в ходе исполнения Договора запрещается подключение любого оборудования Арендатора к ИТ-инфраструктуре Банка;
* [[70]](#footnote-70)допуск работников (сотрудников, привлеченных третьих лиц) Арендатора к автоматизированным системам, оборудованию, СВТ и в помещения (на объекты, территорию) Арендодателя производится после подписания работниками Арендатора «Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк» (по форме Приложения №1 к Положению). При этом, доступ к СВТ Банка, содержащим сведения, относимые к банковской тайне, в рамках Договора не предоставляется. Арендатор обязуется по требованию Арендодателя предоставить подписанное работником Арендатора обязательство о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования. Арендатор несет ответственность за действия своих работников, выполняющих работы (оказывающих услуги) в автоматизированных системах, на оборудовании, СВТ и в помещениях Арендодателя в полном объеме.

2. В случае нарушения Арендатором Положения, требований обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк[[71]](#footnote-71), Арендодатель вправе отказаться от Договора в любое время без возмещения убытков Арендатору, путём направления Арендатору соответствующего уведомления не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до момента прекращения Договора[[72]](#footnote-72).

3. Арендатор гарантирует, что исполнение условий Договора не приведет к появлению скрытых функциональных возможностей (недокументированных изменений, операций, либо внедренных «программных закладок»), а также компьютерных вирусов, троянов, самоликвидирующихся механизмов, механизмов защиты от копирования и других подобных машинных команд, которые могут деактивировать, уничтожить или иным образом изменить данные Банка, программное или аппаратное обеспечение и оборудование Банка.

4. В каждом случае нарушений гарантий, указанных в п. 3 Положения, Арендатор выплачивает Банку штрафную неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) % включая НДС[[73]](#footnote-73) от размера постоянной части арендной платы за год, указанной в Договоре, а также обязуется в полном объёме возместить убытки[[74]](#footnote-74), причинённые Банку вследствие нарушения Арендатором гарантий, указанных в п. 3 Положения. Взыскание убытков не лишает Банк возможности прибегать к любым иным мерам защиты своих прав и интересов, предусмотренных действующим законодательством и соглашением Сторон, в том числе взысканию неустойки в полном размере сверх убытков.

5. Стороны назначают ответственных лиц за взаимодействие и организацию контроля по Договору в части:

* Организации и взаимодействие по вопросам ИТ, связанных с исполнением предмета Договора:

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**ФИО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Должность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Подразделение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контакты (тел/почта): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **От Арендатора:**ФИО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Должность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Подразделение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контакты (тел/почта): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

* Организации взаимодействия по КБ:

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**Подразделение: Центр внутрикорпоративного взаимодействияКонтакты: +7 495 66 55 600 или +7 495 669 0 999 доб. 69 500cyber\_acord@sberbank.ru | **От Арендатора:**ФИО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Должность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Подразделение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контакты (тел/почта): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

6. Арендатор обязан информировать Арендодателя обо всех фактах нарушения требований Положения или событиях, способных привести к таким нарушениям. Информирование осуществляется в максимально короткий срок, но не позднее 24 часов с момента обнаружения данного факта через Ответственного за организацию контроля и взаимодействие соблюдения требовании КБ со стороны Арендодателя, а в случае экстренной ситуации – по телефону +7 (495) 967-3980, доб.33379, и/или e-mail: ZIT@sberbank.ru.

7. В каждом случае нарушения требований Положения, повлекшего возникновение значимого инцидента КБ в ИТ-инфраструктуре Банка или наступления события на стороне Арендатора, повлекшего возникновение значимого инцидента КБ в ИТ-инфраструктуре Банка, Арендатор обязан выплатить Банку штрафную неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)% включая НДС[[75]](#footnote-75)[[76]](#footnote-76) от стоимости Договора за каждый инцидент, а также полностью возместить причиненные ему убытки.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендатора****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **М.П.** | **От Арендодателя** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **М.П.** |

**Приложение №1**

**к Положению о соблюдении**

**требований кибербезопасности ПАО Сбербанк**

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**

**о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк**

**Я**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являясь работником \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Контрагент), обязуюсь выполнять перечисленные ниже требования:

1. Использовать предоставленный мне доступ к автоматизированным системам (АС) Банка, оборудованию, средствам вычислительной техники (СВТ) и помещениям исключительно в целях исполнения обязательств по заключенным с Банком договорам (далее – Работы/Услуги).
2. Не разглашать[[77]](#footnote-77) и не использовать в личных целях и целях третьих лиц конфиденциальную информацию, доступ к которой предоставлен мне для проведения Работ, соблюдать требования режима коммерческой тайны Банка.
3. Не обсуждать на форумах и в конференциях сети Интернет вопросы, касающиеся моей профессиональной деятельности в части отношений с Банком и его работниками.
4. Препятствовать ознакомлению посторонних лиц с конфиденциальными документами, не допускать утрату (кражу, порчу, утерю) материальных носителей (USB-носителей, оптических дисков, внешних жестких дисков и др.), содержащих конфиденциальную информацию Банка.
5. Не хранить конфиденциальную информацию Банка в общедоступных ресурсах, не передавать ее за пределы сетей Банка в открытом (незащищенном от доступа посторонних лиц) виде, не использовать для передачи конфиденциальной информации общедоступные интернет-мессенджеры (Viber, WhatsApp, Telegram, Skype и т.д.).
6. Без лишней необходимости не распечатывать электронные конфиденциальные документы, забирать свои распечатанные документы из принтеров сразу после окончания печати и удалять файлы из папок сканирования.
7. По завершению использования, уничтожать документы и медиа-носители, содержащие конфиденциальную информацию, методом механической переработки с помощью уничтожителей бумаг (шредеров).
8. При работе с СВТ Банка:
9. Оставляя рабочее место, блокировать его (комбинацией Win+L для систем под управлением Windows или Command+Control+Q для систем с Mac OS).
10. Не прерывать сканирование антивирусным ПО съемных машинных и медиа носителей информации (USB-носителей, оптических дисков, внешних жестких дисков и др.) при их подключении к автоматизированному рабочему месту (АРМ), включенному в сеть Банка.
11. Соблюдать парольную политику в части удовлетворения следующим требованиям
* длина пароля должна быть не менее 8 символов;
* пароль должен содержать в себе символы как минимум трех категорий из четырех: буквы нижнего регистра (от a до z), буквы верхнего регистра (от A до Z), цифры (от 0 до 9) и спецсимволы (например: $, #, %);
* пароль не должен совпадать с логином и повторять предыдущие 4 пароля для данной учетной записи пользователя;
* пароль не должен включать осмысленные слова, словосочетания, общепринятые аббревиатуры, а также основываться на доступных данных о пользователе (фамилии, дате рождения, именах родственников, номеров телефонов и др.) или легко угадываемом алгоритме смены (Smi1le!, Smi2le!, Smi3le! и т.д.);
* пароль не должен содержать широко известные или легко угадываемые слова и последовательности символов (12345678, password, qwerty, aaabbb и т.д.)
* пароль по умолчанию (созданный при создании учетной записи пользователя) должен быть изменен пользователем при первом входе;
* пароль должен изменяться не реже чем 1 раз в 40 дней с момента последнего изменения;
* в случае разглашения или компрометации пароль должен быть незамедлительно изменен.
1. Соблюдать правила обращения с паролями:
* не записывать пароль на предметах и материальных носителях, а также не хранить его в файле в открытом виде;
* не использовать один и тот же пароль для различных учетных записей;
* не передавать кому-либо (в т.ч. своим коллегам и руководителям, а также работникам Банка) свой пароль, равно как и использовать чужие пароли для работы с СВТ и АС Банка;
* не осуществлять попытки подбора паролей (в том числе автоматизированными способами), не пытаться завладеть паролями других лиц.
1. Не организовывать на предоставленном компьютере ресурсы общего доступа и сетевые сервисы (открывать доступ к общим папкам, дискам, CD-приводам и дисководам, настраивать службы удаленного доступа, прокси- или веб-серверы, беспроводные точки доступа, Bluetooth интерфейсы и т.д.).
2. Не предпринимать попытки преодоления установленных Банком ограничений, отключать и/или удалять установленные на предоставленных СВТ Банка средства защиты информации (в том числе антивирусное программное обеспечение), использовать недокументированные свойства, ошибки в программном обеспечении (ПО) и настройках защиты доступа к информационным ресурсам и АС Банка, доступ к которым не был предоставлен явным образом.
3. Не устанавливать на предоставленные СВТ какое-либо программное обеспечение кроме ПО принятого в ФПД Банка, изменять настройки уже имеющегося. По вопросам установки необходимого ПО, а также получения административных прав в операционных системах персональных компьютеров обращаться к ответственному лицу Контрагента (для дочерних и зависимых обществ Банка) или Банка, назначенному в соответствии с пунктом 1.10 Положения о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк.
4. Не хранить и не использовать на предоставленном компьютере программное обеспечение, фонограммы и другие результаты интеллектуальной деятельности в нарушение прав их законных правообладателей.
5. Не открывать вложения и не переходить по ссылкам, указанным в почтовых сообщениях, имеющих признаки фишинга, включая:
* сообщение замаскировано под официальное письмо организации и требует каких-либо быстрых действий или ответа;
* сообщение содержит ссылки на интернет-ресурсы, визуально похожие на оригинальные ресурсы организации, однако в отношении которых возникают сомнения;
* к сообщению прикреплен файл-вложение, который настойчиво предлагается открыть;
* в тексте сообщения содержатся опечатки, ошибки, избыточные знаки препинания;
1. не переходить по коротким ссылкам вида bit.ly или goo.gl.
2. не вскрывать корпус предоставленного компьютера (в том числе для самостоятельного устранения неисправностей), самовольно подключать к нему какое-либо оборудование (GPRS модемы, Wi-Fi точки доступа и пр.).
3. не подключать к предоставленным СВТ Банка личные мобильные устройства (телефоны, смартфоны, планшетные компьютеры, ноутбуки), беспроводные (радио) интерфейсы, модемы и прочее оборудование, позволяющее выходить в сеть Интернет и другие публичные сети.
4. Не использовать ПО следующих категорий при подключении к корпоративной сети Банка[[78]](#footnote-78):
* сканеры портов и анализаторы трафика;
* средства для организации удаленного доступа, не утвержденные требованиями Банка;
* ПО, используемое для анонимного доступа в сеть Интернет (включая веб-сервисы, прокси-серверы) и/или создания зашифрованных каналов связи (VPN-, DNS-, SSH-, HTTPS-туннели и пр.);
* ПО для обхода средств защиты, включая средства подбора и восстановления паролей, поиска уязвимостей;
* ПО, предназначенное для сокрытия или внедрения дополнительной информации в цифровые объекты (в том числе реализующее методы стеганографии);
* ПО, осуществляющее сбор информации с клавиатуры, экрана, микрофона (снифферы);
* специализированные программные средства, оказывающее влияние на сетевые настройки СВТ, серверов и сетевого оборудования;
* средства виртуализации.
1. Не рассылать из корпоративной сети и корпоративных почтовых адресов Банка сообщений развлекательного, рекламного и иного характера, не относящегося к проведению Работ.
2. Не использовать АРМ Банка (в том числе с использованием расширений к web-браузеру) и личные СВТ, подключенные к сетям Банка, для посещения интернет-ресурсов:
* содержание и направленность которых запрещены международным и российским законодательством;
* содержащих материалы, носящие вредоносную, угрожающую, клеветническую, непристойную информацию, а также информацию, оскорбляющую честь и достоинство других лиц;
* содержащих материалы, способствующие разжиганию межнациональной розни, подстрекающие к насилию, призывающие к совершению противоправной деятельности, в том числе разъясняющие порядок применения взрывчатых веществ и иного оружия и т.д.
1. Не оставлять без присмотра или передавать кому-либо предоставленные ТМ-идентификаторы[[79]](#footnote-79), пропуска и прочие средства идентификации, а также ключи от помещений Банка.
2. По требованию уполномоченных представителей Банка предоставлять выданные СВТ и носители информации (USB-Flash, CD/DVD и др.) для проверки выполнения требований информационной безопасности.
3. Информировать ответственное лицо Банка по вопросам кибербезопасности обо всех инцидентах КБ[[80]](#footnote-80) и событий, создающих угрозу причинения ущерба Банку, а также об обращениях третьих лиц с целью незаконного получения конфиденциальной информации Банка.

**Я предупрежден(а)** о том, что, Банк вправе контролировать мои действия при работе с АС Банка, оборудованием и средствами вычислительной техники, включая анализ отправленных мной информационных сообщений, в т.ч. с использованием корпоративных почтовых систем Банка и с использованием сети Интернет.

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

**Я понимаю**, что в случае выявления нарушений перечисленных требований, повлекших причинение ущерба Банку, Банк вправе отстранить меня от Работ, приостановить мой доступ к своим АС, оборудованию СВТ и в помещения, а в случае подтверждения факта ущерба, требовать его возмещения от Контрагента, в т.ч. в судебном порядке.

С выпиской из УК РФ (ст.146, 183, 272, 273 и 274) ознакомлен (а). С перечнем информации, составляющей коммерческую тайну, и режимом коммерческой тайны ПАО Сбербанк ознакомлен(а) и обязуюсь исполнять.

Настоящее Обязательство составлено в 2-х экземплярах, по одному для Банка и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*ФИО работника Контрагента*).

**«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.              \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Подпись                          ФИО*

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

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Контрагента****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **М.П.** | **От Банка** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **М.П.** |

1. 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-1)
2. Наиболее подробно и полно указать цели использования Части здания. [↑](#footnote-ref-2)
3. При заключении договора с некоммерческими организациями и физическими лицами (исключая индивидуальных предпринимателей) для целей не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, вместо слов «в одностороннем порядке» указать «по соглашению Сторон», второй абзац данного пункта исключить. [↑](#footnote-ref-3)
4. Пункт Договора указывается в случае заключения Договора по результатам проведения торгов в форме аукциона. [↑](#footnote-ref-4)
5. Указывается номер аукциона. [↑](#footnote-ref-5)
6. Указываются реквизиты договора о задатке между Арендатором и организатором торгов. [↑](#footnote-ref-6)
7. Абзац указывается в случае заключения Договора с юридическим лицом. [↑](#footnote-ref-7)
8. Сообщение на адрес, указанный в разделе 13, направляется для информирования подразделения, ответственного за заключение договора, о наличии обращения Арендатора и предоставления дополнительной информации (при необходимости) по запросу от согласующего подразделения Блока Технологии. [↑](#footnote-ref-8)
9. Пункт Договора указывается в случае, если в аренду передается Объект, не изолированный от помещений, используемых Банком (помещения, передаваемые в аренду, располагаются на одном этаже с помещениями подразделения Банка и для доступа в них используется общий вход), в ином случае пункт исключить. [↑](#footnote-ref-9)
10. В пункте указать рабочие дни и временной интервал допустимого использования Объекта. [↑](#footnote-ref-10)
11. Пункт применяется если взаимоотношения Сторон при заключении, исполнении, изменении и расторжении договоров/соглашений осуществляются посредством обмена электронными оригиналами документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, с использованием средств электронного документооборота. [↑](#footnote-ref-11)
12. Пункт включается по необходимости при включении в Договор пункта 4.2.2. [↑](#footnote-ref-12)
13. Указать вид работ согласуемых Арендатору: реконструкция (перепланировка, переустройство), капитальный ремонт, неотделимые улучшения. [↑](#footnote-ref-13)
14. Подробно указать перечень работ, выполняемых Арендатором на Объекте. [↑](#footnote-ref-14)
15. Указать срок проведения работ. [↑](#footnote-ref-15)
16. При необходимости срок может быть изменен с учетом места расположения Объекта и возможности оперативно возобновить предоставление коммунальных услуг. [↑](#footnote-ref-16)
17. В случае, если Арендатором является физическое лицо, дополнить пункт предложением в следующей редакции: «При выплате дохода Арендатору Арендодатель, исполняя роль налогового агента в соответствии со ст. 226 НК РФ, удерживает из сумм, причитающихся Арендатору, НДФЛ по ставке 13% и осуществляет расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные п.4, п.6 ст.226 НК РФ.». [↑](#footnote-ref-17)
18. По решению уполномоченного органа пункт может быть изменен в случае заключения Договора с публично-правовыми образованиями, а также с государственными/муниципальными предприятиями/учреждениями если в соответствии с законодательством Российской Федерации условия данного пункта такими арендаторами не могут быть приняты. [↑](#footnote-ref-18)
19. В случае, если в аренду передается Объект, не изолированный от помещений, используемых Банком (помещения, передаваемые в аренду, располагаются на одном этаже с помещениями подразделения Банка и для доступа в них используется общий вход), пункт Договора указывается в следующей редакции:

«В целях соблюдения требований кибербезопасности Арендодателя, Стороны обязуются выполнять условия, изложенные в Положении о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк, являющемся Приложением № 7 к Договору.». [↑](#footnote-ref-19)
20. В случае, если наличие Положения о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк предусмотрено пунктом 11.5 Договора (в аренду передается Объект, не изолированный от помещений, используемых Банком), пункт Договора указывается в следующей редакции: «Приложение № 7 –Положение о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк – на \_\_ листах.».

В Договор, в данном случае, включается Приложение № 7 (ВАРИАНТ № 2). [↑](#footnote-ref-20)
21. Для Арендатора - индивидуального предпринимателя и Арендатора - физического лица указываются: фамилия, имя, отчество (полностью), дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, а также пребывания (если отличается), адрес для направления письменной корреспонденции, паспортные данные (серия, номер, кем, когда выдан), № карточки страхования в ПФ, ИНН (при наличии), реквизиты счета для расчетов по Договору, тел., факс, e-mail (при наличии), иные виды и способы связи, приводятся также сведения о его регистрации в этом качестве. [↑](#footnote-ref-21)
22. В случае заключения договора филиалом ПАО Сбербанк, то после указания наименования Арендодателя (ПАО Сбербанк) указать наименование соответствующего филиала, заключающего Договор. [↑](#footnote-ref-22)
23. Указывается адрес ПАО Сбербанк в соответствии с единым государственным реестром юридических лиц. [↑](#footnote-ref-23)
24. В случае, если договор заключается ПАО Сбербанк, то указывается почтовый адрес ПАО Сбербанк, если договор заключается филиалом, то указывается почтовый адрес соответствующего филиала. [↑](#footnote-ref-24)
25. Образец Акта о разграничении эксплуатационной ответственности в случае сдачи в аренду Здания (далее – ОБРАЗЕЦ 1). В случае использования ОБРАЗЦА 1 удалить из настоящего приложения к Договору ОБРАЗЕЦ 2. [↑](#footnote-ref-25)
26. Образец Акта о разграничении эксплуатационной ответственности в случае сдачи в аренду части недвижимого имущества - Объекта (далее – ОБРАЗЕЦ 2). В случае использования ОБРАЗЦА 2 удалить из настоящего приложения к Договору ОБРАЗЕЦ 1 и Приложения №№ 5, 6, 7 к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности с соответствующим изменением нумерации последующих приложений. [↑](#footnote-ref-26)
27. Слова «(возврата)» указывается в случае составления акта приема-передачи по возврату недвижимого имущества. [↑](#footnote-ref-27)
28. В случае заключения Договора филиалом ПАО Сбербанк, текст преамбулы после указания наименования ПАО Сбербанк и до слов: «именуемое в дальнейшем «Арендодатель»» дополнить предложением: «в лице своего филиала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование филиала, заключающего Договор)». [↑](#footnote-ref-28)
29. 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-29)
30. Слова «(возврата)» указывается в случае составления акта приема-передачи по возврату недвижимого имущества. [↑](#footnote-ref-30)
31. 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-31)
32. При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду недвижимому имуществу в целях его идентификации. [↑](#footnote-ref-32)
33. В случае если в аренду сдается не часть недвижимого имущества, то слова «часть недвижимого имущества (далее – **«Объект»**), являющуюся частью» исключить, а в Акте слова «Объект» заменить на «Здание». [↑](#footnote-ref-33)
34. В случае передачи нескольких частей недвижимого имущества или нескольких объектов недвижимого имущества указывается «Объект 1, Объект 2 и т.д.», «Здание 1, Здание 2 и т.д.». [↑](#footnote-ref-34)
35. Наименование недвижимого имущества в соответствии с наименованием в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-35)
36. Место расположения недвижимого имущества в соответствии с местом расположения в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-36)
37. 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-37)
38. Подпункты указываются при необходимости. [↑](#footnote-ref-38)
39. Подробно (с соответствующими реквизитами) указать перечень передаваемых документов, принадлежностей. [↑](#footnote-ref-39)
40. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю». [↑](#footnote-ref-40)
41. Указывается каждый индивидуальный прибор учета отдельно. [↑](#footnote-ref-41)
42. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю». [↑](#footnote-ref-42)
43. Если у двери Объекта несколько замков, то указывается по каждому замку. [↑](#footnote-ref-43)
44. Если у Объекта несколько дверей, то указывается по каждой двери. [↑](#footnote-ref-44)
45. Указать помещения, в которые Арендатору ограничен доступ. [↑](#footnote-ref-45)
46. В случае возврата Арендатором Объекта, данный пункт исключается. [↑](#footnote-ref-46)
47. Если применимо. [↑](#footnote-ref-47)
48. Если иное не следует из других положений Договора, термин «конфликт интересов» понимается в значении, определенном в статье 10 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции». [↑](#footnote-ref-48)
49. Уведомление ПАО Сбербанк направляется в порядке, предусмотренном Договором, по адресу: 117997, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, Управление комплаенс ПАО Сбербанк. [↑](#footnote-ref-49)
50. Номер (при наличии), дата и заголовок (при наличии). [↑](#footnote-ref-50)
51. К ним относятся показания участников и очевидцев событий, письменные документы, переписка посредством электронной почты, sms и мессенджеров, аудио- и видеозаписи и т.п. [↑](#footnote-ref-51)
52. По требованию контрагента срок может быть скорректирован в сторону увеличения (максимально до 30 календарных дней). [↑](#footnote-ref-52)
53. Прописать принятый при выполнении работ на объекте Арендодателя период исходя из климатических особенностей региона. [↑](#footnote-ref-53)
54. Скорректировать перечень услуг исходя из перечня мест общего пользования согласно п. 5.1.2. Договора и фактически оказываемых услуг. [↑](#footnote-ref-54)
55. Скорректировать список при необходимости. [↑](#footnote-ref-55)
56. Указываются соответствующие коммунальные услуги. [↑](#footnote-ref-56)
57. Скорректировать перечень исходя из фактически оказываемых услуг. [↑](#footnote-ref-57)
58. Рассчитывается исходя из расходов на Здание с учетом отношения площади Объекта к площади всего Здания, либо (при наличии данных) с учетом общей площади МОП Здания по формуле:

Пд = Sп/(Sз - Sоп), где Sп - арендная площадь Объекта аренды; Sз - общая площадь Здания; Sоп - общая площадь МОП в Здании; Пд – пропорциональная доля Арендатора в оплате услуг по эксплуатации МОП Здания.

Стоимость предоставления коммунальных услуг рассчитывается аналогично, но исходя из расходов на коммунальные услуги приходящихся на МОП во всем Здании. [↑](#footnote-ref-58)
59. Данная программа является **ПРИМЕРОМ** программы уборки МОП в Здании, обслуживаемом по стандарту уборки «Группа ОФИС. Категория "А"» согласно ВНД № 3633 «Клининговые услуги». При составлении Приложения 5 программу уборки МОП следует изменить в соответствии с установленной категорией Здания/помещений. [↑](#footnote-ref-59)
60. Приложение № 7 по варианту №1 включается в Договор если в аренду передается Объект, изолированный от помещений, используемых Банком. [↑](#footnote-ref-60)
61. Удалить фразу «являясь работником» если договор заключается с физическим лицом. [↑](#footnote-ref-61)
62. Удалить «(далее – Контрагент)» если договор заключается с физическим лицом. [↑](#footnote-ref-62)
63. 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-63)
64. Удалить «от Контрагента» если договор заключается с физическим лицом. [↑](#footnote-ref-64)
65. Приложение № 7 по варианту №2 включается в Договор если в аренду передается Объект, не изолированный от помещений, используемых Банком. [↑](#footnote-ref-65)
66. Название условное. Здесь и далее наименование стороны указывается в соответствии с тем, как это изложено в преамбуле договора [↑](#footnote-ref-66)
67. Указать наименование контрагента [↑](#footnote-ref-67)
68. Название условное. Здесь и далее наименование документа указывается в соответствии с тем, как это изложено в преамбуле (Договор, Соглашение и т.п.) [↑](#footnote-ref-68)
69. Соглашение заключается по форме Банка [↑](#footnote-ref-69)
70. Для договоров, не предусматривающих доступ работников Контрагента на территорию Банка буллит изложить в следующей редакции: «В рамках исполнения условий Договора доступ работников Контрагента на территорию Банка, а также к работе на средствах вычислительной техники и в автоматизированных системах Банка запрещен.» [↑](#footnote-ref-70)
71. Если применимо [↑](#footnote-ref-71)
72. Если иное не предусмотрено условиями Договора [↑](#footnote-ref-72)
73. Указать проценты цифрами и прописью, но не менее 10% [↑](#footnote-ref-73)
74. Условие об ограничении ответственности Контрагента применяется только на основании решения уполномоченного коллегиального органа/ руководителя Банка (структурного подразделения Банка) [↑](#footnote-ref-74)
75. При указании размера штрафных санкций следует учитывать, что размер неустойки должен быть экономически обоснован и стимулировать Стороны на надлежащее исполнение обязательств Положения; принимаются во внимание последствия нарушения обязательств и их характер (возможные убытки, затраты, иные потери для Банка, в том числе и имиджевые, репутационные и пр.), с учётом важности, значимости Положения в целом и соответствующих обязательств по нему [↑](#footnote-ref-75)
76. Указать проценты цифрами и прописью, но не менее 10% [↑](#footnote-ref-76)
77. 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-77)
78. За исключением случаев прямо предусмотренными условиями заключенного договора [↑](#footnote-ref-78)
79. ТМ-идентификатор – электронный ключ, используемый при авторизации в автоматизированных системах [↑](#footnote-ref-79)
80. **Инцидент кибербезопасности** – появление одного или нескольких нежелательных, или неожиданных событий КБ, с которыми связана значительная вероятность компрометации бизнес-операций и создания угрозы КБ включая, но не ограничиваясь:

	* системные сбои;
	* ошибки пользователей;
	* несоблюдение политик и требований КБ;
	* информационные атаки и атаки, направленные на инфраструктуру и сервисы Банка. [↑](#footnote-ref-80)