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

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

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

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

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**, ПАО Сбербанк, в лице своего филиала Ивановского отделения № 8639 Среднерусского банка ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице заместителя управляющего – руководителя РСЦ Ивановского отделения №8639 **Александрова Евгения Петровича**, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности, выданной в порядке передоверия от 16.05.2023г. № 8639/38-Д, с одной стороны, и

[[1]](#footnote-1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем **«Покупатель»** в лице [[2]](#footnote-2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании [[3]](#footnote-3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,[[4]](#footnote-4) с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить следующее имущество (далее вместе именованное – «**Имущество**»):

Здание, назначение нежилое, общая площадь 269,2 кв. м., этаж 1, в том числе подземных 0 (далее – «**Объект**»).

Кадастровый номер Объекта: 37:10:020108:152.

Объект расположен по адресу: Ивановская область, р-н Лухский, п. Лух, ул. Советская, д. 1.

Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Акта приемки передачи основных средств от 07.07.1992; Постановления Главы администрации Лухского района Ивановской области № 168 от 07.09.1992 «О разрешении продажи здания СПТУ № 26 (общежития) Лухскому отделению сбербанка»; Постановления Главы администрации Лухского района Ивановской области № 446-1 от 13.10.1994 «Об утверждении акта государственной комиссии по приемке после реконструкции здания Лухского отделения Сберегательного банка», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации 37:10:020108:152-37/001/2017-1 от 17.02.2017.

Конструктивная особенность Объекта - техническое состояние по СП-13-102-2003: фундаменты - «ограниченно работоспособное»/ кирпичные фундаменты и столбы под лаги пола в осях 1-2/В-Д «недопустимое»; стены – «ограниченно работоспособное», перегородки «ограниченно работоспособное», конструкции перекрытий (чердачное и над подвалом) – «ограниченно работоспособное»; лестницы, площадки, перила – «ограниченно работоспособное», полы – «ограниченно работоспособное», кровля - «ограниченно работоспособное», крыша - «недопустимое».

* 1. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 37:10:020108:51, расположенном по адресу: Ивановская область, р-н Лухский, п. Лух, ул. Советская, д. 1, который принадлежит Продавцу на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 86-06/32 от 25.01.2006 г. заключенному с Администрацией Лухского района срок с 01.01.2006 г. на неопределенный срок.

Одновременно с передачей права собственности на Объект к Покупателю переходит право аренды Земельного участка. Переоформление прав на земельный участок осуществляется в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

* 1. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено (не ограничено) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре, за исключением:

- краткосрочный договор аренды №КДА4/2023 от 01.06.2023г. с ИП Иванова Е.А. Нежилые помещения (далее – Помещение) общей площадью 96,5 кв. м., расположенные на 1 этаже в здании. Помещение включает выделенные в натуре и фактически передаваемые помещения № 11, 11а, 13, 14, 16, 18, 19, 20, расположенные на 1 этаже, площадью 81 (восемьдесят один целых) кв.м. и расчетную величину площадью 15,5 (пятнадцать целых пять десятых) кв.м., образуемую делением общей площади вспомогательных помещений (Мест общего пользования) на общую площадь основных помещений, умноженную на площадь фактически передаваемого Арендатору помещения расположенные на 1 этаже здания: срок с 01.06.2023 г. на 11 месяцев с возможностью пролонгации;

- Объект является объектом культурного наследия местного значения в соответствии с Распоряжением Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия № 29-О от 26.05.2021 г.;

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

* 1. Продавец не имеет перед третьими лицами просроченных долгов по оплате коммунальных, эксплуатационных, хозяйственных услуг и по иным платежам по Имуществу.
  2. Стороны обязуются одновременно с заключением Договора (в день заключения Договора) подписать договор аренды от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ (далее – **«Договор аренды»**) о передаче Покупателем Продавцу за плату во временное владение и пользование части Объекта, указанной на плане штриховкой, который является Приложением № 3 к Договору (далее – **«часть Объекта»**), на следующих условиях:

1.5.1 общая площадь аренды не более 129 кв.м (1-й этаж, помещения № 2,3,4,5,6,7,7а,8,9,10,12а,12,17,21 расположенных по адресу: Ивановская область, п. Лух, ул. Советская, д.1);

- сумма арендной платы в год не более 71 886 (Семьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят шесть) рублей 54 копейки, с учетом НДС 20%, (557,26 руб. за кв.м./в год);

- Стороны обязуются подписать акт приема-передачи части Объекта аренды по Договору аренды одновременно с актом приема-передачи Объекта по Договору;

- Часть помещений части Объекта будут освобождены после осуществления Продавцом строительно-монтажных работ (СМР) по реконструкции, перепланировке Объекта, но не позднее 4 календарных месяцев от даты получения технического заключения, направленного Покупателем Продавцу, после завершения Покупателем работ по капитальному ремонту крыши, фундамента и приведению здания в надлежащее техническое состояние согласно техническому заключению № 07-01-23 2023 года. Покупатель письменно уведомляет Продавца о завершении работ по данному капитальному ремонту в течении 15 календарных дней с даты завершения работ.

Продавец уведомляет Покупателя о завершении СМР в течении 30 (тридцати) календарных дней после завершения работ. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Покупателем указанного уведомления Продавца, Продавец обязуется вернуть Покупателю, а Покупатель обязуется принять от Продавца помещения, площадь которых составляет разницу между площадью части Объекта и площадью части Объекта после СМР, подлежащей долгосрочной аренде.

После завершения Продавцом строительно-монтажных работ Покупатель обязуется самостоятельно за свой счет, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления Продавца о завершении СМР, оформить техническую документацию (технический план) на Объект и предоставить ее в органы, осуществляющие государственный кадастровый учет (РОСРЕЕСТР).

О дате постановки Объекта на государственный кадастровый учет Покупатель уведомляет Продавца в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента получения сведений из ЕГРН. После регистрации актуальной технической документации на Объект в Росреестре Продавец и Покупатель, обязуются в течении 10 (десяти) рабочих дней от даты уведомления Продавца заключить Дополнительное соглашение к Договору аренды, включив в него сведения об уточненной площади части Объекта и величине арендной ставки с учетом следующих условий:

- общая площадь обратной аренды не более 75,0 кв. м. (1-й этаж, помещения № 1 (частично), 2, 3, 4, 5, 6, 21 расположенные по адресу: Ивановская область, п. Лух, ул. Советская, д.1);

- сумма арендной платы в год не более 71 887 (Семьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят семь) рублей 50 копеек, с учетом НДС 20% (958,50 руб. за кв.м./в год)

- постоянная арендная плата включает в себя платежи за владение и пользование Объектом и земельным участком, платежи за размещение вывески Арендатора на фасаде Здания и информационной таблички на входной группе, плату за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения Объекта (в том числе уборка прилегающей территории, покос травы, уборка мест общего пользования, расходы за услуги по эксплуатации мест общего пользования.

- коммунальные услуги (пользование электроэнергией, водоснабжение) оплачиваются Продавцом отдельно на основании показаний счетчиков и платежных документов, выставленных Покупателем, на оплату соответствующего вида коммунальных услуг на основании показаний счетчиков и платежных документов снабжающих и обслуживающих организаций по действующим тарифам и нормативам, без каких-либо дополнительных начислений со стороны Покупателя

1.5.2 срок аренды не менее 10 лет с возможностью его пролонгации по соглашению Сторон и возможностью досрочного расторжения в одностороннем внесудебном порядке по требованию Продавца при условии письменного уведомления Покупателя не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения договора, без применения Покупателем штрафных санкций;

* + 1. [[5]](#footnote-5)[[6]](#footnote-6)Арендная плата за пользование Объектом, Земельным участком состоит из Постоянной и Переменной арендных плат.
    2. Постоянная арендная плата:
       1. Постоянная арендная плата (площадь аренды не более 129 кв. м. - помещения на 1-ом этаже Объекта № 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7а, 8, 9, 10, 12а, 12, 17, 21) составляет не более 46 (сорок шесть) рублей 44 копейки за 1 кв. м. части Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) - 7 (семь) рублей 74 копейки. Постоянная арендная плата за месяц за всю площадь части Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС (20 %) - \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1.5.4.2 Постоянная арендная плата после проведения СМР (площадь аренды не более 75 кв. м. - помещения на 1-ом этаже Объекта № часть 1, 2, 3, 4, 5, 6, 21) составляет не более 83 (восемьдесят три) рубля 10 копеек за 1 кв. м. части Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) - 13 (тринадцать) рублей 85 копеек. Постоянная арендная плата за месяц за всю площадь части Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС (20 %) - \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Постоянная арендная плата включает в себя платежи за владение и пользование Объектом и земельным участком, платежи за размещение вывески Арендатора на фасаде Здания и информационной таблички на входной группе, плату за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения Объекта (в том числе уборка прилегающей территории, покос травы, уборка мест общего пользования), расходы за услуги по эксплуатации мест общего пользования.

* + 1. Переменная арендная плата:

Переменная арендная плата – фактически понесенные Покупателем расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных Продавцом (энергоснабжение, водоснабжение), без дополнительных начислений со стороны Покупателя, увеличенные на сумму НДС (20 %).

* + - 1. Переменная арендная плата определяется ежемесячно исходя из сумм расходов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, и рассчитывается следующим способом:

- энергоснабжение на основании показаний индивидуальных приборов учета для части Объекта;

- водоснабжение, на основании показаний индивидуальных приборов учета для части Объекта

* + - 1. Покупатель направляет Продавцу акт или универсальный передаточный документ на оплату Переменной арендной платы не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_ с приложением расчета и заверенных Покупателем копий документов, подтверждающих расходы Покупателя по соответствующему виду коммунальных услуг (копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Покупателем расходы (счет, счет-фактура, платежное требование, акт оказания услуг, показания приборов учета и т.п.), а также копий платежных поручений, подтверждающих осуществление Покупателем платежа).
      2. Продавец уплачивает Переменную арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения документов, указанных в пункте 1.5.5.2 Договора.
    1. Право Продавца на досрочное расторжение в одностороннем внесудебном порядке по требованию Продавца при условии письменного уведомления Покупателя не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения договора, без применения штрафных санкций;
    2. Индексация арендной платы по соглашению сторон – не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен, за прошедший календарный год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации <https://rosstat.gov.ru/>, но не более чем на 5 (пять) %;
    3. Авансирование по Договору аренды на срок не более 2-х (двух) месяцев;
    4. Покупатель обязуется в течении 6 (шести) календарных месяцев с даты подписания договора купли-продажи помещения провести капитальный ремонт крыши и фундамента (кирпичные фундаменты и столбы под лаги пола в осях 1-2/В-Д) и привести здание в надлежащее техническое состояние согласно техническому заключению № 07-01-23 2023 года, переданному Покупателю по акту приема передачи.
    5. Площадь аренды может быть изменена в одностороннем внесудебном порядке по требованию Продавца при условии письменного уведомления Покупателя не позднее, чем за 2 (два) месяца для ВСП и прочих подразделений банка, без применения Покупателем штрафных санкций
    6. Покупатель обязуется (включая, но не ограничиваясь) в течение срока действия Договора без дополнительной оплаты со стороны Продавца:

- обеспечить круглосуточный беспрепятственный доступ как Продавца, так и автомобильному транспорту (в т.ч. Автотранспорта аутсорсеров) на прилегающую территорию арендуемого Объекта, к входу в помещения Объекта, стоянку/погрузку/разгрузку СТС (специальное транспортное средство) на прилегающей территории.

- обеспечить работоспособность инженерных систем жизнеобеспечения (ИСЖ) помещений, а именно Покупатель своими действиями должен не нарушать целостность системы и ее элементов (общее электроснабжение; силовые, питающие и групповые кабельные линии; распределительные щиты; система газового пожаротушения; система вентиляции и кондиционирования; система ограничения доступа). Обязательства сохранения системы заземления инженерных систем, поддержания ее в состоянии, удовлетворяющим ГОСТ 464-79, неукоснительно соблюдать правила эксплуатации ИСЖ помещений Объекта в зоне ответственности Покупателя и незамедлительно сообщать обо всех нарушениях в работе Арендатору.

- гарантировать целостность информационных кабельных систем Продавца, которые распределены по Объекту и проходят за обшивкой стен; потолочной плиткой; по наружным стенам здания; в коридорах и кабинетах за потолочной плиткой (волоконно-оптические линии связи провайдеров).

- обеспечить беспрепятственный круглосуточный доступ сотрудникам Банка, специалистам операторов связи, обслуживающих организаций и провайдеров, выполняющих свои должностные обязанности в помещениях Банка и для проведения аварийно-восстановительных работ, работ по прокладке кабелей и плановых профилактических работ, к местам прохождения кабельных систем, к элементам ИСЖ.

- не размещать в помещениях Банка оборудование и информационные кабельные системы Покупателя и иных сторонних организаций

- не производить доступ в помещения Продавца без сопровождения ответственного сотрудника Банка посторонних лиц, включая Покупателя и его представителей.

- за свой счет обеспечить поддержание в исправном, работоспособном состоянии средств обеспечения пожарной безопасности здания (включая часть Объекта) в соответствии с: п.54 ПП РФ №1479 (включая обслуживание, ремонт, модернизацию), ГОСТ P 59638-2021, ГОСТ P 59639-2021, ГОСТ P 59643-2021.

- предоставить доступ представителям Продавца в помещение пульта АПС (автоматическая пожарная сигнализация) для контроля и проведения проверок

-не нарушать целостность и работоспособность элементов систем ОПС (охранно-пожарная сигнализация) и ТСВ (телевизионная система видеонаблюдения) помещений Продавца, размещенных снаружи периметра помещений.

- предоставить круглосуточный доступ в помещение № 1 (коридор). Покупатель обязуется не размещать в помещениях мест общего пользования, рабочие места, устройства самообслуживания и иное оборудование сторонних коммерческих банков, страховых и микрофинансовых компаний.

- не размещать в смежных с используемыми Банком помещениях микрофинансовые организации; кредитные кооперативы; ломбарды и иные финансовые организации; точки по продаже табачных изделий; кальянные; вейп-шопы; магазины интимных товаров; представителей оккультизма, эзотерики, нумерологии, хиромантии, нетрадиционной медицины; «тренинги личностного роста» и «бизнес-тренинги»; точки по продаже разливного алкоголя; точки по продаже оружия; ведение игорного бизнеса;

- не размещать как снаружи, так и внутри Объекта любую информацию рекламного, социального или навигационного характера, не относящуюся к деятельности ПАО Сбербанк.

- согласовать с Продавцом любые работы по реконструкции/ремонту/модернизации в помещении № 1

- не размещать на земельном участке иные конструкции, в том числе временные постройки.

- осуществлять в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Продавца согласование перепланировок помещений на Объекте, размещения объектов наружной рекламы при поступлении соответствующего обращения от Продавца. Обеспечить преимущественное право Продавца по размещению фасадных вывесок.

- не производить демонтаж расположенного в Здании оборудование, а именно:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Изготовитель | Наименование/описание систем | Кол-во, шт. |
| Ballu | Потолочный кондиционер в помещение № 2 (клиентский зал) | 1 |

(далее именуемое – Оборудование) которое является собственностью Продавца, не подлежит демонтажу Покупателем, т.к. необходимо для использования Продавцом при осуществлении деятельности на Объекте в течение предусмотренного Договором аренды срока аренды. Покупатель обязан отделить от общей электрической проводки кабельные линии, питающие оборудование, расположенное в помещениях, не находящихся в обратной аренде ПАО Сбербанк с установкой на них отдельного прибора учета электроэнергии.

- Покупатель обязуется в течение срока действия Договора аренды без дополнительной оплаты со стороны Продавца:

- обеспечить условия эксплуатации и бесперебойной работы Оборудования Продавца.

- в течение срока действия Договора предоставить Продавцу максимально разрешенную мощность не менее 15 кВт по одному из установленных действующих вводных электрических счетчиков.

Покупатель обязан выдать Продавцу пакет документов (технические условия, с подписанием соглашения о перераспределении максимальной электрической мощности и прочие документы), необходимые для заключения Продавцом собственного прямого договора энергоснабжения с Энергосбытовой компанией.

- обеспечить пропускной режим на территорию Покупателя уполномоченным представителям Продавца для надлежащей технической эксплуатации и ремонта Оборудования; обеспечить сохранность Оборудования; обеспечить содержание площадей, на которых размещено Оборудование, в соответствии с действующими нормами пожарной, санитарной и электрической безопасности; информировать представителя Продавца о нештатных ситуациях, которые могут повлиять на работоспособность Оборудования.

- за свой счёт содержать Объект, в исправности и надлежащем санитарном состоянии. Осуществлять уборку прилегающей территории.

-доступ на Объект аренды осуществляется при предварительном письменном требовании Покупателя в присутствии представителя Продавца не чаще чем 1 (один) раз в месяц. Точное время, когда Продавец обязан предоставить Покупателю доступ в Помещение, устанавливается Покупателем в указанном требовании и должно приходиться на рабочие часы (по режиму работы Продавца), за исключением случаев, когда в сложившихся обстоятельствах обоснованно требуется доступ во внерабочие часы в строгом соответствии с правилами доступа Продавца.

- выполнять ремонтные работы систем жизнеобеспечения Здания по срочным (аварийным) заявкам должен составлять не более 1 (одного) рабочего дня, с даты заявки, по остальным заявкам не более 3 (трех) рабочих дней с даты заявки. О планируемой дате проведения планового технического обслуживания/ремонта систем жизнеобеспечения Здания Покупатель оповещает Продавца не менее чем за 7 (семь) рабочих дней для предоставления допуска сотрудников обслуживающей организации в помещения, арендуемые Банком

* 1. Стороны договорились, что заключение Покупателем и Продавцом Договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 1.5. Договора, является существенным условием Договора.
  2. Помимо случаев, установленных законодательством Российской Федерации, в случае незаключения Договора аренды в результате действий/бездействия Покупателя, в соответствии с пунктом 1.5 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения и расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке и/или потребовать уплаты неустойки на условиях, предусмотренных пунктом 6.10 Договора, а также потребовать компенсации убытков Продавца в полном объеме.

1. **Срок действия Договора**
   1. Договор признается заключенным в момент подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.
2. **Порядок передачи Имущества**
   1. [[7]](#footnote-7)Продавец не позднее [[8]](#footnote-8)\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня поступления на счет Продавца в полном объёме денежных средств в оплату стоимости Имущества (в соответствии с пунктом 4.3 Договора) передает Покупателю Имущество по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.
   2. Риск случайной гибели и случайного повреждения Имущества (его части) переходит к соответствующей Стороне с момента передачи ей Имущества (его части).
   3. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – «орган регистрации прав**»**).
   4. В случае приостановления/отказа по решению органа регистрации прав государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, Стороны обязуются предпринять все зависящие от них действия, необходимые для продолжения/возобновления государственной регистрации в соответствии с условиями Договора. При невозможности осуществления перехода права собственности в разумный срок (разумными мерами), но не более 60 (шестидесяти) календарных дней, любая из Сторон вправе отказаться от исполнения и расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением другой Стороны, с указанием даты расторжения Договора.
   5. В случае расторжения Договора по основанию, указанному в пункте 3.4 Договора, Покупатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, указанной в соответствующем уведомлении, передать (вернуть) Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Имущество (в состоянии, в котором Покупатель принимал Имущество от Продавца в соответствии с пунктом 3.1 Договора), а Продавец обязуется возвратить Покупателю уплаченные им за Имущество денежные средства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания данного акта приема-передачи (возврата) Имущества.
3. **Оплата по Договору**

* 1. Общая стоимость Имущества по Договору составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_[[9]](#footnote-9), включая НДС (20 %)[[10]](#footnote-10), в том числе:
     1. [[11]](#footnote-11)Стоимость Объекта составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_, кроме того НДС (20 %) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_, итого с учетом НДС: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_;
  2. [[12]](#footnote-12)Задаток, уплаченный Покупателем организатору торгов в форме аукциона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании договора о задатке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_ засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Имущества по Договору в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_).
  3. [[13]](#footnote-13)Оплата Имущества (оставшейся части в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_, включая НДС (20 %)[[14]](#footnote-14) осуществляется Покупателем единовременно, в полном объеме, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора.
  4. [[15]](#footnote-15)Оплата Имущества (оставшейся части в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_, включая НДС (20 %)[[16]](#footnote-16) осуществляется Покупателем за счет кредитных средств, предоставленных Покупателю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[17]](#footnote-17) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[18]](#footnote-18) (место нахождения: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_, расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_, в \_\_\_\_\_\_\_\_, корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_\_ в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по \_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (далее – «**Банк**») в соответствии с кредитным договором от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенным между Банком и Покупателем.
  5. [[19]](#footnote-19) Оплата Имущества (оставшейся части в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, включая НДС (20%) осуществляется Покупателем в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода Покупателю права собственности на Имущество и ипотеки в силу закона в пользу Банка.
  6. [[20]](#footnote-20)Расчеты по Договору производятся в рублях, путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.
  7. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате Имущества считается дата поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.
  8. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, несет Покупатель в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
  9. Счет-фактура предоставляется в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.
  10. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объёме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Имущества, за период со дня подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных и иных договоров по Имуществу, а также налог на имущество[[21]](#footnote-21) - до даты государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих документов, в том числе платежных документов, предъявленных соответствующими организациями (счет, счет-фактура и т.д.).
  11. [[22]](#footnote-22)При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета сумма расходов Продавца, включая НДС, связанных с содержанием Объекта, подлежащая возмещению Покупателем, определяется и рассчитывается на основании показаний узлов (приборов) учета, к которым подключен Объект, с учетом отношения площади Объекта к площади всех помещений, подключенных к данным узлам (приборам) учета.
  12. По истечении 1 (одного) месяца с даты государственной регистрации перехода права собственности по Договору Продавец вправе прекратить осуществление платежей по коммунальным, эксплуатационным и иным договорам в отношении Имущества.

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. **Стороны обязуются:**
      1. В течение [[23]](#footnote-23)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней со дня подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, совместно представить документы в орган регистрации прав и осуществить иные действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю по Договору [[24]](#footnote-24)вместе с документами для государственной регистрации Договора аренды.
      2. Стороны особо оговорили, что государственная регистрация перехода права собственности от Продавца к Покупателю на Имущество в соответствии с Договором осуществляется в случае подписания Сторонами Договора аренды на условиях, предусмотренных пунктом 1.5 Договора, и отсутствии каких-либо препятствий для государственной регистрации Договора аренды.
   2. **Продавец обязуется:**
      1. Одновременно с подписанием акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, осуществить передачу Покупателю всей имеющейся документации, относящейся к Имуществу, а также имеющихся документов, необходимых Покупателю для заключения коммунальных, эксплуатационных, хозяйственных и иных договоров, связанных с содержанием Имущества.
      2. [[25]](#footnote-25)При выплате дохода[[26]](#footnote-26) Покупателю Продавец, исполняя роль налогового агента в соответствии со статьей 226 НК РФ, обязан удержать из сумм, причитающихся Покупателю, налог на доходы физических лиц (НДФЛ) по установленной законодательством Российской Федерации ставке и осуществить расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные пунктами 4 и 6 статьи 226 НК РФ.
   3. **Покупатель обязуется:**
      1. Принять и оплатить Имущество в порядке и на условиях, установленных Договором.
      2. С даты (включая эту дату) подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, нести коммунальные, эксплуатационные, хозяйственные и иные расходы по Имуществу.
      3. [[27]](#footnote-27)В течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня регистрации перехода на Покупателя права собственности на Имущество переоформить договоры на коммунальные, эксплуатационные, хозяйственные и иные услуги, связанные с содержанием Имущества.
      4. Возместить Продавцу в полном объёме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Имущества, указанные в пункте 4.10 Договора.
      5. Осуществить все действия, необходимые для оформления прав на Земельный участок, на котором расположен Объект.
2. **Ответственность Сторон**
   1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора.
   2. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного в пункте 4.3 Договора, а также срока возмещения расходов, установленного в пункте 4.10 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, неустойку в размере 0,3 (ноль целых трех десятых) %, включая НДС (если применимо), от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.
   3. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного в пункте 4.3. Договора, более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней Продавец имеет право на односторонний отказ от исполнения и расторжение Договора в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением другой Стороны, с указанием даты расторжения Договора.
   4. В случае нарушения по вине Продавца срока передачи Имущества, установленного в пункте 3.1 Договора, Продавец уплачивает Покупателю, по письменному требованию последнего, неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) % от стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.
   5. В случае, если Покупатель не по вине Продавца не принимает Имущество в соответствии с пунктом 5.3.1 Договора, то Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего и в установленные в нем сроки, неустойку в размере 0,3 (ноль целых трех десятых) %, включая НДС (если применимо), от стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый календарный день просрочки, а также Продавец имеет право на односторонний отказ от исполнения и расторжение Договора в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением другой Стороны, с указанием даты расторжения Договора.
   6. В случае уклонения от исполнения обязанностей, предусмотренных пунктом 5.1.1 Договора Сторона нарушившая Договор, обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) %, включая НДС (если применимо), от стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки.
   7. В случае уклонения от исполнения обязанностей, предусмотренных пунктом 5.1.1 Договора более чем на 30 (тридцать) календарных дней Сторона, не нарушившая Договор, имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением другой Стороны, с указанием даты расторжения Договора.
   8. В случае нарушения сроков возврата Имущества (пункт 7.3 Договора) при расторжении Договора, в том числе при одностороннем отказе от исполнения обязательств, Покупатель обязан в сроки, установленные в требовании Продавца, уплатить Продавцу неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) %, включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества за каждый календарный день просрочки, а в случае невозврата Имущества в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, в том числе при одностороннем отказе от исполнения обязательств – дополнительный штраф в размере 3 (три) %, включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества.
   9. В случае возврата Покупателем Имущества при расторжении Договора, в том числе одностороннего отказа от исполнения обязательств, не в том состоянии, в котором он его получил, то Стороны фиксируют данные несоответствия в акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков. В случае не устранения (несвоевременного устранения/отказа от устранения) Покупателем выявленных Продавцом недостатков, Продавец вправе устранить их своими силами или с привлечением третьих лиц, а Покупатель обязуется возместить Продавцу все расходы, связанные с устранением данных недостатков, а также уплатить неустойку, включая НДС, в размере 1/12 от общей стоимости Имущества. Продавец праве удержать сумму документально подтвержденных расходов и неустойки из денежных средств, подлежащих возврату Покупателю.
   10. В случае нарушения срока заключения Договора аренды, указанного в пункте 1.5 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, неустойку в размере 0,3 % (ноль целых три десятых), включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества за каждый календарный день просрочки.
   11. За нарушение обязательства, предусмотренного пунктом 5.3.3 Договора в части переоформления договоров на предоставление коммунальных, эксплуатационных, хозяйственных и иных услуг, связанных с содержанием Имущества, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,3 (ноль целых три десятых)%, включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества, за каждый день просрочки, а также потребовать возмещения убытков в полном объеме.
   12. Помимо случаев, установленных законодательством Российской Федерации, в случае нарушения Покупателем исполнения обязательства по приведению здания в надлежащее техническое состояние (пункт 1.5.9 Договора) Продавец вправе расторгнуть Договор купли-продажи с одновременным расторжением Договора аренды в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением Покупателя, с указанием даты расторжения Договора и потребовать уплаты неустойки, а также потребовать компенсации убытков Продавца в размере 2 000 000 (два миллиона) рублей 00 копеек с НДС.
   13. Уплата неустойки и возмещение убытков производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования другой Стороны и не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
3. **Изменение и расторжение Договора**
   1. Все изменения к Договору действительны, если совершены в письменной форме в виде единого документа, подписанного Сторонами.
   2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Договором.
   3. При расторжении Договора, в том числе одностороннего отказа от исполнения обязательств, Покупатель обязан передать/вернуть Продавцу по актам приема-передачи Имущество в том же состоянии, в котором он получил его от Продавца (не в худшем состоянии), в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, а Продавец обязан возвратить Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в оплату Имущества (без каких-либо иных выплат, процентов и компенсаций, за исключением санкций предусмотренных Договором (при их наличии), в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами актов приема-передачи Имущества (возврата Имущества Продавцу).
   4. До момента регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю в органе регистрации прав Продавец имеет право в любой момент и без объяснения причины отказаться от исполнения и расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления Покупателю письменного уведомления не позднее, чем за 3 (три) календарных дня до даты расторжения, указанной в уведомлении, без компенсации Покупателю каких-либо убытков.
   5. В случае незаключения Покупателем Договора аренды согласно пунктам 1.5 и 1.6 Договора Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Покупателю соответствующего уведомления не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня до даты расторжения Договора. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в данном уведомлении. В этом случае возврат Имущества и денежных средств происходит в соответствии с условиями пункта 3.5 Договора, кроме того, Покупатель обязуется предпринять все зависящие от него действия для регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Продавцу.
4. **Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**
   1. Обстоятельства, вызванные не зависящими от воли Сторон событиями, которых добросовестная Сторона не могла избежать или последствия которых она не могла устранить, считаются случаями, которые освобождают от ответственности, если они произошли после заключения Договора и препятствуют его полному или частичному исполнению.
   2. Случаями непреодолимой силы считаются следующие события: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, природные катастрофы, а также акты органов власти, влияющие на выполнение обязательств Сторон, и все другие аналогичные события и обстоятельства.
   3. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом сразу же после наступления форс-мажорных обстоятельств и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения, но в любом случае не позднее 30 (тридцати) календарных дней после начала действия непреодолимой силы.
   4. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности по причине указанных обстоятельств. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены документально компетентными органами.
   5. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (шести) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.
5. **Конфиденциальность**
   1. По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета и содержания Договора, хода его выполнения и полученных результатов. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим сторонам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Договору.
   2. Любой ущерб, вызванный нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   3. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет после прекращения действия Договора.
   4. Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации по запросу уполномоченных государственных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации.
6. **Порядок разрешения споров**
   1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть её и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.
   2. В случае неурегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в пункте 10.1 Договора, спор передается в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[28]](#footnote-28).
7. **Прочие условия**
   1. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без предварительного получения письменного согласия на это от другой Стороны.
   2. Стороны принимают меры к тому, чтобы между Сторонами постоянно существовала возможность оперативного взаимодействия посредством телефонной, электронной или иной связи (оперативная связь).
   3. Все 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. При отправке юридически значимого сообщения по заказной или курьерской почте оно считается доставленным независимо от наличия у лица, фактически принявшего корреспонденцию от имени адресата, соответствующих полномочий. Такое лицо считается имеющим полномочия на принятие корреспонденции в силу обстановки.
  2. Обращения, отзывы, комментарии Покупателя по всем вопросам, связанным с исполнением Продавцом своих обязательств, могут направляться по адресу электронной почты **crem@sberbank.ru** для получения обратной связи. В письме необходимо указывать реквизиты Договора (дата, номер) и адрес (местоположение) Недвижимого имушества. Указанный способ связи не может быть использован для направления юридически значимых сообщений в соответствии с пунктом 11.3 Договора.
  3. Об изменении адресов, реквизитов и уполномоченных (ответственных) лиц Стороны незамедлительно информируют друг друга письменно (без оформления единого документа), с предварительным направлением копии письменного сообщения по одному из способов оперативной связи.
  4. В ходе исполнения заключенного Договора запрещается подключение[[29]](#footnote-29) любого оборудования[[30]](#footnote-30) Покупателя к ИТ-инфраструктуре Продавца, а также допуск работников[[31]](#footnote-31) Покупателя к работе на средствах вычислительной техники и в автоматизированных системах Продавца.

В каждом случае нарушения требований, указанных в настоящем пункте Покупатель выплачивает Продавцу штрафную неустойку в размере 10 (десяти) % включая НДС от общей стоимости Имущества, а также обязуется в полном объёме возместить убытки, причинённые Продавцу вследствие нарушения требований, указанных в настоящем пункте. Взыскание убытков не лишает Продавца 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.

* 1. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Антикоррупционной оговорке» (Приложении № 2 к Договору).
  2. Договор составлен на русском языке в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1 экземпляр – для Покупателя, 1 экземпляр – для Продавца, 1 экземпляр – для органа регистрации прав: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[32]](#footnote-32).
  3. По вопросам, не урегулированным в Договоре, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

1. **Приложения к Договору**
   1. Приложение № 1 – Форма Акта приема-передачи Имущества – на \_\_ листах.
   2. Приложение № 2 – Антикоррупционная оговорка – на \_\_ листах.
   3. Приложение № 3 – План Объекта с указанием части Объекта, передаваемой в аренду – на \_\_ листах.
   4. Приложение № 4 – Форма договора долгосрочной аренды недвижимого имущества – на \_\_\_ листах
2. **Реквизиты и подписи Сторон**

**Покупатель[[33]](#footnote-33):**

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

Местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**Продавец:**

ПАО Сбербанк

Местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| [[34]](#footnote-34)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

**Приложение № 1**

к Договору купли-продажи недвижимого имущества [[35]](#footnote-35)(с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)

от\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**Форма Акта приема-передачи Имущества**

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

**АКТ**

**приема-передачи Имущества**

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

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице [[36]](#footnote-36)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании [[37]](#footnote-37)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и[[38]](#footnote-38)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Покупатель»** в лице[[39]](#footnote-39) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании[[40]](#footnote-40) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,[[41]](#footnote-41) с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», составили настоящий акт приема-передачи (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. На основании договора купли-продажи недвижимого имущества от\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ Продавец передает Покупателю, а принимает недвижимое имущество (далее – «**Недвижимое имущество**»):
   1. Недвижимое имущество (далее – «**Недвижимое имущество**»):
      1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[42]](#footnote-42) (далее – «**Объект**»).

Кадастровый/условный номер Объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[43]](#footnote-43)

Объект расположен по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[44]](#footnote-44)

Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[45]](#footnote-45), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[46]](#footnote-46), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[47]](#footnote-47).

* + 1. [[48]](#footnote-48)Земельный участок (далее – «**Земельный участок**») со следующими характеристиками: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[49]](#footnote-49).

Кадастровый/условный номер Земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[50]](#footnote-50)

Земельный участок расположен по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[51]](#footnote-51)

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[52]](#footnote-52), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[53]](#footnote-53), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[54]](#footnote-54).[[55]](#footnote-55)

1. Недвижимое имущество передается в следующем техническом состоянии:

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

- **оборудование**

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

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

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

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

*(перечислить тротуары, озеленение, другое)*

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. [[56]](#footnote-56)

Покупатель принимает Объект в том состоянии, которое указано в аукционной документации.

1. Продавец передал Покупателю Недвижимое имущество со следующими показаниями индивидуальных приборов учета[[57]](#footnote-57):

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

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

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

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

1. Продавец передал Покупателю ключи от замка[[58]](#footnote-58) двери[[59]](#footnote-59) Недвижимого имущества в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. [[60]](#footnote-60)Одновременно с Недвижимым имуществом Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял следующее движимое имущество:

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

1. Одновременно с Недвижимым имуществом Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял следующую техническую документацию:

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| [[61]](#footnote-61)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| [[62]](#footnote-62)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

**Приложение № 2**

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

от\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**Антикоррупционная оговорка**

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

1.1.1. Стороны, их работники, уполномоченные представители и посредники[[63]](#footnote-63) 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[[64]](#footnote-64); (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[[65]](#footnote-65). Такое уведомление должно содержать указание на реквизиты[[66]](#footnote-66) 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[[67]](#footnote-67).

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[[68]](#footnote-68) 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 Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| [[69]](#footnote-69)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

**Приложение № 3**

к Договору купли-продажи

недвижимого имущества (с последующей

арендой данного имущества (с обратной

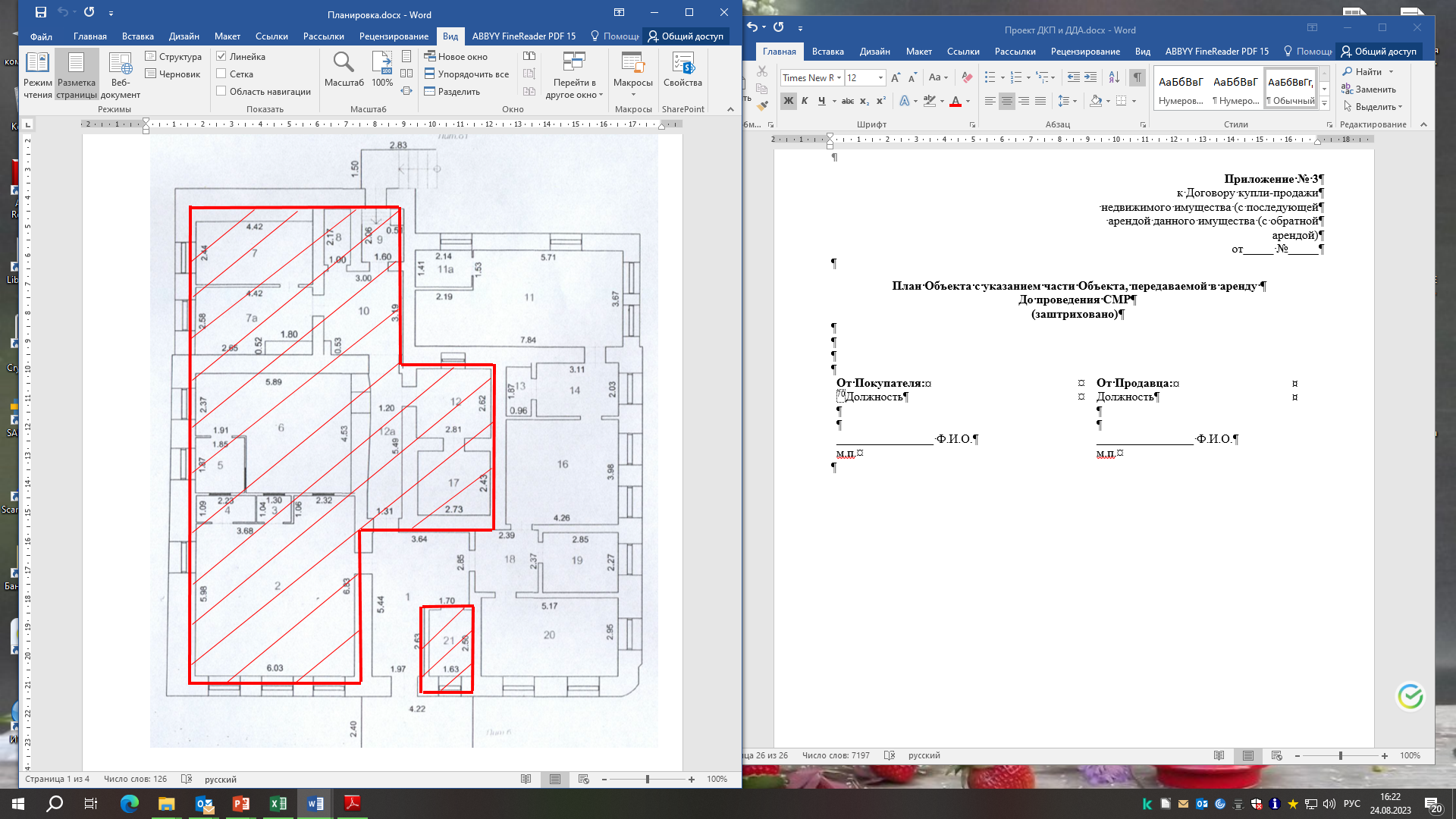
арендой)

от\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**План Объекта с указанием части Объекта, передаваемой в аренду**

**до проведения СМР**

**(заштриховано)**



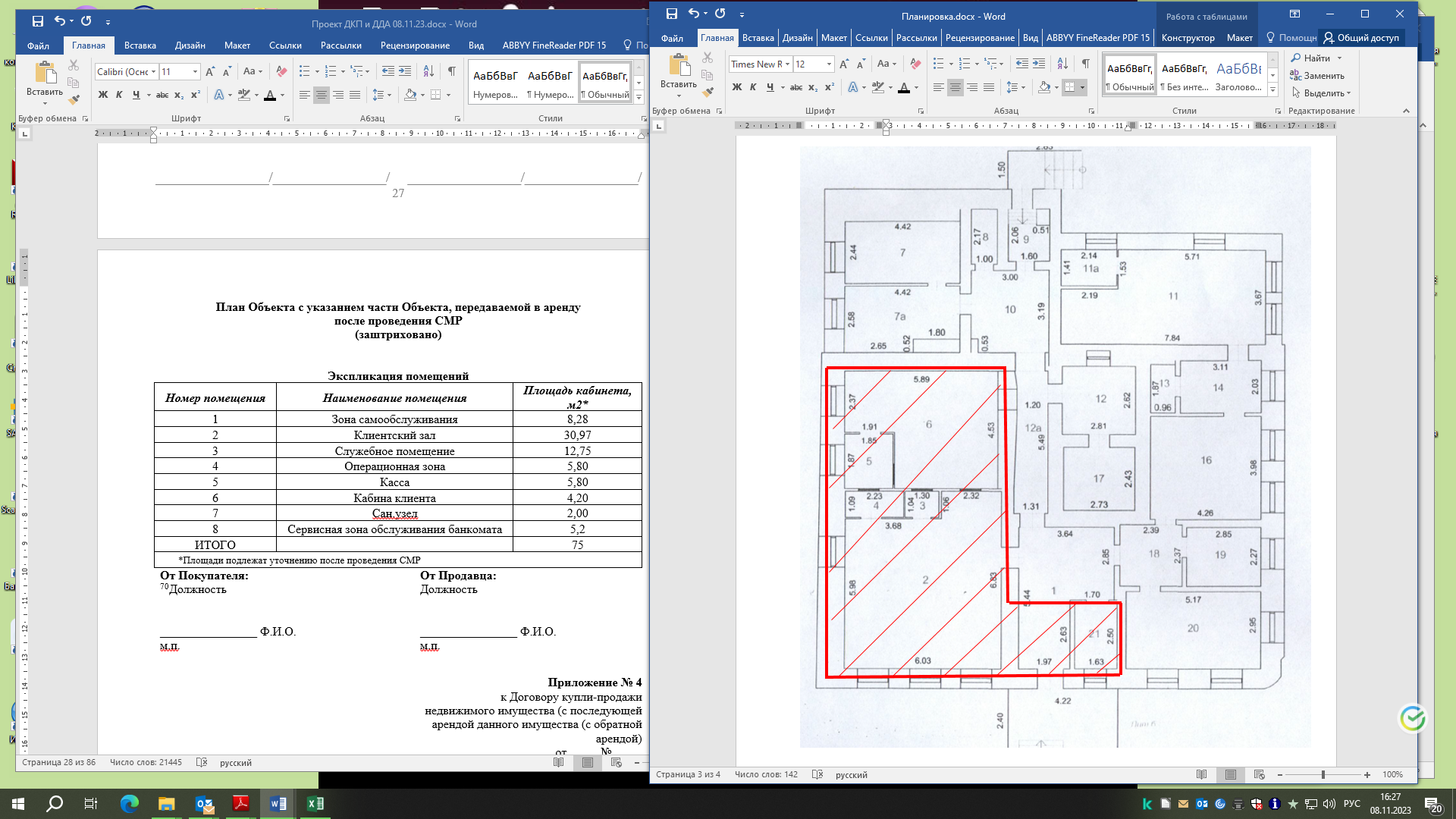
**Экспликация помещений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Номер помещения по ТП*** | ***Наименование помещения по ТП*** | ***Площадь кабинета по ТП, м2*** |
| 2 | Зал физических лиц | 38,3 |
| 3 | Касса | 1,3 |
| 4 | Касса | 2,4 |
| 5 | Касса | 3,5 |
| 6 | Операционная часть с физическими лицами | 22,5 |
| 7 | Серверная | 10,8 |
| 7а | Серверная | 10,5 |
| 8 | Туалет | 2,2 |
| 9 | Тамбур | 3,0 |
| 10 | Коридор | 9,4 |
| 12 | Предсейфовая | 7,4 |
| 12а | Коридор | 6,9 |
| 17 | Хранилище | 6,6 |
| 21 | Сервисная зона обслуживания банкоматов | 4,1 |
|  |  |  |
| ИТОГО |  | 128,9 |

**План Объекта с указанием части Объекта, передаваемой в аренду**

**после проведения СМР**

**(заштриховано)**



**Экспликация помещений**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Номер помещения*** | ***Наименование помещения*** | | | ***Площадь кабинета, м2\**** | |
| Часть помещения 1 | Зона самообслуживания | | | 2,9 | |
| 2 | Зал физических лиц | | | 38,3 | |
| 3 | Касса | | | 1,3 | |
| 4 | Касса | | | 2,4 | |
| 5 | Касса | | | 3,5 | |
| 6 | Операционная часть с физическими лицами | | | 22,5 | |
| 21 | Сервисная зона обслуживания банкоматов | | | 4,1 | |
| ИТОГО |  | | | 75,0 | |
| **От Покупателя:** | |  | **От Продавца:** | |
| [[70]](#footnote-70)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. | |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. | |

**Форма Договора долгосрочной аренды недвижимого имущества**

**ДОГОВОР № \_\_\_**

**долгосрочной аренды недвижимого имущества**

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

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**, ПАО Сбербанк, в лице своего филиала Ивановского отделения № 8639 Среднерусского банка ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице заместителя управляющего – руководителя РСЦ Ивановского отделения №8639 **Александрова Евгения Петровича**, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности, выданной в порядке передоверия от 16.05.2023г. № 8639/38-Д, с одной стороны, и

[[71]](#footnote-71)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Арендодатель»** в лице [[72]](#footnote-72)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании[[73]](#footnote-73) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,[[74]](#footnote-74) 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 128,9 кв. м, указанную на плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – «**Объект**»), являющуюся частью Здание, назначение нежилое, общая площадь 269,2 кв. м., кадастровый номер 37:10:020108:152, расположенного по адресу: Ивановская область, р-н Лухский, п. Лух, ул. Советская, д. 1 (далее – «**Здание**»), а Арендатор обязуется принять его, вносить арендную плату в размере и порядке, определенным Договором, и своевременно его возвратить.

* 1. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Договор купли-продажи)..
  2. Здание расположено на земельном участке, кадастровый номер 37:10:020108:51, расположенном по адресу: Ивановская область, р-н Лухский, п. Лух, ул. Советская, д. 1 (далее – «**Земельный участок**»).
  3. Земельный участок принадлежит Арендодателю: права на земельный участок не оформлены Разрешенное использование Земельного участка: для размещения банка.
  4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Объектом передается право пользования той частью Земельного участка, которая занята Зданием, в котором размещен Объект и необходима для его использования.
  5. Объект предоставляется Арендатору для осуществления банковской деятельности в состоянии: с ремонтом.
  6. На дату подписания Договора Стороны подтверждают, что предоставляемый во временное владение и пользование Объект находится в состоянии, отвечающем требованиям, согласованным Сторонами, и пригоден для использования в соответствии с его назначением и условиями Договора.
  7. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен (не ограничен) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре, за исключением следующих обременений:

- Здание является объектом культурного наследия местного значения в соответствии с Распоряжением Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия № 29-О от 26.05.2021 г.

* 1. [[75]](#footnote-75)Балансовая стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1. **Срок аренды и срок действия Договора**
   1. [[76]](#footnote-76)Срок аренды по Договору устанавливается с даты передачи Объекта по акту приема-передачи (возврата) Объекта, в соответствии с пунктом 3.1 Договора, и составляет: 10 лет с возможностью его пролонгации по соглашению Сторон и возможностью досрочного расторжения в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендатора при условии письменного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения договора, без применения Арендодателем штрафных санкций.
   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. Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Объекта на новый срок.
2. **Предоставление и возврат Объекта по Договору**
   1. Передача Объекта оформляется актом приема-передачи (возврата) Объекта (далее – «**Акт приема-передачи**»), составленным по форме Приложения № 3 к Договору, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, с подробным описанием состояния Объекта и инженерного оборудования на момент передачи.

[[77]](#footnote-77)Арендодатель передает, а Арендатор принимает Объект во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора, в соответствии с актом о разграничении эксплуатационной ответственности, являющимся Приложением № 2 к Договору.

[[78]](#footnote-78)Объект предоставляется Арендатору во временное владение и пользование со всеми принадлежностями, необходимыми для его полноценного использования.

* 1. В последний день срока аренды (пункт 2.1 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к Объекту, по Акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 3 к Договору[[79]](#footnote-79), в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с письменного согласия Арендодателя неотделимых улучшений. При этом Объект должен быть освобожден от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иного имущества (вещей) Арендатора.
  2. В случае возврата Арендатором Объекта в состоянии, не соответствующем условиям Договора (пункт 3.2 Договора), Стороны фиксируют данные несоответствия в Акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков.
  3. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя без возмещения Арендатору стоимости этих улучшений за исключением случаев, указанных в пунктах 5.4.6.3, 5.6, 7.3 и 7.6 Договора[[80]](#footnote-80).

1. **Арендная плата и порядок расчетов[[81]](#footnote-81)[[82]](#footnote-82)**
   1. Арендная плата за пользование Объектом, Земельным участком состоит из Постоянной и Переменной арендных плат.
   2. Постоянная арендная плата:

Постоянная арендная плата (площадь Объекта не более 129 кв. м. - помещения на 1-ом этаже Здания № 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7а, 8, 9, 10, 12а, 12, 17, 21) составляет не более 46 (сорок шесть) рублей 44 копейки за 1 кв. м. части Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) - 7 (семь) рублей 74 копейки. Постоянная арендная плата за месяц за всю площадь Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС (20 %) - \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Постоянная арендная плата после проведения СМР (площадь Объекта не более 75 кв. м. - помещения на 1-ом этаже Здания № 1 (частично) 2, 3, 4, 5, 6, 21) составляет не более 83 (восемьдесят три) рубля 10 копеек за 1 кв. м. части Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) - 13 (тринадцать) рублей 85 копеек. Постоянная арендная плата за месяц за всю площадь Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС (20 %) - \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Постоянная арендная плата включает в себя платежи за владение и пользование Объектом и земельным участком, платежи за размещение вывески Арендатора на фасаде Здания и информационной таблички на входной группе, плату за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения Объекта (в том числе уборка прилегающей территории, покос травы, уборка мест общего пользования), расходы за услуги по эксплуатации мест общего пользования.

* 1. Переменная арендная плата:

4.3.1 Переменная арендная плата – фактически понесенные Арендодателем расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных Арендатором (энергоснабжение, водоснабжение), без дополнительных начислений со стороны Арендодателя, увеличенные на сумму НДС (20 %).

4.3.2 Переменная арендная плата определяется ежемесячно исходя из сумм расходов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, и рассчитывается следующим способом:

- энергоснабжение на основании показаний индивидуальных приборов учета для Объекта;

- водоснабжение, на основании показаний индивидуальных приборов учета для Объекта

* + 1. Арендодатель направляет Арендатору акт или универсальный передаточный документ на оплату Переменной арендной платы 2 не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_ с приложением расчета и заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расходы Арендодателя по соответствующему виду коммунальных услуг (копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет, счет-фактура, платежное требование, акт оказания услуг, показания приборов учета и т.п.), а также копий платежных поручений, подтверждающих осуществление Арендодателем платежа).
    2. Арендатор уплачивает Переменную арендную плату 2 в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения документов, указанных в пункте 4.3.2.2 Договора.
  1. Арендная плата начисляется со дня передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора, по день возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи.
  2. Арендная плата за любой неполный месяц срока аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней такого неполного месяца срока аренды.
  3. Арендатор уплачивает Арендодателю Постоянную арендную плату за первый месяц аренды в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора.
  4. Арендатор уплачивает Постоянную арендную плату за последующие месяцы не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.
  5. Индексация арендной платы по соглашению сторон - не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен за прошедший календарный год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации https://rosstat.gov.ru/, но не более чем на 5 (пять) %.
  6. Арендатор осуществляет платежи по Договору в российских рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, указанный в разделе 13 Договора.
  7. Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению платежей является день списания денежных средств со счета Арендатора.
  8. Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации[[83]](#footnote-83).
  9. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект в соответствии с пунктом 3.2 Договора, а также в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня возврата Объекта Арендодателю произвести предусмотренные Договором оплаты.
  10. Стоимость размещения информационной конструкции (пункт 5.1.11 Договора) в соответствии с дизайн-проектом, являющимся Приложением № 5 к Договору, и временного пользования той частью Земельного участка, которая занята Зданием, в котором размещен Объект и необходима для его использования, включена в арендную плату и дополнительно Арендатором не оплачивается.
  11. [[84]](#footnote-84)Настоящим Арендодатель подтверждает, что доходы Арендодателя по Договору относятся к доходам постоянного представительства (филиала и т.д.) в Российской Федерации. Не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до первой даты выплаты дохода по Договору в подтверждение своего налогового статуса Арендодатель обязуется предоставить Арендатору один из следующих документов:

- нотариально заверенную копию свидетельства о постановке на учёт в налоговых органах Российской Федерации, оформленную не ранее, чем в предшествующем налоговом периоде;

- выписку из единого государственного реестра налогоплательщиков (ЕГРН) (на бумажном носителе, полученном в любом налоговом органе, либо в электронной форме, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью налогового органа);

- выписку из государственного реестра аккредитованных филиалов, представительств иностранных юридических лиц (РАФП), который размещен на сайте <https://service.nalog.ru/rafp/>, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью налогового органа.

В случае непредставления Арендодателем подтверждающего документа в порядке и сроки, указанные в настоящем пункте, Арендатор, выполняя роль налогового агента, удержит из выплачиваемой по Договору суммы (за исключением суммы возмещения, указанной в пункте 4.9 Договора)[[85]](#footnote-85) сумму НДС, рассчитанную по ставке 20/120, а также сумму налога на доходы (за исключением суммы возмещения, указанной в пункте 4.9 Договора)[[86]](#footnote-86) от источника в Российской Федерации, рассчитанную по ставке 20%, до получения Арендатором подтверждающего документа от Арендодателя (при наличии).

В случае изменения своего налогового статуса Арендодателем, изменения его постоянного местонахождения или принципов распределения доходов, получаемых от Арендатора, Арендодатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений уведомить об этом Арендатора в письменной форме и предоставить актуальный документ, подтверждающий соответствующие изменения. Изменения, указанные в настоящем абзаце, могут повлечь обязанность Арендатора выполнять функции налогового агента (удерживать из выплачиваемой по Договору суммы в порядке, предусмотренном выше в настоящем пункте) сумму НДС, а также сумму налога на доходы от источника в Российской Федерации.

В случае, если несоблюдение Арендодателем условий, указанных в настоящем пункте, повлекло предъявление претензий со стороны налоговых органов Российской Федерации в отношении неисполнения/несвоевременного исполнения Арендатором функций налогового агента в связи с неполучением/несвоевременным получением информации об изменении налогового статуса/постоянного местонахождения Арендодателя или принципов распределения доходов, получаемых от Арендатора, Арендодатель обязуется возместить Арендатору понесенные в этой связи убытки.

* 1. [[87]](#footnote-87)В целях применения международного соглашения об избежании двойного налогообложения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.[[88]](#footnote-88) Арендодатель не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до первой даты выплаты дохода по Договору обязуется предоставить Арендатору документ, подтверждающий его постоянное местонахождение на территории соответствующего государства (далее – «**Сертификат налогового резидентства»**), и письмо-подтверждение о том, что Арендодатель имеет фактическое право на получение соответствующего дохода, по форме Приложения № 8 к Договору. Далее ежегодно, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней до даты первой в очередном календарном году выплаты дохода, Арендодатель обязан предоставить Арендатору актуальный Сертификат налогового резидентства. В противном случае, Арендатор вправе удержать сумму налога на доходы от источника в Российской Федерации, рассчитанную по ставке 20 % (двадцать процентов).

В случае изменения своего постоянного местонахождения или перехода фактического права на получение дохода к другому лицу Арендодатель обязуется не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты очередной выплаты дохода уведомить об этом Арендатора в письменной форме и предоставить актуальный документ, подтверждающий постоянное местонахождение Арендодателя или фактического получателя дохода на территории другого государства[[89]](#footnote-89). В противном случае, Арендодатель обязуется возместить Арендатору сумму понесенных расходов, связанных с предъявлением претензий со стороны налоговых органов Российской Федерации в связи с недостоверностью информации о постоянном местонахождении Арендодателя или фактического получателя дохода.

* 1. [[90]](#footnote-90)При выплате дохода Арендодателю Арендатор исполняет функции налогового агента в соответствии со ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации и удерживает из облагаемых НДФЛ сумм, причитающихся Арендодателю, НДФЛ по установленной ставке и осуществляет расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные п. 4, п. 6 ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации.
  2. [[91]](#footnote-91)В случае изменения статуса Арендодателя (например, прекращение деятельности индивидуального предпринимателя, регистрация физического лица в качестве индивидуального предпринимателя или изменение режима общего налогообложения на упрощенный режим налогообложения), после получения соответствующего уведомления Арендатором в соответствии с пунктом 5.1.16 Договора:
     1. при выплате дохода Арендодателю – физическому лицу Арендатор исполняет роль налогового агента в соответствии со ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации и удерживает из облагаемых НДФЛ сумм, причитающихся Арендодателю, НДФЛ по установленной ставке и осуществляет расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные п. 4, п. 6 ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации, арендная плата при этом, установленная пунктом 4.2 Договора, не изменяется;
     2. в случае применения Арендодателем – индивидуальным предпринимателем упрощённой системы налогообложения, арендная плата НДС не облагается на основании статей 346.11 и 346.12 Налогового кодекса Российской Федерации, при этом арендная плата, установленная пунктом 4.2 Договора, не изменяется;
     3. в случае применения Арендодателем- – индивидуальным предпринимателем общего режима налогообложения арендная плата, установленная пунктом 4.2 Договора, рассматривается как включающая в себя НДС и изменению не подлежит.

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. **Арендодатель обязуется:**
      1. Предоставить Арендатору Объект во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и в соответствии с условиями Договора.
      2. Содержать Места общего пользования, проводить обслуживание, обеспечивать поддержание необходимых и достаточных условий для нормальной бесперебойной эксплуатации Здания.
      3. Принять от Арендатора Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к Объекту, по Акту приема-передачи в день прекращения срока аренды, а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.
      4. Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям круглосуточный доступ на Объект (включая выходные и праздничные дни) при условии соблюдения ими требований режима и охраны, установленных в Здании, в котором находится Объект.
      5. Обеспечить предоставление Арендатору к Объекту системами теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения соответствующих ресурсов в параметрах данных систем, указанных в Приложении № 2 к Договору.
      6. За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением Объекта) и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем.
      7. За свой счет содержать Здание (за исключением Объекта) в исправности и надлежащем санитарном состоянии.
      8. За свой счет производить капитальный ремонт Объекта с периодичностью не реже 1 (одного) раза в 10 (десять) лет и внеплановый капитальный ремонт Объекта после получения письменного разрешения от Арендатора. Под капитальным ремонтом Стороны договорились понимать проведение следующих действий: замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов 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 или их элементов и (или) восстановление указанных элементов
      9. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения Арендатора согласовывать проектную документацию по реконструкции, перепланировке, переустройству, капитальному ремонту и (или) произведению неотделимых улучшений Объекта, размещения информационных конструкций (объектов наружной рекламы, вывесок, объявлений или рекламных щитов) снаружи Здания (Объекта), а также вывесок внутри Объекта, но видимых снаружи Объекта и письменно информировать об итогах рассмотрения. В случае несогласия Арендодатель обязуется в указанный срок предоставить обоснованный мотивированный отказ от согласования указанных документов.
      10. Арендодатель согласовал размещение информационной конструкции (объекта наружной рекламы, вывески, объявления или рекламного щита) снаружи Здания (Объекта) или вывески внутри Объекта, но видимой снаружи Объекта, в соответствии с дизайн-проектом, являющимся Приложением № 5 к Договору.
      11. Оказывать содействие Арендатору в прокладке линий связи для Объекта по имеющимся в Здании каналам связи, а при отсутствии каналов связи в Здании – оказывает содействие Арендатору в устройстве новых каналов связи.
      12. В течение 5 (пяти) рабочих дней от даты получения соответствующего обращения Арендатора обязан предоставить:
          1. Согласие Арендодателя на прокладку линий связи по имеющимся в Здании каналам, а при отсутствии таковых – согласие на устройство новых каналов связи в Здании для целей обеспечения деятельности Арендатора в Объекте;
          2. Согласие Арендодателя на привлечение Арендатором для оказания услуг связи провайдера по выбору Арендатора (без ограничения кандидатур);
          3. Доступ к инженерным системам Здания и необходимую техническую документацию для проведения работ по интеграции охранных, противопожарных и иных систем Арендатора с инженерными системами Здания.
      13. Арендодатель, подписывая Договор, дает согласие Арендатору на:

5.1.14.1. Установку на Объекте любых систем охраны (сигнализаций) на усмотрение Арендатора;

5.1.14.2. Привлечение собственной либо сторонней службы охраны для обеспечения контрольно-пропускного и внутриобъектового режимов охраны на Объекте по усмотрению Арендатора, в том числе с установкой контрольно-пропускного оборудования.

* + 1. До государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Арендодатель, при намерении передать право собственности на Объект обязуется выполнить все нижеперечисленное:

- уведомить об этом Арендатора в письменном виде (любым способом, предусмотренным Договором) в срок не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты подписания соответствующего договора купли-продажи или иного договора / соглашения, предусматривающего отчуждение Объекта;

- включить в соответствующий договор купли-продажи или иной договор, предусматривающий отчуждение Объекта, условие об обременении Объекта арендой в пользу Арендатора по Договору;

- письменно уведомить лицо, в чью пользу планируется отчуждение Объекта, об обременении Объекта арендой в пользу Арендатора по Договору.

* + 1. [[92]](#footnote-92)Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента внесения в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП) уведомить Арендатора в письменной форме о прекращении деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и о применяемой системе налогообложения; с приложением подтверждающих документов.
    2. Выдать доверенность представителю Арендатора с правомочием на внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с пунктом 5.3.8 Договора либо обеспечить участие уполномоченного представителя Арендодателя в соответствующих процедурах.
    3. Арендодатель обязуется в течение срока действия Договора без дополнительной оплаты со стороны Арендатора:

- обеспечить круглосуточный беспрепятственный доступ как представителям Арендатора, так и автомобильному транспорту (в т.ч. Автотранспорта аутсорсеров) на прилегающую территорию арендуемого Объекта, к входу в помещения Здания, стоянку/погрузку/разгрузку СТС (специальное транспортное средство) на прилегающей территории.

- обеспечить работоспособность инженерных систем жизнеобеспечения (ИСЖ) помещений, а именно Арендодатель своими действиями должен не нарушать целостность системы и ее элементов (общее электроснабжение; силовые, питающие и групповые кабельные линии; распределительные щиты; система газового пожаротушения; система вентиляции и кондиционирования; система ограничения доступа). Обязательства сохранения системы заземления инженерных систем, поддержания ее в состоянии, удовлетворяющим ГОСТ 464-79, неукоснительно соблюдать правила эксплуатации ИСЖ помещений Здания в зоне ответственности Арендодателя и незамедлительно сообщать обо всех нарушениях в работе Арендодателю.

- гарантировать целостность информационных кабельных систем Арендатора, которые распределены по Зданию и проходят за обшивкой стен; потолочной плиткой; по наружным стенам здания; в коридорах и кабинетах за потолочной плиткой (волоконно-оптические линии связи провайдеров).

- обеспечить беспрепятственный круглосуточный доступ сотрудникам Банка, специалистам операторов связи, обслуживающих организаций и провайдеров, выполняющих свои должностные обязанности в помещениях Банка и для проведения аварийно-восстановительных работ, работ по прокладке кабелей и плановых профилактических работ, к местам прохождения кабельных систем, к элементам ИСЖ.

- не размещать в помещениях Банка оборудование и информационные кабельные системы Арендодателя и иных сторонних организаций

- не производить доступ в помещения Арендатора без сопровождения ответственного сотрудника Банка посторонних лиц, включая Арендодателя и его представителей.

- за свой счет обеспечить поддержание в исправном, работоспособном состоянии средств обеспечения пожарной безопасности здания (включая Объект) в соответствии с: п.54 ПП РФ №1479 (включая обслуживание, ремонт, модернизацию), ГОСТ P 59638-2021, ГОСТ P 59639-2021, ГОСТ P 59643-2021.

- предоставить доступ представителям Арендатора в помещение пульта АПС (автоматическая пожарная сигнализация) для контроля и проведения проверок

-не нарушать целостность и работоспособность элементов систем ОПС (охранно-пожарная сигнализация) и ТСВ (телевизионная система видеонаблюдения) помещений Арендатора, размещенных снаружи периметра помещений.

- предоставить круглосуточный доступ в помещение № 1 (коридор). Арендодатель обязуется не размещать в помещениях мест общего пользования, рабочие места, устройства самообслуживания и иное оборудование сторонних коммерческих банков, страховых и микрофинансовых компаний.

- не размещать в смежных с используемыми Банком помещениях микрофинансовые организации; кредитные кооперативы; ломбарды и иные финансовые организации; точки по продаже табачных изделий; кальянные; вейп-шопы; магазины интимных товаров; представителей оккультизма, эзотерики, нумерологии, хиромантии, нетрадиционной медицины; «тренинги личностного роста» и «бизнес-тренинги»; точки по продаже разливного алкоголя; точки по продаже оружия; ведение игорного бизнеса;

- не размещать как снаружи, так и внутри Объекта любую информацию рекламного, социального или навигационного характера, не относящуюся к деятельности ПАО Сбербанк.

- согласовать с Арендатором любые работы по реконструкции/ремонту/модернизации в помещении № 1

- не размещать на земельном участке иные конструкции, в том числе временные постройки.

- осуществлять в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Арендатора согласование перепланировок помещений на Объекте, размещения объектов наружной рекламы при поступлении соответствующего обращения от Арендатора. Обеспечить преимущественное право Арендатора по размещению фасадных вывесок.

- не производить демонтаж расположенного в Здании оборудование, а именно:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Изготовитель | Наименование/описание систем | Кол-во, шт. |
| Ballu | Потолочный кондиционер в помещение № 2 (клиентский зал) | 1 |

(далее именуемое – Оборудование) которое является собственностью Арендатора, не подлежит демонтажу Арендодателем, т.к. необходимо для использования Арендатором при осуществлении деятельности на Объекте в течение предусмотренного Договором аренды срока аренды. Арендодатель обязан отделить от общей электрической проводки кабельные линии, питающие оборудование, расположенное в помещениях, не находящихся в обратной аренде ПАО Сбербанк с установкой на них отдельного прибора учета электроэнергии.

- обеспечить условия эксплуатации и бесперебойной работы Оборудования Арендатора.

- в течение срока действия Договора предоставить Арендатору максимально разрешенную мощность не менее 15 кВт по одному из установленных действующих вводных электрических счетчиков.

- Арендодатель обязан выдать Арендатору пакет документов (технические условия, с подписанием соглашения о перераспределении максимальной электрической мощности и прочие документы), необходимые для заключения Арендатором собственного прямого договора энергоснабжения с Энергосбытовой компанией.

- обеспечить пропускной режим на территорию Арендодателя уполномоченным представителям Арендатора для надлежащей технической эксплуатации и ремонта Оборудования; обеспечить сохранность Оборудования; обеспечить содержание площадей, на которых размещено Оборудование, в соответствии с действующими нормами пожарной, санитарной и электрической безопасности; информировать представителя Арендатора о нештатных ситуациях, которые могут повлиять на работоспособность Оборудования.

- за свой счёт содержать Здание, в исправности и надлежащем санитарном состоянии. Осуществлять уборку прилегающей территории.

-доступ на Объект осуществляется при предварительном письменном требовании Арендодателя в присутствии представителя Арендатора не чаще чем 1 (один) раз в месяц. Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ в Помещение, устанавливается Арендодателем в указанном требовании и должно приходиться на рабочие часы (по режиму работы Арендатора), за исключением случаев, когда в сложившихся обстоятельствах обоснованно требуется доступ во внерабочие часы в строгом соответствии с правилами доступа Арендатора.

- выполнять ремонтные работы систем жизнеобеспечения Здания по срочным (аварийным) заявкам должен составлять не более 1 (одного) рабочего дня, с даты заявки, по остальным заявкам не более 3 (трех) рабочих дней с даты заявки. О планируемой дате проведения планового технического обслуживания/ремонта систем жизнеобеспечения Здания Арендодатель оповещает Арендатора не менее чем за 7 (семь) рабочих дней для предоставления допуска сотрудников обслуживающей организации в помещения, арендуемые Банком.

5.1.18. В течении 6 (шести) календарных месяцев с даты подписания договора провести капитальный ремонт крыши и фундамента (кирпичные фундаменты и столбы под лаги пола в осях 1-2/В-Д) и привести здание в надлежащее техническое состояние согласно техническому заключению № 07-01-23 2023 года, переданному Арендодателю по акту приема передачи

* 1. **Арендодатель вправе:**
     1. Арендодатель имеет право доступа на Объект в порядке, указанном в пункте 5.3.12 Договора, для контроля за соблюдением Арендатором условий Договора, для проведения обмеров и оценок, выполнения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии оборудования и инженерных сетей либо для ликвидации неисправностей в них. Право доступа Арендодателя подразумевает право на вход на Объект представителей Арендодателя.
     2. Для надлежащей эксплуатации Здания Арендодателем могут по его усмотрению привлекаться управляющие или другие организации.
     3. Извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки Объекта за счет Арендодателя, вправе без дополнительной оплаты со стороны Арендатора устранить недостатки Объекта, не установленные на момент заключения Договора и полностью или частично препятствующие использованию Объектом.
  2. **Арендатор обязуется:**
     1. Принять Объект от Арендодателя в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора.
     2. Использовать Объект и Места общего пользования в соответствии с условиями Договора и в целях, указанных в пункте 1.6 Договора.
     3. Вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором, в размере и сроки, установленные Договором.
     4. Не производить неотделимые улучшения Объекта без предварительного письменного согласия Арендодателя.

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

* + 1. Не производить без предварительного письменного согласия Арендодателя реконструкцию, перепланировку, переустройство, капитальный ремонт и (или) неотделимые улучшения Объекта, размещение объектов наружной рекламы, вывесок, объявлений или рекламных щитов снаружи Здания, а также вывесок внутри Объекта, но видимых снаружи Объекта.
    2. В случае, если Арендатор, по письменному согласованию с Арендодателем, производит реконструкцию, перепланировку, переустройство, капитальный ремонт, то он обязан предоставить Арендодателю оригиналы проектной, разрешительной и исполнительной документации, согласованной в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.
    3. Обеспечить в связи с изменением параметров Объекта, вызванных проведением работ, указанных в пункте 5.3.6 Договора, подготовку технической документации по результатам кадастровых работ за свой счет либо возместить документально подтвержденные затраты Арендодателю на ее подготовку.
    4. Внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости в связи с проведением работ на Объекте, указанных в пункте 5.3.6 Договора, на основании выданной Арендодателем доверенности либо, в случае его отказа в выдаче доверенности, оказать содействие представителю Арендодателя для внесения указанных изменений.
    5. Своевременно за счет собственных средств производить текущий ремонт Объекта при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю. Расходы, связанные с получением соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ, несет Арендатор.
    6. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Объект в чистом, работоспособном, функциональном, исправном и безопасном состоянии, необходимом для его нормальной эксплуатации по назначению, в том числе в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.
    7. Осуществлять текущий ремонт Объекта без получения письменного разрешения от Арендодателя.

Под текущим ремонтом Стороны договорились понимать осуществление следующих действий: работы по систематическому и своевременному предохранению частей зданий и сооружений и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. Работа в рамках текущего ремонта: укрепление существующих перегородок; замена поврежденных и вставка выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах; подклейка отдельных отставших мест полов из линолеума; укрепление отставших деревянных плинтусов и галтелей; смена разбитых стекол, промазка фальцев замазкой; заделка щелей под подоконниками; смена облицовки стен (до 10% общей площади облицованной поверхности); окраска помещений и отдельных конструкций и т. п..

* + 1. По предварительному (не позднее чем за 3 (три) рабочих дня) письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Объект в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем 1 (один) раз в месяц). Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ в Объект, устанавливается Арендодателем в указанном требовании и должно приходиться на рабочие часы (по режиму работы Арендатора), за исключением случаев, когда в сложившихся обстоятельствах обоснованно требуется доступ во внерабочие часы.
    2. Соблюдать требования пожарной безопасности. Обеспечивать соблюдение персоналом (работниками) установленного противопожарного режима и порядка организации производства работ на Объекте.
    3. Оказывать необходимое содействие при ликвидации произошедших не по вине Арендатора аварий на Объекте и их последствий.
    4. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших в Здании по вине Арендатора, в том числе последствия нарушений правил использования работниками Арендатора оборудования, отделки и строительных конструкций Здания, в том числе Мест общего пользования, приведших к нанесению вреда имуществу или здоровью сотрудников Арендодателя или третьим лицам.
    5. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Объекта, оборудование серверных комнат, а также иное специальное оборудование без получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений (разрешительной документации) в уполномоченных органах (организациях) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения таких разрешений (документации). Ответственность за соответствие размещения смонтированного оборудования установленным нормам несет Арендатор.
    6. Не повреждать и не загромождать любую часть Объекта и Места общего пользования, а также не затруднять доступ к ним, не размещать в Объекте и (или) Здании никакие предметы в таком положении, количестве или такого веса, которые нанесут вред Объекту и (или) Зданию.
    7. Возвратить Арендодателю Объект в соответствии с пунктом 3.2 Договора.
    8. Неукоснительно соблюдать и обеспечивать соблюдение его сотрудниками и посетителями пропускного и внутриобъектного режимов, порядок производства работ в Здании и Объекте, а также надлежащим образом использовать Объект и Места общего пользования.
    9. Самостоятельно строить свои взаимоотношения с государственными органами в сфере своей деятельности.
    10. Соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, в том числе в области пожарной безопасности, охраны труда и охраны окружающей среды.
    11. Поставить Здание на государственный учет объектов негативного воздействия в Государственном реестре объектов негативного воздействия на окружающую среду. При наличии кода объекта в данном государственном реестре актуализировать учетные сведения.[[93]](#footnote-93)
    12. Не использовать Объект способом, который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции, водоснабжения, электроснабжения Объекта или Здания.
    13. Арендатор обязан обеспечить сохранность оборудования или иного имущества, Арендодателя установленного (находящегося) в помещении Объекта, принятого по Акту приема-передачи.
  1. **Арендатор вправе:**
     1. Беспрепятственно занять и использовать Объект, а также осуществлять все иные права Арендатора по Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.
     2. Проводить за свой счет на Объекте ремонтные работы, за исключением текущего ремонта, и неотделимые улучшения только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя на производство таких работ. При этом Стороны определили, что все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, с момента их совершения являются частью Объекта, принадлежащего Арендодателю на праве собственности.
     3. Вывезти в любое время с Объекта или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Арендатор произвел и которые являются его собственностью.
     4. При необходимости, по письменному согласованию с Арендодателем, самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета.
     5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Объекта в соответствии с Договором, являются его собственностью.
     6. При обнаружении недостатков Объекта, не установленных на момент приемки Объекта во временное владение и пользование, полностью или частично препятствующих использованию Объекта, 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 Объекта;
        2. Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при оплате арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до наступления срока выплаты арендной платы;
        3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты расторжения, указанной в уведомлении, а Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возместить Арендатору документально подтвержденные убытки и стоимость согласованных с ним неотделимых улучшений в Объект.
     7. Если удовлетворение требований Арендатора или учет его расходов на устранение указанных в пункте 5.4.6 недостатков Объекта из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, Арендатор вправе потребовать у Арендодателя возмещения непокрытой части убытков. При этом, Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору.
  2. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Антикоррупционной оговорке» (Приложение № 4 к Договору).
  3. [[94]](#footnote-94)Стороны подтверждают, что:

- при исполнении Договора используют защищённый юридически значимый электронный документооборот (далее – **«ЭДО»**): обмен документами, определенными в Договоре, будет осуществляться в электронном виде, с использованием специализированных систем;

- документы, подписанные посредством ЭДО, имеют юридическую силу, равнозначную документам, подписанным в бумажном виде;

- при заключении, исполнении и расторжении Договора подписывают документы в бумажном виде только с согласия Арендатора;

- согласие на использование ЭДО подтверждается, в том числе фактическими действиями Сторон по подписанию документов посредством ЭДО. При этом Арендодатель обязан заблаговременно осуществить все необходимые мероприятия, обеспечивающие возможность надлежащего применения ЭДО со своей стороны. В случае нарушения настоящего условия Арендатор вправе, помимо прочего, в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения и расторгнуть Договор без возмещения убытков, путём направления Арендодателю соответствующего уведомления не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до момента прекращения Договора.

Взаимодействие Сторон в рамках ЭДО осуществляется с помощью оператора ЭДО ООО «Корус Консалтинг СНГ» (далее – «**Корус**») следующими способами:

- через Универсальную торговую платформу АО «Сбербанк-Автоматизированная система торгов»;

- через систему дистанционного банковского обслуживания «СберБизнес» Арендатора;

- через сервис «СФЕРА Курьер»;

- по технологии «Роуминг» (между Корус и системой другого оператора ЭДО).

* 1. Арендатор в кратчайшие сроки направляет свое предложение о предоставлении/оказании услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств (при ведении Арендодателем коммерческой и/или иной деятельности в Здании) или отказ от предоставления Арендатором услуг и/или заключения договоров на оказание/предоставление указанных услуг. При этом Арендодатель не лишается права заключения договоров с третьими лицами на оказание услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств в случае получения отказа Арендодателя от предоставления Арендатором названных услуг и/или заключения соответствующих с ним договоров или соответствующего предложения.
  2. Передавать Объект или его часть в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя, а также регистрировать юридические лица, филиалы юридического лица по адресу Здания.
  3. Изменить в одностороннем внесудебном порядке площадь аренды при условии письменного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 2 (два) месяца для ВСП и прочих подразделений банка, без применения Арендодателем штрафных санкций.

1. **Ответственность Сторон**
   1. Стороны несут ответственность за невыполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.
   2. При нарушении Арендатором сроков перечисления арендной платы - Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) %, включая НДС[[95]](#footnote-95), от просроченной суммы арендной платы, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.
   3. При нарушении Арендатором срока внесения или пополнения платежей по Договору Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) %, включая НДС[[96]](#footnote-96), (если применимо) от просроченной суммы платежа, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.
   4. За нарушение срока передачи Объекта и/или относящихся к нему документов, принадлежностей, установленных пунктом 3.1 Договора, а также обязательств, предусмотренных пунктом 11.2 Договора, Арендодатель не исполнивший свою обязанность обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) % от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день просрочки.
   5. За нарушение срока передачи Объекта, относящихся к нему документов, принадлежностей, установленных пунктом 3.2 Договора, Арендатор не исполнивший свою обязанность обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) %, включая НДС[[97]](#footnote-97), от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день просрочки, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.
   6. Арендодатель обязан возместить Арендатору все убытки, причиненные авариями систем теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения произошедшими по вине Арендодателя. Размер убытков и порядок их компенсации определяется двусторонним актом, который оформляется в случае аварии. Арендодатель возмещает убытки Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего акта.
   7. Арендодатель обязан возместить Арендатору все убытки, причиненные неисполнением пункта 5.1.10 Договора, а также обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой)% от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день.
   8. За ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь: пунктов 4.16, 4.17, 5.1.2, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.1.8, 5.1.9, 5.1.12, 5.1.13, 5.1.17 Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых одной десятой процента) от суммы Постоянной арендной платы в месяц за каждый факт такого ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, а также потребовать возмещения убытков полном объеме.
   9. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных пунктом 5.1.15 Договора, Арендодатель обязан оплатить Арендатору штраф в размере суммы Постоянной арендной платы за 6 (шесть) месяцев, а также возместить Арендатору все понесенные им убытки, связанные с нарушением Арендодателем обязательств, предусмотренных пунктом 5.1.15 Договора.
   10. Уплата неустойки и (или) возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.
   11. Арендатор несет ответственность за исполнение требований пожарной безопасности в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении правил противопожарного режима в Российской Федерации» в части организации и выполнении видов работ, а также обучения персонала нормам пожарной безопасности.
   12. Требование об оплате неустойки, штрафа должно быть оформлено в письменном виде, подписано уполномоченным представителем соответствующей Стороны и передано уполномоченному представителю другой Стороны под расписку о получении или направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. Оплата (неустойки, компенсации, штрафов) производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора/Арендодателя и счета.
   13. [[98]](#footnote-98)При выплате дохода Арендодателю – физическому лицу, Арендатор исполняет роль налогового агента в соответствии со ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации и удерживает из всех сумм, причитающихся Арендодателю – физическому лицу, НДФЛ по установленной ставке и осуществляет расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные п. 4, п. 6 ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации.
   14. Арендодатель обязан возместить имущественные потери Арендатора в соответствии со ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникшие у Арендатора в случае привлечения его к ответственности за использование Земельного участка, на котором расположено Здание, с нарушением вида его разрешенного использования, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора.
   15. Арендодатель обязан возместить имущественные потери Арендатора в соответствии со ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникшие у Арендатора в случае привлечения его к ответственности за неисполнение функции налогового агента в результате нарушения Арендодателем обязанности по уведомлению Арендатора об изменении своего статуса в соответствии с пунктом 5.1.16 Договора, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора.
2. **Изменение и расторжение Договора**
   1. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Договором или законодательством Российской Федерации.
   2. Договор может быть продлен по письменному соглашению Сторон, составленному в форме дополнительного соглашения к Договору. Дополнительное соглашение считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации, а для Сторон – с момента его подписания, за исключением изменения арендной платы в соответствии с пунктом 4.8 Договора.
   3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его в случаях, когда Арендатор:
      1. Пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора или назначения, указанного в пункте 1.6 Договора;
      2. Существенно ухудшает Объект;
      3. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
   4. 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 Объекта, предусмотренную пунктом 5.1.1 Договора (нарушил сроки передачи Объекта более чем на 10 (десять) календарных дней);
      2. Объект имеет препятствующие (частично или полностью) пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его исправности при заключении Договора;
      3. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Объекта в установленные Договором сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
      4. Объект 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;
      6. Арендодатель не исполняет обязанность, предусмотренную пунктом 5.1.18. В данном случае Арендодатель выплачивает все штрафы и неустойки, обозначенные в п.6.12 Договора купли-продажи недвижимого имущества (с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   5. При наличии оснований, установленных пунктами 7.3 или 7.4 Договора, Арендодатель (Арендатор) направляет другой Стороне по адресу, указанному в разделе 13 Договора, письменную претензию о выявленных нарушениях. Если в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения другой Стороной указанной претензии нарушения не устранены, Арендодатель (Арендатор) вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора), направив другой Стороне по адресу, указанному в разделе 13 Договора, письменное уведомление в срок не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.
   6. Арендатор вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) путем направления Арендодателю письменного уведомления не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора, без возмещения каких-либо убытков Арендодателю связанных с досрочным прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения.
   7. В случае изменения или расторжения Договора Арендатор обязан совместно с Арендодателем совершить необходимые действия по представлению в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов для внесения записи об изменении или о прекращении действия Договора.
   8. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения части Договора, а именно изменить (уменьшить) площадь Объекта, указанную в пункте 1.1 Договора, с пропорциональным уменьшением арендной платы по Договору, без применения штрафных санкций со стороны Арендодателя.

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

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

1. **Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**
   1. Обстоятельства, вызванные не зависящими от воли Сторон событиями, которых добросовестная Сторона не могла избежать или последствия которых она не могла устранить, считаются случаями, которые освобождают от ответственности, если они произошли после заключения Договора и препятствуют его полному или частичному исполнению.
   2. Случаями непреодолимой силы считаются следующие события: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, природные катастрофы, а также акты органов власти, влияющие на выполнение обязательств Сторон, и все другие аналогичные события и обстоятельства.
   3. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом сразу же после наступления форс-мажорных обстоятельств и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения, но в любом случае не позднее 3 (трех) календарных дней после начала действия непреодолимой силы.
   4. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности по причине указанных обстоятельств. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены документально компетентными органами.
   5. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (шести) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.
2. **Конфиденциальность**
   1. По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета и содержания Договора, хода его выполнения и полученных результатов. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим сторонам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Договору.
   2. Любые убытки, вызванные нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   3. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет после прекращения действия Договора.

Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[99]](#footnote-99).
2. **Прочие условия**
   1. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
   2. Арендатор настоящим поручает Арендодателю представить Договор в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в течение 10 (десяти) рабочих дней[[100]](#footnote-100) с момента передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора[[101]](#footnote-101), а Арендодатель принимает на себя выполнение этого поручения. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, в том числе по постановке Объекта на кадастровый учет[[102]](#footnote-102) (а также изменений, дополнений к Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении), оплачиваются Арендодателем в полном объеме.
   3. В случае, если при осуществлении государственной регистрации Договора органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях осуществления государственной регистрации будут затребованы какие-либо дополнительные документы или информация, либо потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор, то Арендатор обязуется, при наличии, незамедлительно передать Арендодателю копии и/или подлинники всех затребованных органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов и/или необходимую информацию, а Стороны обязуются незамедлительно подписать соглашения о внесении соответствующих изменений и дополнений в Договор.
   4. Все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, требования, претензии и т.п.) должны направляться по адресам Сторон, указанным в разделе 13 Договора, и приобретают юридическую силу с момента доставки адресату, за исключением случаев, отдельно оговоренных в Договоре.

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

Допустимые способы направления юридически значимых сообщений:

а) через собственного курьера под расписку на копии;

б) через курьерскую службу с описью вложения;

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

г) телеграммой с уведомлением о вручении.

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

* 1. Обращения, отзывы, комментарии Арендодателя по всем вопросам, связанным с исполнением Арендатором своих обязательств по Договору, могут направляться письмом по адресу электронной почты **crem@sberbank.ru**. В таком письме необходимо указывать реквизиты Договора (дата, номер) и адрес (местоположение) Объекта. Указанный способ связи не может быть использован для направления юридически значимых сообщений в соответствии с пунктом 11.4. Договора.
  2. В ходе исполнения настоящего Договора запрещается подключение[[103]](#footnote-103) любого оборудования[[104]](#footnote-104) Арендодателя к ИТ-инфраструктуре[[105]](#footnote-105) Арендатора, а также допуск работников[[106]](#footnote-106) Арендодателя к работе на средствах вычислительной техники и в автоматизированных системах Арендатора. Допуск работников Арендодателя на территорию Арендатора производится после подписания работником Арендодателя «Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк», по форме Приложения № 6 к Договору.

Арендодатель обязуется до исполнения всех обязательств по Договору хранить и по требованию Арендатора предоставить подписанные обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

Арендодатель в рамках исполнения обязательств по Договору вправе привлекать третьих лиц с соблюдением следующих условий:

* привлечение третьих лиц Арендодатель обязан предварительно письменно согласовать с Арендатором;
* Арендодатель несет полную ответственность за все действия и/или бездействия привлекаемых им третьих лиц;
* допуск работников привлекаемых третьих лиц на территорию Арендатора производится после подписания ими «Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк» (по форме Приложения № 6 к Договору).
* Арендодатель обязуется до исполнения всех обязательств по Договору хранить и по требованию Арендатора предоставить подписанные работниками привлекаемых третьих лиц обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

В каждом случае нарушения требований, указанных в настоящем пункте Арендодатель выплачивает Арендатору штрафную неустойку в размере 10 (десяти) % от размера постоянной арендной платы за год, а также обязуется в полном объёме возместить убытки, причинённые Арендатору вследствие нарушения требований, указанных в настоящем пункте. Взыскание убытков не лишает Арендатора 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.

* 1. В рамках исполнения настоящего Договора, Стороны обязуются соблюдать положения, изложенные в Соглашении об использовании принципов корпоративной социальной ответственности (Приложение № 7 к Договору)[[107]](#footnote-107).
  2. Стороны понимают, что в целях заключения и (или) исполнения настоящего Договора могут передавать друг другу персональные данные своих работников и (или) иных физических лиц, связанных с передающей Стороной и действующих под ее контролем и в ее интересах в силу гражданско-правовых и иных правоотношений.

Стороны обеспечивают правомерную передачу персональных данных субъектов в соответствии с требованиями применимого законодательства, а также надлежащее уведомление таких субъектов о передаче их персональных данных (если применимо), с целью исполнения Договора, в том числе реализации Сторонами прав и обязанностей по Договору.

Стороны обязуются осуществлять обработку персональных данных, обеспечивать их конфиденциальность и защиту в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также принимать необходимые правовые, организационные и технические меры или обеспечивать их принятие для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения и от иных неправомерных действий в отношении персональных данных.

* 1. Договор составлен на \_\_\_\_ листах (без учета приложений), в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **Приложения к Договору**
   1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью и действительны, если они составлены в письменном виде и подписаны Сторонами.
   2. Приложение № 1 – План Здания с указанием Объекта (заштриховано и выделено \_\_\_\_ цветом) на этаже – на \_\_ листах.
   3. Приложение № 2 – Акт о разграничении эксплуатационной ответственности – на \_\_ листах.
   4. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Объекта – на \_\_ листах.
   5. Приложение № 4 – Антикоррупционная оговорка – на 2 листах.
   6. Приложение № 5 – Дизайн-проект информационной конструкции – на \_\_ листах.
   7. [[108]](#footnote-108)Приложение № 6 – Обязательство о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк – на \_\_ листах.
   8. [[109]](#footnote-109)Приложение № 7 – Соглашение об использовании принципов корпоративной социальной ответственности.
   9. Приложение № 8 – Форма письма подтверждения права на получение дохода – на \_\_ листах.
2. **Реквизиты и подписи Сторон**

**Арендодатель[[110]](#footnote-110):**

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

Место нахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наименование банка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**Арендатор:**

ПАО Сбербанк[[111]](#footnote-111)

Место нахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[112]](#footnote-112)

Почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[113]](#footnote-113)

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**

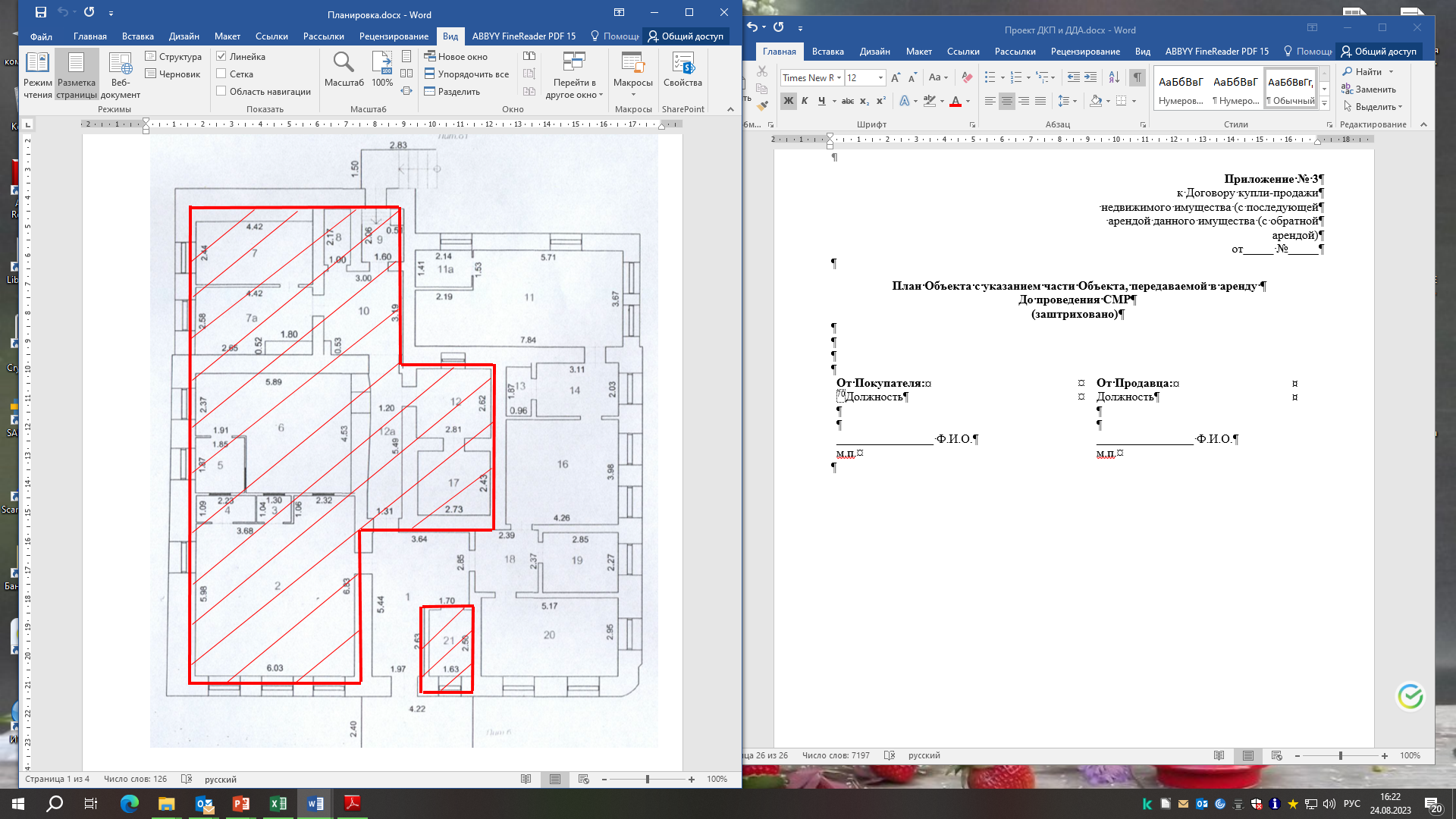
к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**План Здания с указанием Объекта**

**до проведения СМР**

**(заштриховано)**



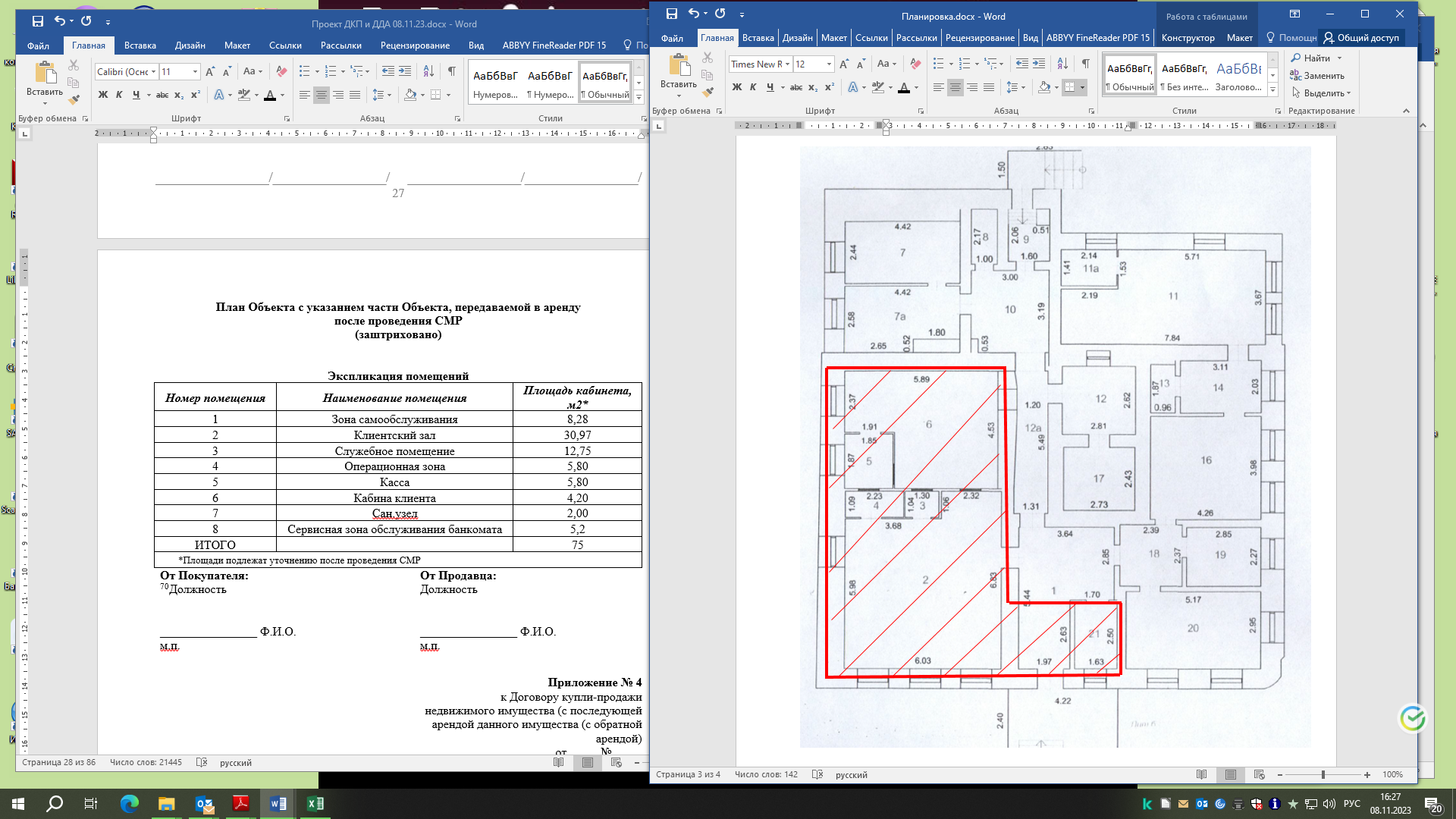
**Экспликация помещений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Номер помещения по ТП*** | ***Наименование помещения по ТП*** | ***Площадь кабинета по ТП, м2*** |
| 2 | Зал физических лиц | 38,3 |
| 3 | Касса | 1,3 |
| 4 | Касса | 2,4 |
| 5 | Касса | 3,5 |
| 6 | Операционная часть с физическими лицами | 22,5 |
| 7 | Серверная | 10,8 |
| 7а | Серверная | 10,5 |
| 8 | Туалет | 2,2 |
| 9 | Тамбур | 3,0 |
| 10 | Коридор | 9,4 |
| 12 | Предсейфовая | 7,4 |
| 12а | Коридор | 6,9 |
| 17 | Хранилище | 6,6 |
| 21 | Сервисная зона обслуживания банкоматов | 4,1 |
|  |  |  |
| ИТОГО |  | 128,9 |

**План Здания с указанием Объекта**

**после проведения СМР**

**(заштриховано)**



**Экспликация помещений**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Номер помещения*** | ***Наименование помещения*** | | | ***Площадь кабинета, м2\**** | |
| Часть помещения 1 | Зона самообслуживания | | | 2,9 | |
| 2 | Зал физических лиц | | | 38,3 | |
| 3 | Касса | | | 1,3 | |
| 4 | Касса | | | 2,4 | |
| 5 | Касса | | | 3,5 | |
| 6 | Операционная часть с физическими лицами | | | 22,5 | |
| 21 | Сервисная зона обслуживания банкоматов | | | 4,1 | |
| ИТОГО |  | | | 75 | |
| \*Площади подлежат уточнению после проведения СМР | | | | | |
| **От Арендодателя** | |  | **От Арендатора:** | |
| **Должность**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.**  **м.п.** | |  | **Должность**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.**  **м.п.** | |

**Приложение № 2**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**АКТ**

**о разграничении эксплуатационной ответственности**

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

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

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

Таблица:

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

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

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

Приложение № 1

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система электроснабжению)

***ОБРАЗЕЦ***

**Q\_\_**

Wh

Wh

**Ктр.=1**

**Ктр.=1**

**Q\_\_**

~ 380/220 L1,L2,L3,N

Т1В 160

63A

**Арендатор**

**Арендодатель**

**ЩС Арендатора**

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

Ре

**Этажные распределительные щиты**

Т1В 160

32A

**Нагрузочные колодки этажного щита**

**ЩС1/В**

**ЩС-1**

~ 380/220 L1,L2,L3,N

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

Приложение № 2

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(холодное и горячее водоснабжение)

***ОБРАЗЕЦ***

**Арендатор**

**Д трубы = 25 мм**

**Арендодатель**

или

Граница эксплуатационной ответственности

запорный шаровой кран в технологическом сеть Арендатора

стояке

Арендодатель



подводки

Счетчик

стояки водоснабжения

В1, Т3, Т4

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

Приложение № 3

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система вентиляции)

***ОБРАЗЕЦ***

Воздуховод В1

Арендодатель

Воздуховод П1

Воздуховод В12

VAV-бокс

Арендатор

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

Приложение № 4

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система отопления)

***ОБРАЗЕЦ***

Q=2570W

Q=2570W

Q=2570W

Конвектор

Конвектор

Арендодатель

Арендатор

Конвектор

или

Граница эксплуатационной ответственности

**Схема**

.

запорная арматура

сеть Арендатора

Прибор

стояк

отопления

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

Приложение № 5

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система водяного пожаротушения)

***ОБРАЗЕЦ***

задвижка

манометр

Граница эксплуатационной ответственности

стояки пожаротушения

пожарный кран (ПК)

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

Приложение № 6

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система оповещения о пожаре)

***ОБРАЗЕЦ***

сеть Арендатора

Громкоговорители

Шлейф системы системы оповещения

оповещения Арендатора

Контакты систем оповещения Арендатора

Центральная станция АПС и СОУЭ Арендатора

Граница эксплуатационной ответственности

сеть Арендодателя

Отходящие линии к центральной станции оповещения

(отходящие от оборудования Арендатора)

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

Приложение № 7

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(система пожарной сигнализации)

***ОБРАЗЕЦ***

сеть Арендатора

Пожарный извещатель

Контакты систем оповещения Арендатора

Шлейф пожарной

сигнализации Арендатора

Центральная станция АПС и СОУЭ Арендатора

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

Сеть Арендодателя

Отходящие линии к центральной станции пожарной сигнализации

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

Приложение № 8

к Акту о разграничении эксплуатационной ответственности

(хозяйственно-бытовая канализация)

***ОБРАЗЕЦ***

Граница эксплуатационной ответственности

сеть Арендатора

канализационные стояки

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

**Приложение № 3**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

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

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

**АКТ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**приема-передачи [[114]](#footnote-114) (возврата) недвижимого имущества**

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

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице[[115]](#footnote-115) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании[[116]](#footnote-116) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и [[117]](#footnote-117)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Арендодатель»** в лице[[118]](#footnote-118) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании[[119]](#footnote-119) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,[[120]](#footnote-120) с другой стороны, совместно именуемые далее **«Стороны»**, а каждая в отдельности **«Сторона»**, составили настоящий акт приема-передачи [[121]](#footnote-121) (возврата) недвижимого имущества (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. На основании договора долгосрочной аренды недвижимого имущества от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор[[122]](#footnote-122) принял следующее недвижимое имущество[[123]](#footnote-123):

- часть недвижимого имущества (далее – «**Объект**»[[124]](#footnote-124)[[125]](#footnote-125)), являющуюся частью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[126]](#footnote-126) (далее – «**Здание**»), кадастровый/условный номер Здания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[127]](#footnote-127) и балансовой стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. [[128]](#footnote-128)

Объект передается в следующем техническом состоянии[[129]](#footnote-129):

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. [[130]](#footnote-130)

1. Арендодатель передал Арендатору[[131]](#footnote-131) Объект со следующими показаниями индивидуальных приборов учета[[132]](#footnote-132):

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

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

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

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

1. Арендодатель передал Арендатору[[133]](#footnote-133) ключи от замка[[134]](#footnote-134) двери[[135]](#footnote-135) Объекта в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Арендодатель предоставляет Арендатору право доступа в Места общего пользования, оговоренные Договором, за исключением\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[136]](#footnote-136).[[137]](#footnote-137)
3. Одновременно с Объектом Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял[[138]](#footnote-138) следующее движимое имущество:[[139]](#footnote-139)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Инвентарный номер | Балансовая стоимость | Состояние  (отличное, хорошее, удовлетворительное) |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

1. Одновременно с Объектом Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял[[140]](#footnote-140) следующую техническую документацию на Объект:

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

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

**Приложение № 4**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

от\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_

**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[[141]](#footnote-141) 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[[142]](#footnote-142); (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[[143]](#footnote-143). Такое уведомление должно содержать указание на реквизиты[[144]](#footnote-144) 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[[145]](#footnote-145).

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[[146]](#footnote-146) 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 \_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**Дизайн-проект информационной конструкции[[147]](#footnote-147)**

****

****

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

**Приложение № 6**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**

**о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк**

**Я**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являясь работником[[148]](#footnote-148)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 разглашать и не обсуждать на форумах, в СМИ, в конференциях сети Интернет, в общедоступных интернет-мессенджерах (Viber, WhatsApp, Telegram, Skype и т.д.) любую информацию ПАО Сбербанк, в том числе из почтовых рассылок, полученную посредством любых средств коммуникации, если иное прямо не предусмотрено условиями договора.

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[[149]](#footnote-149) 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, в т.ч. в судебном порядке.

**Я осведомлен,** что нормами законодательства РФ для работника в качестве мер дисциплинарного воздействия предусмотрены, в том числе, увольнение по инициативе работодателя, привлечение к административной ответственности с целью возмещение убытков, причиненных нарушением прав обладателя информации, составляющей коммерческую тайну, а также привлечение к уголовной ответственности, по статьям УК РФ, предусматривающим максимальное наказание в виде лишения свободы сроком до 7 лет.

**Я понимаю**, что в случае нарушения требований настоящего Обязательства, ко мне могут быть применены вышеперечисленные меры.

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

*Подпись                          ФИО*

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

**Форма согласована, подписи сторон:**

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 7[[150]](#footnote-150)**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

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

**СОГЛАШЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПРИНЦИПОВ КОРПОРАТИВНОЙ СОЦИАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

Стороны, подписав настоящее Соглашение об использовании принципов корпоративной социальной ответственности (далее – Соглашение) обязуются соблюдать самостоятельно и обеспечить соблюдение привлекаемыми ими третьими лицами (субподрядчиками, поставщиками, производителями и др.) следующих принципов и норм корпоративной социальной ответственности:

**Добросовестная конкуренция**

Стороны будут вести бизнес в соответствии с нормами честной конкуренции и в соответствии со всеми применимыми требованиями антимонопольного законодательства РФ.

**Конфиденциальность и интеллектуальная собственность**

Стороны будут охранять и использовать только по назначению конфиденциальную информацию, убедившись, что права всех сотрудников и бизнес-партнеров на конфиденциальность защищены, а права на интеллектуальную собственность действительны.

**Выявление проблем**

Стороны обеспечат необходимые условия и средства для своих сотрудников, чтобы те, в свою очередь, могли сообщить о незаконной деятельности на рабочем месте. Любое сообщение должно рассматриваться в конфиденциальном порядке. Стороны будут проводить расследование и принимать корректирующие меры в случае необходимости.

**Недопущение использования сырья из регионов, охваченных военными конфликтами[[151]](#footnote-151)**

Арендодателю не использует в производстве товаров, поставляемых Арендатору, металлы и продукты их переработки, полученные из минерального сырья, поступившего из регионов, охваченных военными конфликтами, если сбыт этого сырья прямо или косвенно применяется для финансирования или поддержки вооруженных группировок.

**Недопущение использования детского труда**

Стороны не приемлют использование детского труда. Стороны обязаны не допускать в своей деловой деятельности применения детского труда в соответствии с основополагающими стандартами ILO (International Labour Organization) – МОТ (Международной организации труда) и принципов, сформулированных в United Nations Global Compact – Глобальном договоре под эгидой Организации Объединенных Наций.

**Свобода занятости**

Стороны нетерпимы к использованию рабского, принудительного или подневольного труда и торговли людьми, не допускается применение вынужденного, кабального и недобровольного труда осужденных.

**Обеспечение равных прав и условий**

Равное отношение ко всем сотрудникам должно быть основополагающим принципом корпоративной политики Сторон. Типичным проявлением дискриминации является сознательное или подсознательное принятие во внимание таких особенностей сотрудников, не влияющих на трудовую деятельность, как их раса, национальная и социальная принадлежность, пол, возраст, физические особенности, инвалидность, членство в профсоюзе, вероисповедание, семейное положение, беременность, сексуальная ориентация, гендерная идентичность, гендерное самовыражение и любые иные критерии согласно текущему национальному законодательству. Стороны предпринимают надлежащие попытки, чтобы не допускать дискриминацию на рабочем месте.

**Справедливое обращение**

Стороны обеспечат своих сотрудников рабочим местом, свободным от сурового и бесчеловечного обращения, любых сексуальных домогательств, сексуального насилия, телесных наказаний или пыток, психического или физического принуждения, словесных оскорблений. Стороны должны предпринять надлежащие попытки исключения угрозы любого из вышеуказанных негативных воздействий.

**Соблюдение время работы, справедливый размер оплаты труда и льготы**

Время работы сотрудников Сторон не должно превышать максимально установленный действующим законодательством лимит в отсутствие согласия сотрудников на сверхурочную работу или ненормированный рабочий день. Стороны гарантируют своевременную оплату труда в соответствии с требованиями действующего законодательства. Сторонам рекомендуется предлагать своим сотрудникам возможность обучаться и проходить тренинги.

**Свобода ассоциации**

Стороны гарантируют открытый и конструктивный диалог со своими сотрудниками и их представителями. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Стороны должны уважать права своих сотрудников на свободу ассоциации, присоединение к профсоюзам, поиски представительства, участие в производственных советах и коллективных переговорах. Стороны не будут ставить сотрудников в невыгодное положение в случае, если последние выступают в качестве представителей трудящихся.

**Требования к качеству**

Арендодатель должен руководствоваться общепризнанными или юридически оговоренными требованиям к качеству товаров, работ и услуг для того, чтобы обеспечить потребность Арендатора в качественных товарах, работах и услугах, безопасных при использовании по назначению.

**Забота о здоровье и безопасности, соблюдение экологических требований**

Стороны должны соблюдать все применимые требования к здоровью сотрудников, безопасности труда и окружающей среды, получать и поддерживаться в актуальном состоянии необходимые разрешения, лицензии и допуски. Стороны гарантируют исполнение требований по эксплуатации применяемого оборудования и ведению отчетности.

**Безопасность продукции[[152]](#footnote-152)**

Арендодатель должен иметь в наличии и соблюдать данные (инструкции) по безопасной работе с опасными (ядовитыми) веществами. При обоснованной необходимости эти данные (инструкции) должны быть предоставлены Арендатору.

В рамках своей зоны ответственности Арендодатель должен предпринимать надлежащие меры для того, чтобы произведенная им продукция, ее рабочие компоненты, сырье и соответствующие технологии не попали в руки фальсификаторов, а также не попали в нелегальный оборот.

**Безопасность и охрана труда**

Стороны обязаны защитить своих сотрудников от любых химических, биологических и физических опасностей, а также физически сложных задач на рабочем месте, предупреждать о рисках, связанных с использованием инфраструктуры. Стороны должны обеспечить должный уровень безопасности, составить процедуры по безопасности труда, проводить профилактическое обслуживание и необходимые технические работы для снижения рисков здоровью и безопасности своих сотрудников. В случае, если опасность не может быть устранена с помощью указанных средств, Стороны обязуются обеспечить сотрудников необходимыми средствами индивидуальной защиты. Инструкции по технике безопасности при работе с опасными веществами, включая компоненты промежуточных продуктов, должны быть доступны в целях обучения и защиты сотрудников. К безопасным условиям труда относится как минимум наличие питьевой воды, соответствующее нормам освещение, температура, вентиляция и санитарные условия, а также при необходимости безопасные помещения.

**Безопасность рабочих процессов**

Стороны должны иметь и использовать программы безопасности для управления и поддержания в надлежащем состоянии всех производственных процессов в соответствии с действующими стандартами безопасности. Арендодатель должен сообщать обо всех этапах производства, связанных с потенциальным возникновением негативного воздействия на сотрудников. В случае проведения работ на опасных объектах Арендодатель обязан провести анализ рисков и предпринять меры по предупреждению возникновения инцидентов, таких как выбросы химических веществ и / или взрывов.

**Готовность к чрезвычайным ситуациям, информирование о рисках и обучение сотрудников действиям при чрезвычайных ситуациях**

Стороны обязуются проводить обучение по технике безопасности и убедиться, что все сотрудники подготовлены к действиям в случае возникновения чрезвычайных ситуаций. Стороны обязаны выявлять и оценивать возможные аварийные ситуации на рабочем месте и свести к минимуму их воздействие на сотрудников путем создания планов эвакуации и процедур оперативного реагирования.

**Безопасное обращение с отходами и выбросами**

Стороны должны использовать системы, позволяющие обеспечить безопасную обработку, движение, хранение, переработку, повторное использование и управление отходами, выбросами в атмосферу и сбросами сточных вод. Любой из этих видов деятельности, которые потенциально могут оказать негативное влияние на здоровье человека или окружающую среду, должен соответствующим образом измеряться, проверяться и обрабатываться до выпуска (выброса) какого-либо вещества в окружающую среду. Арендодатель должен располагать системами для предотвращения или минимизации аварийных разливов и выбросов в окружающую среду[[153]](#footnote-153).

**Бережное отношение к ресурсам и защита климата**

Стороны должны использовать природные ресурсы (например, воду, источники энергии, сырье) экономно. Необходимо свести к минимуму негативные воздействия на окружающую среду и климат, применяя такие методы, как модернизация производства, обслуживание и обеспечение процессов, замена производственных материалов, сохранение и переработка материалов для повторного использования. Стороны должны участвовать в разработке и применении продукции и процессов, способствующих снижению энергопотребления и выбросов парниковых газов.

**Коммуникации с привлекаемыми третьими лицами**

Арендодатель должен обеспечить соблюдение всеми его субподрядчиками, поставщиками и производителями норм и принципов, изложенных в настоящем Соглашении.

**Управление рисками**

Стороны должны внедрять механизмы для выявления, определения и управления рисками во всех областях деятельности и всеми действующими в отношении их правовыми требованиями.

**Постоянное совершенствование**

Стороны обязуются следовать принципам корпоративной социальной ответственности и будут работать над устойчивым развитием своих компаний путем принятия и развития необходимых мер.

Стороны соглашаются, что нарушение любого из пунктов настоящего Соглашения может повлиять на текущие и будущие правоотношения, существующие или которые могли бы возникнуть между Сторонами (в том числе, стать причиной отказа от каких-либо правоотношений между Сторонами в будущем). Нарушение любого из принципов корпоративной социальной ответственности, указанных в настоящем Соглашении, может быть истолковано и применено, в зависимости от условий каждого конкретного вида обязательства, как основание для применения противоположной добросовестной Стороной права на досрочное прекращение правоотношений, если прекращение правоотношений по такому основанию, как нарушение Соглашения об использовании принципов корпоративной социальной ответственности, предусмотрено непосредственно условиями Договора.

Настоящее Соглашение действует в течение срока, определенного в пункте \_\_\_[[154]](#footnote-154) Договора.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**  ФИО, должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | **От Арендатора:**  ФИО, должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

**Приложение № 8[[155]](#footnote-155)**

к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества

от \_\_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_. 20\_\_\_г. № \_\_\_\_\_

**ФОРМА ПИСЬМА-ПОДТВЕРЖДЕНИЯ[[156]](#footnote-156)**

ПАО Сбербанк  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_

**Письмо – Подтверждение**

Настоящим письмом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[157]](#footnote-157) (далее – Компания)подтверждает, что имеетфактическое право на получение дохода от ПАО Сбербанк в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[158]](#footnote-158) (далее – Договор), и является непосредственным выгодоприобретателем такого дохода, то есть лицом, которое фактически получает выгоду от этого дохода и определяет его дальнейшую экономическую судьбу, в частности:

Компания имеет полное право самостоятельного пользования и (или) распоряжения

доходом, а также имеет неограниченные полномочия в отношении распоряжения этим доходом с

учетом выполняемых Компанией функций и принимаемых рисков, связанных с

получением такого дохода;

* Компания не действует как агент или посредник в отношении Договора в интересах третьих лиц. При заключении Договора с ПАО Сбербанк Компания не действует на основании инструкций, выданных третьими лицами. В частности, получая рассматриваемый доход, Компания не имеет заранее определенного обязательства выплачивать его прямо или косвенно (полностью или частично) иному лицу;
* доход, выплачиваемый ПАО Сбербанк в рамках Договора, зачисляется на банковский счет Компании и с данного момента поступает в полное распоряжение Компании. Данный банковский счет не является предметом залога в пользу иных лиц, и Компания является единственным владельцем и бенефициаром данного банковского счета.

Для целей настоящего письма термин «Фактическое право на получение дохода» используется в смысле, которое придается ему Налоговым кодексом Российской Федерации.Компания является налоговым резидентом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[159]](#footnote-159), претендующим на применение налоговых ставок, установленных \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[160]](#footnote-160) (далее – Соглашение), с учетом норм Многосторонней конвенции по выполнению мер, относящихся к налоговым соглашениям, в целях противодействия размыванию налоговой базы и выводу прибыли из-под налогообложения от 24.11.2016 (далее – MLI)[[161]](#footnote-161) и соответствует требованиям, установленным Соглашением. В частности, дополнительно настоящим Компания подтверждает следующее:

* Компания осуществляет свою деятельность в \_\_\_\_\_\_\_\_[[162]](#footnote-162) через офис, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_[[163]](#footnote-163);
* ни одной из целей заключения Договора с ПАО Сбербанк и (или) создания Компании не является получение преимуществ и налоговых льгот, предусмотренных Соглашением;
* Компания не является лицом с двойным налоговым резидентством либо предоставляет ПАО Сбербанк документ, подтверждающий наличие взаимного согласия компетентных органов государств в отношении определения того государства, в котором будут облагаться доходы Компании;
* Компания является (отметить нужное знаком «∨»), в подтверждение чего предоставляет подтверждающие документы:
  + a) государством, либо государственным институтом;
  + b) компанией или другим образованием, основной класс акций которых регулярно торгуется на одной или нескольких признанных фондовых биржах;
  + c) лицом с долей государственного участия не менее 50%;
  + d) банком, информация о котором содержится в Bankers’ Almanac;
  + e) международной/межгосударственной организацией;
  + f) лицом, не относящимся ни к одной из перечисленных категорий[[164]](#footnote-164).
* Компания владеет на праве собственности акциями \_\_\_\_\_\_\_\_[[165]](#footnote-165), учитываемыми на счете \_\_\_\_\_\_\_\_[[166]](#footnote-166) в Депозитарии ПАО Сбербанк, в течение более чем 365 дней.[[167]](#footnote-167)

В случае перехода фактического права на получение дохода к другому лицу, Компания обязуется незамедлительно уведомить об этом ПАО Сбербанк в письменной форме.

По запросу ПАО Сбербанк Компания обязуется в срок, определённый в таком запросе, предоставить иные документы, подтверждающие сведения, указанные в настоящем письме.

В случае предъявления налоговыми органами РФ официальных требований, связанных с удержанием налога из доходов Компании, который не будет удержан ПАО Сбербанк или будет удержан в меньшем размере на основании заверений, содержащихся в настоящем Письме (далее – Возмещаемое требование), Компания обязуется возместить все расходы ПАО Сбербанк, ответственного за удержание налога из доходов Компании, связанные с исполнением Возмещаемых требований. Компания обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения письменного требования ПАО Сбербанк выплатить сумму равную сумме, подлежащей уплате ПАО Сбербанк в пользу налоговых органов РФ, в связи с исполнением Возмещаемых требований.

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

*(должность) (подпись) (ФИО) (дата)*

**Приложение 1 к Письму-подтверждению (дополнительная информация о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[168]](#footnote-168), далее - Компания)[[169]](#footnote-169)**

Ответьте, пожалуйста, на следующие вопросы и предоставьте информацию относительно Компании, получающей доход от ПАО Сбербанк, а также группы компаний, участником которой является Компания (далее – Группа компаний), а также предоставьте документы[[170]](#footnote-170), подтверждающие указанную в данном Приложении информацию с указанием пункта, подтверждающего указанную Компанией информацию.

При необходимости ПАО Сбербанк оставляет за собой право включать в данное Приложение дополнительные вопросы, адресовать дополнительные уточняющие вопросы по результатам проведенного анализа представленной Компанией информации, а также запросить дополнительное документальное подтверждение достоверности представленной Компанией информации по нижеуказанным вопросам.

**При заполнении сведений не должно быть пустых граф, при отсутствии реквизита проставляется «нет».**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Вопросы в отношении фактического уровня присутствия Компании в стране налогового резидентства*** | | | | | | | | |
| **1.** | | Укажите цель учреждения Компании. | |  | | | | |
| **2.** | | Чем обусловлен выбор юрисдикции Компании для ведения деятельности? | |  | | | | |
| **3.** | | Укажите основной вид деятельности, фактически осуществляемый Компанией. | |  | | | | |
| **4.** | | Имеются ли у директоров Компании какие-либо ограничения их полномочий? | |  | | да | | |
|  | | нет | | |
| **5.** | | Укажите юрисдикцию проведения собраний Совета директоров Компании (иного уполномоченного органа Компании). | |  | | | | |
| **6.** | | В какой юрисдикции осуществляют свою деятельность (руководящие) должностные лица Компании (лица, уполномоченные и несущие ответственность за планирование, управление, контроль над деятельностью Компании)? | |  | | | | |
| **7.** | | Укажите количество сотрудников, работающих в штате Компании. | |  | | | | |
| **8.** | | Привлекает ли Компания сторонний персонал для выполнения бизнес функций в рамках основного вида деятельности? | |  | да | | | |
|  | нет | | | |
| **9.** | | Функции контроля и управления в отношении Компании осуществляются исключительно из юрисдикции ее налогового резидентства? | |  | да | | | |
|  | нет | | | |
| **10.** | | Если на **вопрос 9** был ответ «нет», кем являются и в какой стране находятся органы управления Компании и лица, контролирующие бизнес Компании? | |  | | | | |
| **11.** | | Имеет ли Компания отдельный собственный/арендованный офис на территории юрисдикции своего налогового резидентства? | |  | 1. да | | | |
|  | 1. нет | | | |
| **12.** | | Какие виды услуг Компании оказывают сторонние организации? | |  | ведение бухгалтерского учета | | | |
|  | услуги секретарской компании | | | |
|  | услуги номинальных директоров | | | |
| ***Вопросы в отношении права распоряжения доходами, полученными от ПАО Сбербанк*** | | | | | | | |
| **13.** | | Перечислите страны, налоговыми резидентами которых являются прямые и косвенные акционеры/участники Компании (юридические лица). | | *Прямое владение, доля:* | | | |
| *Косвенное владение, доля:* | | | |
| **14.** | | Если у Компании имеются контрактные или иные (например, в рамках уставных или внутренних документов), ограничения/обязательства по распоряжению/передаче полученных от ПАО Сбербанк доходов в пользу иных компаний, то перечислите страны, налоговыми резидентами которых являются указанные компании, а также укажите соответствующий вид контрактных или иных обязательств по передаче полученных от ПАО Сбербанк доходов. | | | | | |
| Страна резидентства | Вид контрактного / иного обязательства | | | | Укажите, если указанные компании являются аффилированными по отношению к Компании либо зарегистрированы в оффшорных юрисдикциях |
|  |  | | | |  |
|  |  | | | |  |
|  |  | | | |  |
|  |  | | | |  |
| **15.** | | Как часто Компанией осуществляется выплата дивидендов / распределение прибыли в пользу акционеров / участников? | |  | | | |
| **16.** | | Кем и на основании каких документов принимаются решения в отношении распоряжения доходами Компании? | |  | | | |
| ***Вопросы в отношении предпринимательской деятельности Организации*** | | | | | | | |
| **17.** | Укажите размер прибыли до налогообложения / убытка Компании за предыдущий финансовый год в соответствии с данными финансовой отчетности. | | |  | | | |
| **18.** | Укажите размер налога на прибыль, фактически уплаченного Компанией за предыдущий финансовый год. | | |  | | | |
| **19.** | Какую долю в общей структуре доходов Компании за предыдущий финансовый год составляют пассивные доходы (проценты / дивиденды)? Укажите значение в процентном выражении (%) на основании данных финансовой отчетности | | |  | | | |
| **20.** | Допущены ли акции, составляющие капитал Компании, к обращению на любой официальной бирже? | | |  | да | | |
|  | нет | | |
| **21.** | Укажите виды сделок, которые ранее заключались Компанией с ПАО Сбербанк (если применимо). | | |  | сделки РЕПО | | |
|  | сделки с ПФИ | | |
|  | депозитные сделки | | |
|  | кредитные сделки | | |
|  | расчетно-кассовое обслуживание | | |
|  | иное\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| **22.** | **Какова деловая цель заключения Компанией сделки / сделок в рамках Договора с ПАО Сбербанк?**  ***Ответ на вопрос 22 не заполняется в отношении депозитных сделок и услуг депозитария ПАО Сбербанк*** | | |  | | | |

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

*(должность) (подпись) (ФИО) (дата)*

**Приложение 2 к Письму-Подтверждению (информация о статусе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[171]](#footnote-171), далее - Компания))[[172]](#footnote-172)**

Отметьте, пожалуйста (знаком V), к какой категории относится Компания, получающая доход от ПАО Сбербанк, в целях подтверждения своего статуса в соответствии с MLI:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | a | государство, политическое подразделение или местный орган власти, агентство или государственный институт государства, политического подразделения или местного органа власти; |
|  | b | компания или другое образование, основной класс акций которых регулярно торгуется на одной или нескольких признанных фондовых биржах; |
|  | c | лицо, не менее 50% акций которого владеют лица, перечисленные в подпунктах a), b) либо физические лица и также являющиеся налоговыми резидентами (наименование иностранного государства); |
|  | d | некоммерческая организация того вида, который согласован Российской Федерацией и государством, резидентом которого является Компания, путем обмена дипломатическими нотами; |
|  | e | лицо/структура, созданные в государстве, резидентом которого является Компания, которые рассматриваются как отдельное лицо в соответствии с налоговым законодательством государством, резидентом которого является Компания и:  - которые созданы и действуют исключительно или почти исключительно для администрирования или предоставления пенсионных пособий, а также дополнительных или неосновных пособий для физических лиц, и регулируются в качестве таковых этой договаривающейся юрисдикции, одним из ее политических подразделений или местным органом власти; или  - которые учреждены и действуют исключительно или почти исключительно для инвестирования средств в пользу лиц или структур, упомянутых в предыдущем абзаце; |
|  | f | лицо, если в течение минимум половины дней в 12-месячном периоде физические лица либо лица, перечисленные в пунктах a) и b) прямо или косвенно владеют не менее 50% акций Компании; |
|  | g | лицо, ведущее активную предпринимательскую деятельность в государстве, резидентом которого оно является, и доход, полученный в Российской Федерации, образуется или связан с такой деятельностью.  *Важно! Активной деятельностью не признается: функционирование в качестве холдинговой компании, обеспечение общего надзора или управление группой компаний, предоставление группового финансирования (включая объединение денежных средств), осуществление или управление инвестициями (если только эти виды деятельности не осуществляются банком, страховой компанией или зарегистрированным дилером по ценным бумагам в ходе их обычной деятельности).*  При этом предпринимательская деятельность, осуществляемая Компанией в государстве резидентства, к которой относится этот доход, должна быть существенной по отношению к аналогичной или дополнительной деятельности, осуществляемой этим резидентом или таким связанным лицом в Российской Федерации. |
|  | e | лицо, в котором в течение половины дней любого 12-месячного периода эквивалентные бенефициары прямо или косвенно владеют не менее 75 % долей участия. |
|  | f | лицо не относится ни к одной из вышеперечисленных категорий, но при этом компетентный орган Российской Федерации предоставил Компании право на применение льгот в соответствии с Соглашением. |
|  | g | лицо не относится ни к одной из вышеперечисленных категорий, и при этом компетентный орган Российской Федерации не предоставил Компании право на применение льгот в соответствии с Соглашением |

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

*(должность) (подпись) (ФИО) (дата)*

**ФОРМА СОГЛАСОВАНА**

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

1. Указывается полное и сокращённое наименование Покупателя. [↑](#footnote-ref-1)
2. Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Покупателя. [↑](#footnote-ref-2)
3. Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Покупателя. [↑](#footnote-ref-3)
4. Если Покупателем является физическое лицо, для него указываются: фамилия, имя, отчество (полностью), паспортные данные. Если физическое лицо не имеет представителя, сведения о представителе не приводятся. Для индивидуального предпринимателя после ФИО указывается: «действующий в качестве индивидуального предпринимателя». [↑](#footnote-ref-4)
5. В случае применения Продавцом упрощенной системы налогообложения, из текста пунктов 1.5.3–1.5.6 Договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) исключить упоминание об НДС. Раздел дополнить пунктом следующего содержания: «НДС не облагается на основании ст.346.11(12) главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. В случае утраты Арендодателем права на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика по уплате НДС, арендная плата рассматривается как включающая в себя НДС, счета-фактуры предоставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.». [↑](#footnote-ref-5)
6. В случае заключения Договора аренды с физическим лицом, из текста пунктов 1.5.3–1.5.6 исключить упоминание об НДС. [↑](#footnote-ref-6)
7. В случае, если оплата по Договору производится кредитными денежными средствами, пункт 3.1. излагается в следующей редакции: «3.1. Продавец не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора передает Покупателю Имущество по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.». [↑](#footnote-ref-7)
8. Срок 10 (десять) рабочих дней указывается при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества. В случае заключения договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) указывается иной срок в соответствии с решением уполномоченного органа. [↑](#footnote-ref-8)
9. Здесь и далее при подобном указании места для заполнения стоимости («\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_») перед скобками приводится значение стоимости в цифрах, а в скобках – прописью, после скобок приводится наименование валюты, в которой выражена стоимость. [↑](#footnote-ref-9)
10. Здесь и далее в случае продажи имущества, не подлежащего обложению НДС, слова «включая НДС (20 %),» исключить. [↑](#footnote-ref-10)
11. В случае продажи жилых помещений (жилого дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры или комнаты) указывается: «4.1.1. Стоимость Объекта составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_. НДС не облагается на основании подпункта 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ.». [↑](#footnote-ref-11)
12. Пункт Договора указывается в случае заключения Договора по результатам проведения торгов в форме аукциона, в случае, если указанное предусмотрено документацией на проведение торгов и договором с организатором торгов. [↑](#footnote-ref-12)
13. Пункт договора указывается в случае оплаты не кредитными денежными средствами. [↑](#footnote-ref-13)
14. Слова «(оставшейся части в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_, включая НДС (20 %)» указываются в случае заключения Договора по результатам проведения торгов в форме аукциона и внесения Покупателем задатка для участия в данном аукционе, в случае, если указанное предусмотрено документацией на проведение торгов и договором с организатором торгов. [↑](#footnote-ref-14)
15. Пункт договора указывается в случае оплаты кредитными денежными средствами. В данном случае пункт 4.23 Договора необходимо исключить, а пункт 3.1 Договора изложить в следующей редакции: «Продавец не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора передает Покупателю Имущество по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.». [↑](#footnote-ref-15)
16. Слова «(оставшейся части в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_, включая НДС (20 %)» указываются в случае заключения Договора по результатам проведения торгов в форме аукциона и внесения Покупателем задатка для участия в данном аукционе, в случае, если указанное предусмотрено документацией на проведение торгов и договором с организатором торгов. [↑](#footnote-ref-16)
17. Указывается полное наименование кредитной организации. [↑](#footnote-ref-17)
18. Указывается территориальное подразделение кредитной организации (при наличии). [↑](#footnote-ref-18)
19. Пункт Договора указывается в случае оплаты кредитными денежными средствами. В данном случае пункт 4.3 Договора необходимо исключить, а пункт 3.1 Договора изложить в следующей редакции: «Продавец не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора передает Покупателю Имущество по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.». [↑](#footnote-ref-19)
20. При установлении стоимости Имущества в иностранной валюте или в условных денежных единицах пункт следует изложить в следующей редакции: «Расчеты по Договору производятся в рублях по курсу Банка России, установленному на день оплаты, путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.». [↑](#footnote-ref-20)
21. Слова «налог на имущество» включаются в случае продажи недвижимого имущества, за исключением земельного участка. [↑](#footnote-ref-21)
22. Пункт Договора указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-22)
23. Срок 5 (пять) календарных дней указывается при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества. При заключении договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) указывается иной соответствующий срок в соответствии с решением уполномоченного органа. [↑](#footnote-ref-23)
24. Слова «вместе с документами для государственной регистрации Договора аренды» указываются в договоре купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой). [↑](#footnote-ref-24)
25. Пункт Договора не указывается в случае, если Покупатель не является физическим лицом. [↑](#footnote-ref-25)
26. К доходам физического лица относятся суммы неустойки, выплачиваемые Продавцом в соответствии с п. 6.4 и п. 6.6 Договора, согласно пп. 10 п. 1 ст. 208, ст. 217, п. 1 ст. 226 НК РФ, письма Минфина России от 27.08.2021   
    № 03-04-05/69276 (п. 2), письма ФНС России от 17.07.2015 № СА-4-7/12693@). [↑](#footnote-ref-26)
27. Пункт Договора указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-27)
28. Указать соответствующий суд, входящий в судебную систему Российской Федерации, по месту нахождения ЦА или ТБ (подразделение банка, заключающего Договор). Если Договор заключен с физическим лицом, то указывается соответствующий суд общей юрисдикции, в случае, если Договор заключен с юридическим лицом/индивидуальным предпринимателем – то соответствующий арбитражный суд. [↑](#footnote-ref-28)
29. Подключение – действие, последствием которого является передача информации между оборудованием Покупателя и инфраструктурой или средствам вычислительной техники (СВТ) Продавца. [↑](#footnote-ref-29)
30. Оборудование – любые устройства, обладающие функционалом по обработке информации (включая ввод, хранение, отображение, поиск, передачу, коммутацию, управление), которые могут быть подключены к СВТ Продавца по интерфейсам (включая беспроводные), предназначенным для передачи данных. [↑](#footnote-ref-30)
31. Для договоров с физическими лицами слово «работников» удалить. [↑](#footnote-ref-31)
32. Приводится полное наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. [↑](#footnote-ref-32)
33. Для Покупателя - индивидуального предпринимателя и Покупателя - физического лица указываются: фамилия, имя, отчество (полностью), дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, а также пребывания (если отличается), адрес для направления письменной корреспонденции, паспортные данные (серия, номер, кем, когда выдан), № карточки страхования в ПФ, ИНН (при наличии), реквизиты счёта для расчётов по Договору, тел., факс, e-mail (при наличии), иные виды и способы связи, приводятся также сведения о его регистрации в этом качестве индивидуального предпринимателя, в т.ч. ОГРНИП. [↑](#footnote-ref-33)
34. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-34)
35. Слова «с последующей арендой данного имущества (обратной арендой)» указываются при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой). [↑](#footnote-ref-35)
36. Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Продавца. [↑](#footnote-ref-36)
37. Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Продавца. [↑](#footnote-ref-37)
38. Указывается полное и сокращенное наименование Покупателя. [↑](#footnote-ref-38)
39. Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Покупателя. [↑](#footnote-ref-39)
40. Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Покупателя. [↑](#footnote-ref-40)
41. Если Покупателем 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-41)
42. Приводится описание недвижимого имущества и его характеристики (помещение / здание / сооружение / объект незавершенного строительства и др., количество этажей, площадь и др.) в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости. [↑](#footnote-ref-42)
43. Указывается в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости. [↑](#footnote-ref-43)
44. Указывается в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости. [↑](#footnote-ref-44)
45. Указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов в соответствии со свидетельством о праве собственности или выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. [↑](#footnote-ref-45)
46. Указать наименование регистрационного органа, а также реквизиты свидетельства (серия, №, дата выдачи) или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (№, дата выдачи). [↑](#footnote-ref-46)
47. Указать дату и номер регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-47)
48. Пункт Договора указывается в случае, если земельный участок принадлежит ПАО Сбербанк на праве собственности. [↑](#footnote-ref-48)
49. Приводится имеющееся описание Земельного участка и его характеристики (площадь земельного участка, категория земель, разрешенное использование и целевое назначение, иные характеристики) в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости. [↑](#footnote-ref-49)
50. Указывается в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости. [↑](#footnote-ref-50)
51. Указывается в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости. [↑](#footnote-ref-51)
52. Указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов в соответствии со свидетельством о праве собственности или выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. [↑](#footnote-ref-52)
53. Указать наименование регистрационного органа, а также реквизиты свидетельства (серия, №, дата выдачи) или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (№, дата выдачи). [↑](#footnote-ref-53)
54. Указать дату и номер регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-54)
55. В случае, если продаются несколько объектов недвижимого имущества, то перечисляются «**Объект 1**», «**Объект 2**» и т.д., и (или) «**Земельный участок 1**», «**Земельный участок 2**» и т.д. соответственно. После данного перечисления указывается: «совместно именуемые далее «**Объекты**» и (или) «**Земельные участки**»». [↑](#footnote-ref-55)
56. Подробно (с соответствующими реквизитами) указать перечень передаваемых документов, принадлежностей. [↑](#footnote-ref-56)
57. Указывается каждый индивидуальный прибор учета отдельно. [↑](#footnote-ref-57)
58. Если у двери Объекта несколько замков, то указывается по каждому замку. [↑](#footnote-ref-58)
59. Если у Объекта несколько дверей, то указывается по каждой двери. [↑](#footnote-ref-59)
60. Пункт указывается в случае если передается движимое имущество. [↑](#footnote-ref-60)
61. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-61)
62. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-62)
63. Если применимо. [↑](#footnote-ref-63)
64. 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-64)
65. 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-65)
66. Номер (при наличии), дата и заголовок (при наличии). [↑](#footnote-ref-66)
67. 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-67)
68. По требованию контрагента срок может быть скорректирован в сторону увеличения (максимально до 30 календарных дней). [↑](#footnote-ref-68)
69. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-69)
70. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-70)
71. Указывается полное и сокращенное наименование Арендодателя. [↑](#footnote-ref-71)
72. Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Арендодателя. [↑](#footnote-ref-72)
73. Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Арендодателя. [↑](#footnote-ref-73)
74. Если Арендодателем 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-74)
75. Пункт Договора не указывается при заключении Договора с физическим лицом или индивидуальным предпринимателем. [↑](#footnote-ref-75)
76. В случае, если Договор распространяет действие на ранее возникшие отношения Сторон (если Объект по факту уже находится в пользовании Арендатора), пункт изложить в следующей редакции: «Срок аренды по Договору устанавливается с даты подписания Договора и составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (лет, месяцев).» [↑](#footnote-ref-76)
77. В случае, если Договор распространяет действие на ранее возникшие отношения Сторон (если Объект по факту уже находится в пользовании Арендатора), пункт изложить в следующей редакции: «Арендодатель предоставил Арендатору Объект во временное владение и пользование с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности, являющимся Приложением № 2 к Договору, что подтверждается Актом приема-передачи». [↑](#footnote-ref-77)
78. Данный абзац включается в Договор при необходимости, если передаваемые вместе с Объектом принадлежности имеют особую ценность, стоимость, специфичность, соответственно, в интересах Банка следует особо оговорить такие принадлежности в Договоре, а также в Акте приема-передачи. [↑](#footnote-ref-78)
79. В Акте приема-передачи следует также указать конкретный перечень документов и принадлежностей, возвращенных Арендатором Арендодателю. [↑](#footnote-ref-79)
80. В случае принятия решения о возмещении Арендодателем стоимости улучшений, то прописывается размер возмещения и порядок его оплаты. [↑](#footnote-ref-80)
81. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, из текста раздела исключить упоминание об НДС. Раздел дополнить пунктом следующего содержания: «НДС не облагается на основании ст.346.11(12) главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. В случае утраты Арендодателем права на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика по уплате НДС, арендная плата рассматривается как включающая в себя НДС, счета-фактуры предоставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.». [↑](#footnote-ref-81)
82. В случае заключения Договора с физическим лицом, из текста Договора исключить упоминание об НДС... [↑](#footnote-ref-82)
83. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения или подписания Договора с физическим лицом, пункт исключить. [↑](#footnote-ref-83)
84. Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с иностранной организацией (нерезидентом), осуществляющей предпринимательскую деятельность на территории Российской Федерации через постоянные представительства (филиалы и т.д.) в Российской Федерации. При применении данного пункта пункт 4.17 Договора исключить. [↑](#footnote-ref-84)
85. Слова «(за исключением суммы возмещения, указанной в пункте 4.9 Договора)» указываются в случае, если по соглашению Сторон принято решение о способе оплаты всех или части коммунальных услуг в порядке возмещения. [↑](#footnote-ref-85)
86. Слова «(за исключением суммы возмещения, указанной в пункте 4.9 Договора)» указываются в случае, если по соглашению Сторон принято решение о способе оплаты всех или части коммунальных услуг в порядке возмещения. [↑](#footnote-ref-86)
87. Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с иностранной организацией (нерезидентом), осуществляющей предпринимательскую деятельность на территории РФ не через постоянные представительства (филиалы) в РФ. При применении данного пункта пункт 4.16 Договора исключить. [↑](#footnote-ref-87)
88. Включить название международного соглашения **(при наличии)** между РФ и страной, резидентом которой является Арендодатель, дату заключения. [↑](#footnote-ref-88)
89. В этом случае порядок налогообложения доходов по Договору может измениться. [↑](#footnote-ref-89)
90. Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с физическим лицом. [↑](#footnote-ref-90)
91. Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с физическим лицом или индивидуальным предпринимателем. [↑](#footnote-ref-91)
92. Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с физическим лицом или индивидуальным предпринимателем. [↑](#footnote-ref-92)
93. Пункт Договора указывается в случае заключения договора на аренду Здания, подлежащего в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» постановке на государственный учет. [↑](#footnote-ref-93)
94. 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, а также подписано соглашение о применении защищенного юридически значимого электронного документооборота. [↑](#footnote-ref-94)
95. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, текст «, включая НДС,» исключить. [↑](#footnote-ref-95)
96. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, текст «, включая НДС,» исключить. [↑](#footnote-ref-96)
97. В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, текст «, включая НДС,» исключить. [↑](#footnote-ref-97)
98. Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с физическим лицом, исключить упоминание об НДС по всему тексту Раздела. [↑](#footnote-ref-98)
99. Указать соответствующий суд, входящий в судебную систему Российской Федерации, по месту нахождения ЦА или ТБ/ГОСБ (подразделение банка, заключающего Договор). [↑](#footnote-ref-99)
100. Данный срок может быть увеличен до 30 (тридцати) рабочих дней, в случае, если Объект необходимо поставить на кадастровый учет как часть недвижимого имущества. [↑](#footnote-ref-100)
101. В случае, если Договор распространяет действие на ранее возникшие отношения Сторон (если Объект по факту уже находится в пользовании Арендатора), слова «передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора» изложить в следующей редакции «подписания Сторонами Договора.». [↑](#footnote-ref-101)
102. Слова «, в том числе постановка Объекта на кадастровый учет» указываются в случае, если объект необходимо поставить на кадастровый учет. [↑](#footnote-ref-102)
103. Подключение - действие, последствием которого является передача информации между оборудованием Арендодателя и инфраструктурой или средствам вычислительной техники (СВТ) Арендатора. [↑](#footnote-ref-103)
104. Оборудование - любые устройства, обладающие функционалом по обработке информации (включая ввод, хранение, отображение, поиск, передачу, коммутацию, управление), которые могут быть подключены к средствам вычислительной техники (СВТ) Арендатора по интерфейсам (включая беспроводные), предназначенным для передачи данных. [↑](#footnote-ref-104)
105. ИТ-инфраструктура – средства вычислительной техники, телекоммуникационные средства и построенные на их основе автоматизированные системы и информационные ресурсы. [↑](#footnote-ref-105)
106. Для договоров с физическими лицами слово «работников» удалить. [↑](#footnote-ref-106)
107. Пункт исключить, если Коллегиальным органом Банка/уполномоченным лицом Банка или руководителем Банка (структурного подразделения Банка), осуществляющего закупку, принято решение об исключении настоящего условия из Договора с контрагентом и неприменении в отношениях Сторон положений соглашения об использовании принципов корпоративной социальной ответственности. [↑](#footnote-ref-107)
108. Пункт Договора указывается в случае передачи недвижимого имущества вместе с движимым имуществом. [↑](#footnote-ref-108)
109. Пункт Договора указывается при наличии дизайн-проекта информационной конструкции. [↑](#footnote-ref-109)
110. Для Арендодателя - индивидуального предпринимателя и Арендодателя - 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 качестве индивидуального предпринимателя, в т.ч. ОГРНИП. [↑](#footnote-ref-110)
111. В случае заключения Договора филиалом ПАО Сбербанк, то после указания наименования Арендатора (ПАО Сбербанк) указать наименование соответствующего филиала, заключающего Договор. [↑](#footnote-ref-111)
112. Указывается адрес ПАО Сбербанк в соответствии с единым государственным реестром юридических лиц. [↑](#footnote-ref-112)
113. 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-113)
114. Слова «(возврата)» указывается в случае составления акта приема-передачи по возврату недвижимого имущества. [↑](#footnote-ref-114)
115. Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Арендатора. [↑](#footnote-ref-115)
116. Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Арендатора. [↑](#footnote-ref-116)
117. Указывается полное и сокращённое наименование Арендодателя. [↑](#footnote-ref-117)
118. Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Арендодателя. [↑](#footnote-ref-118)
119. Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Арендодателя. [↑](#footnote-ref-119)
120. 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-120)
121. Слова «(возврата)» указывается в случае составления акта приема-передачи по возврату недвижимого имущества. [↑](#footnote-ref-121)
122. 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-122)
123. При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду недвижимому имуществу в целях его идентификации. [↑](#footnote-ref-123)
124. 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-124)
125. 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-125)
126. Наименование недвижимого имущества в соответствии с наименованием в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-126)
127. Место расположения недвижимого имущества в соответствии с местом расположения в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-127)
128. 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-128)
129. Подпункты указываются при необходимости. [↑](#footnote-ref-129)
130. Подробно (с соответствующими реквизитами) указать перечень передаваемых документов, принадлежностей. [↑](#footnote-ref-130)
131. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю». [↑](#footnote-ref-131)
132. Указывается каждый индивидуальный прибор учета отдельно. [↑](#footnote-ref-132)
133. В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю». [↑](#footnote-ref-133)
134. Если у двери Объекта несколько замков, то указывается по каждому замку. [↑](#footnote-ref-134)
135. Если у Объекта несколько дверей, то указывается по каждой двери. [↑](#footnote-ref-135)
136. Указать помещения, в которые Арендатору ограничен доступ. [↑](#footnote-ref-136)
137. В случае возврата Арендатором Объекта, данный пункт исключается. [↑](#footnote-ref-137)
138. 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-138)
139. В случае, если движимое имущество не передается, то данный пункт не указывается. [↑](#footnote-ref-139)
140. 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-140)
141. Если применимо. [↑](#footnote-ref-141)
142. 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-142)
143. 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-143)
144. Номер (при наличии), дата и заголовок (при наличии). [↑](#footnote-ref-144)
145. 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-145)
146. По требованию контрагента срок может быть скорректирован в сторону увеличения (максимально до 30 календарных дней). [↑](#footnote-ref-146)
147. Дизайн-проект должен соответствовать внутренним нормативным документам ПАО Сбербанк. [↑](#footnote-ref-147)
148. Удалить фразу «являясь работником», если Договор заключается с физическим лицом [↑](#footnote-ref-148)
149. 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-149)
150. Приложение исключить, если Коллегиальным органом Банка/уполномоченным лицом Банка или руководителем Банка (структурного подразделения Банка), осуществляющего закупку, принято решение о неприменении в отношениях Сторон положений соглашения об использовании принципов корпоративной социальной ответственности. [↑](#footnote-ref-150)
151. Если применимо к отношениям Сторон. [↑](#footnote-ref-151)
152. Если применимо к отношениям Сторон. [↑](#footnote-ref-152)
153. Если применимо к отношениям Сторон. [↑](#footnote-ref-153)
154. Указать пункт Договора, в котором содержатся сведения о сроке его действия. [↑](#footnote-ref-154)
155. Приложение включить в случае заключения Договора с иностранной организацией (нерезидентом), не осуществляющей предпринимательскую деятельность на территории РФ через постоянные представительства. [↑](#footnote-ref-155)
156. Письмо составляется на фирменном бланке юридического лица (Исполнителя). [↑](#footnote-ref-156)
157. Указать наименование Компании [↑](#footnote-ref-157)
158. Указать реквизиты Договора. [↑](#footnote-ref-158)
159. Указывается наименование государства. Компании, являющиеся налоговыми резидентами одного из следующих государств:

     Королевство Дания, Республика Исландия, Республика Индия, Королевство Норвегия, Словацкая Республика, Республика Казахстан, Республика Индонезия, заполняют Приложение 2 к настоящему Письму-подтверждению. [↑](#footnote-ref-159)
160. Указывается международное соглашение об избежании двойного налогообложения, в соответствии с которым определяется налоговая ставка, со ссылкой на пункт/статью, на которую претендует Компания. [↑](#footnote-ref-160)
161. Формулировка включается в текст письма-подтверждения в случае, если Компания является налоговым резидентом иностранного государства, с которым у РФ заключено международное соглашение об избежании двойного налогообложения, положения которого применяются с учетом правил MLI. [↑](#footnote-ref-161)
162. Указать наименование иностранного государства. [↑](#footnote-ref-162)
163. Указать фактический адрес офиса. [↑](#footnote-ref-163)
164. Компании, отметившие вариант «f» настоящей формы подтверждения, заполняют Приложение 1 к настоящему Письму-подтверждению. [↑](#footnote-ref-164)
165. Указать наименование российской организации, акциями которой владеет Компания и ISIN. [↑](#footnote-ref-165)
166. Указать вид и реквизиты счета [↑](#footnote-ref-166)
167. Предложение включается в текст письма-подтверждения в случае, если ПАО Сбербанк перечислит Компании доходы в виде дивидендов, при этом страна налогового резидентства Компании также применяет в соответствии с Соглашением и/или правилами MLI правило владения акциями в течение 365 дней. [↑](#footnote-ref-167)
168. Указать наименование Компании [↑](#footnote-ref-168)
169. Приложение подлежит включению в случае, если в Письме-подтверждении Компания, отметила вариант «f», в остальных случаях приложение удалить, соответственно изменив нумерацию последующего приложения. [↑](#footnote-ref-169)
170. В качестве подтверждающих документов могут быть предоставлены:

     - учредительные документы;

     - финансовая отчетность;

     - банковские выписки;

     - документы, подтверждающие (опровергающие) наличие договорных или иных юридических обязательств перед третьими лицами, ограничивающих права получателя дохода при использовании полученных доходов в целях извлечения выгоды от альтернативного использования;

     - документы, подтверждающие (опровергающие) предопределенность последующей передачи получателем дохода денежных средств третьим лицам;

     - документы и информация об источниках доходов, включая информацию о том, из каких юрисдикций компания получает доходы, с указанием доли доходов, полученных из соответствующих юрисдикций;

     - резолюции Совета директоров;

     - внутренние политики; доверенности;

     - договоры;

     - прочие документы [↑](#footnote-ref-170)
171. Указать наименование Компании [↑](#footnote-ref-171)
172. Для подтверждения выбранного варианта ПАО Сбербанк могут быть запрошены подтверждающие документы. [↑](#footnote-ref-172)