**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимости нежилого назначения с обратной арендой**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)[[1]](#footnote-1), именуемое в дальнейшем «Продавец», «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)*, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)*, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращенное наименование контрагента)[[2]](#footnote-2)*, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя и отчество представителя контрагента)*, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель контрагента)* с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1) Настоящий Договор является смешанным, содержит условия купли-продажи (раздел II) и аренды (раздел III) недвижимого имущества, указанного в настоящем Договоре.

2) Настоящий Договор является основанием для регистрации перехода к Покупателю права собственности на недвижимое имущество, указанное в п.1.1 раздела II настоящего Договора, а также для регистрации настоящего Договора как договора долгосрочной аренды недвижимого имущества, указанного в п.1.1 раздела III настоящего Договора.

3) Для регистрации перехода к Покупателю права собственности на недвижимое имущество, указанное в п.1.1 раздела II настоящего Договора, Стороны обязуются представить заявления и иные необходимые документы в регистрирующий орган в соответствии с положениями раздела II настоящего Договора.

Подготовка и подача документов в регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора как договора долгосрочной аренды недвижимого имущества производится Сторонами в соответствии с положениями раздела III настоящего Договора.

4) С момента регистрации права собственности Покупателя на имущество, указанное в п.1.1 раздела II настоящего Договора, указанное имущество считается обремененным арендой в пользу Продавца в соответствии с условиями раздела III настоящего Договора независимо от момента регистрации настоящего Договора как договора долгосрочной аренды недвижимого имущества.

4.1) Настоящий Договор является передаточным актом, подтверждающим, что с момента регистрации права собственности Покупателя на имущество, указанное в п.1.1 раздела II Договора, во-первых, указанное имущество считается переданным Продавцом Покупателю, и, во-вторых, имущество, указанное в п.1.1 раздела III Договора, считается переданным Арендодателем Арендатору в аренду (во временное владение и пользование на условиях раздела III Договора). При этом подписание сторонами акта приема-передачи Объекта/Помещения по форме Приложения №2 к настоящему Договору (пункты 3.1.1, 3.2.3 раздела II, 2.1 раздела III Договора) осуществляется исключительно для целей бухгалтерского и иного учета.

5) Для целей предоставления Арендодателем Арендатору в аренду объекта аренды, указанного в п.1.1 раздела III настоящего Договора, Арендатор обязуется в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с даты получения Арендатором от Арендодателя оплаты по п.2.4 раздела II настоящего Договора выполнить работы по обособлению объекта аренды (ремонтные работы, работы по изготовлению технического плана с указанием границ и площади объекта аренды).

5.1) В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с даты завершения Арендатором работ по обособлению объекта аренды Стороны при необходимости (для целей регистрации настоящего Договора как договора долгосрочной аренды недвижимого имущества) подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору об уточнении характеристик объекта аренды в соответствии с данными технического плана.

5.2) Арендодатель обязан возместить расходы Арендатора на изготовление технического плана с указанием границ и площади объекта аренды в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ с даты получения Арендодателем требования Арендатора с приложением документов, подтверждающих расходы Арендатора.

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

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

В случае неурегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в настоящем пункте, спор передается в Арбитражный суд \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[3]](#footnote-3).

8) Договор составлен в 5 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 экземпляр - Покупателю, 2 экземпляра – Продавцу, 2 экземпляра – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9) Приложения к настоящему Договору:

9.1. Приложение № 1 - План отчуждаемого имущества и Объекта аренды.

9.2. Приложение № 2 – Форма Акта приема-передачи Объекта/Помещения.

9.3. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Объекта.

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

1. **Условия о купле-продаже**
2. **Предмет купли-продажи**
   1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и оплачивает:

- нежилое здание / часть здания / помещение / сооружение / объект незавершенного строительства[[4]](#footnote-4), количество этажей \_\_\_\_\_\_, общей площадью[[5]](#footnote-5) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из[[6]](#footnote-6):

1) помещение, др. № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м,

2) помещение, др. № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м; (далее именуемое **«Объект»**)в соответствии с Планом отчуждаемого имущества и Объекта аренды (Приложение №1).

* 1. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[7]](#footnote-7), что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года (свидетельство о государственной регистрации права, бланк серии \_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_, выдано «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(указать наименование органа, выдавшего свидетельство)*); кадастровый (или условный) номер Объекта \_\_\_\_.
  2. Объект находится на земельном участке кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м, категория земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – **«Земельный участок»**), что подтверждается кадастровым паспортом на земельный участок от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, № \_\_\_\_\_\_\_.
  3. Земельный участок используется Продавцом по договору аренды Земельного участка № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированному «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, № \_\_\_\_\_\_.
  4. 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. [[8]](#footnote-8)
  5. Продавец гарантирует, что Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен другими правами третьих лиц[[9]](#footnote-9), что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_, выданными \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[10]](#footnote-10).

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

* 1. Продавец не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных и иных платежей по Объекту, а также по оплате арендных платежей за Земельный участок[[11]](#footnote-11).

1. **Цена Объекта и порядок расчетов**
   1. Цена Объекта, определенная по итогам аукциона, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[12]](#footnote-12)*(наименование валюты)*,кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*, итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*.
   2. Задаток, уплаченный Покупателем организатору открытых аукционных торгов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[13]](#footnote-13) на основании Договора о задатке № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)* засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Объекта, согласно условиям Договора поручения № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объекта по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*, кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты*), итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*.[[14]](#footnote-14)
   4. [[15]](#footnote-15)Оплата оставшейся части[[16]](#footnote-16) цены Объекта по Договору осуществляется Покупателем в полном объеме в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней[[17]](#footnote-17) с момента подписания Договора.

Расчеты по Договору производятся в рублях по курсу Банка России, установленному на день оплаты, путем безналичного перечисления средств на счет Продавца[[18]](#footnote-18).

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

* 1. Счета-фактуры предоставляются Продавцом Покупателю в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  2. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несет Покупатель. В случае приостановки/отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю, стороны обязуются совершить необходимые действия для устранения причин приостановки/отказа в государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю и завершения указанной регистрации.
  3. [[19]](#footnote-19)Объект недвижимости приобретается за счет кредитных средств, предоставляемых Покупателю ПАО Сбербанк в размере \_\_\_\_(\_\_\_\_\_) рублей и собственных средств Покупателя в размере \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_)[[20]](#footnote-20) рублей.
  4. В силу положений статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Объект находится в залоге у Продавца с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. *Продавец обязуется*:
      1. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности Покупателя на Объект подписать акт о приеме-передаче (по форме Приложения №2 к настоящему Договору).
      2. Одновременно с подписанием акта о приеме-передаче Объекта передать Покупателю всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объекту, и документы, необходимые для заключения коммунальных и эксплуатационных договоров.
      3. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об уточнении характеристик объекта аренды после проведения работ по обособлению объекта аренды предоставить документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и осуществить все действия необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.
      4. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта до момента регистрации права собственности Покупателя на Объект.
      5. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект по Договору письменно известить орган, осуществляющий оформление земельно-правовых отношений, о состоявшейся сделке и обратиться в тот же срок с ходатайством об изменении либо прекращении ранее установленного права на земельный участок[[21]](#footnote-21).
   2. *Покупатель обязуется*:
      1. Оплатить цену Объекта в порядке и на условиях Договора.
      2. Перед подписанием акта о приеме-передаче осмотреть Объект и проверить его состояние.
      3. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности Покупателя на Объект подписать акт о приеме-передаче (по форме Приложения №2 к настоящему Договору).
      4. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об уточнении характеристик объекта аренды после проведения работ по обособлению объекта аренды предоставить документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.
      5. С момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект нести расходы, связанные с содержанием Земельного участка, в том числе с уплатой арендных платежей[[22]](#footnote-22).
      6. Одновременно с подписанием акта о приеме-передаче Объекта принять от Продавца по акту всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объекту, и документы, необходимые для заключения коммунальных и эксплуатационных договоров по Объекту.
      7. С даты регистрации права собственности Покупателя на Объект нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.
      8. Для Покупателя устанавливается срок, равный 20 (двадцать) календарных дней с даты регистрации права собственности Покупателя на Объект, в течение которого Покупатель обязан переоформить соответствующие договоры по Объекту, и в течение которого Продавец продолжает оплачивать коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.
      9. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объеме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Объекта, за период с даты регистрации права собственности Покупателя на Объект и до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров по Объекту.
      10. Покупатель возмещает Продавцу указанные в п.3.2.9 Договора расходы, включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих расходы документов.
      11. По истечении срока, указанного п. 3.2.8[[23]](#footnote-23) Договора, Продавец вправе прекратить осуществление платежей по Объекту, уведомив об этом Покупателя.
      12. Положения пунктов 3.2.7 – 3.2.10 раздела II Договора применяется с учетом положений пунктов 4.8, 4.8.1 раздела III Договора, согласно которым Арендатор оплачивает/возмещает стоимость потребляемых им коммунальных ресурсов.

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

1. **Ответственность Сторон[[24]](#footnote-24)**
   1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

* 1. В случае, если в срок, установленный в п.3.1.1 раздела II Договора, Продавец не передаст Покупателю Объект, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере \_\_\_ % от суммы, указанной в п. 2.1 раздела II Договора, за каждый день просрочки, но не более *\_\_(указать не более 10%)* % от указанной суммы.
  2. В случае нарушения срока оплаты цены Объекта и/или внесения очередного платежа[[25]](#footnote-25), предусмотренного Договором, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере \_\_\_ %, включаяНДС, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более *\_\_(указать не менее 10%)* % от суммы, указанной в п. 2.1 раздела II Договора.

1. **Особые условия**
   1. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. **Условия об аренде**
3. **Предмет аренды**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[26]](#footnote-26) (далее по тексту – Объект) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[27]](#footnote-27), расположенное на \_\_\_\_\_\_ этаже здания (далее – Здание)[[28]](#footnote-28), по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а Арендатор обязуется принять его и вносить арендную плату в размере и порядке, определенным настоящим Договором.

1.2. Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается кадастровый номер земельного участка, если имеется)*, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., категория земель: \_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, обременения (если имеются):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, иные характеристики земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[29]](#footnote-29)

1.3. План отчуждаемого имущества и Объекта аренды является неотъемлемым Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Объектом передается право пользования той частью земельного участка, которая занята Объектом/ Зданием, в котором размещен Объект и необходима для его использования.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[30]](#footnote-30).

1.6. Право собственности Арендодателя на Объект будет зарегистрировано в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование регистрационного органа, дата и номер государственной регистрации)* на основании настоящего Договора и в соответствии с положениями настоящего Договора.

1.7. Балансовая стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1.8.

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

1.9. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего 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.[[31]](#footnote-31)

**2. Порядок передачи Здания/Помещения**

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

Акт приема-передачи подлежит подписанию Сторонами в срок, установленный п.3.1.1 раздела II настоящего Договора.

2.2. В последний день действия Договора, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 3 к Договору[[32]](#footnote-32), в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений. При этом Арендатор не должен приводить Объект в состояние, существовавшее до момента передачи Объекта Арендатору по акту приема-передачи, в части изменений Объекта, возникших в результате выполнения Арендатором работ по перепланировке/переустройству Объекта, выполненных Арендатором с согласия Арендодателя.

Объект должен быть освобожден от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иных вещей Арендатора.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

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

Вместе с Объектом Арендодатель обязан передать Арендатору следующие документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[33]](#footnote-33).

Объект предоставляется Арендатору во временное владение и пользование со всеми принадлежностями, необходимыми для его полноценного использования, в том числе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[34]](#footnote-34) Более подробно перечень и характеристики передаваемых объектов движимого имущества будет оговорен Сторонами в Акте приема-передачи Объекта.

3.1.2. Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (п.1.5 раздела III Договора). Под местами общего пользования в Здании понимаются подъезды, холлы, вестибюли, лестничные марши, коридоры, столовая, буфет, кулинария, технические помещения, не входящие в состав Объекта, а также подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «Места общего пользования»).[[35]](#footnote-35)

3.1.3. Принять от Арендатора Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи (возврата Объекта) в последний день действия настоящего Договора.

3.1.4. Довести письменно до Арендатора (его уполномоченного представителя) требования режима и охраны, установленные в Здании, в котором находится Объект, а также правила использования Объекта и Мест общего пользования, порядок производства работ в Здании и на Объекте[[36]](#footnote-36).

3.1.5. Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям доступ на Объект с соблюдением требований режима и охраны, установленных в Здании, в котором находится Объект.[[37]](#footnote-37)

3.1.6. Обеспечить техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, вывоз мусора, дератизацию и дезинсекцию Объекта.[[38]](#footnote-38)

3.1.7. Предоставлять Арендатору счета-фактуры в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством Российской Федерации.[[39]](#footnote-39)

3.1.8. За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением Объекта) и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем[[40]](#footnote-40).

3.1.9. За свой счёт содержать Здание, в котором находится Объект, в исправности и надлежащем санитарном состоянии[[41]](#footnote-41).

3.1.10. За свой счет производить капитальный ремонт Объекта с периодичностью не реже \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[42]](#footnote-42).

Под капитальным ремонтом Стороны договорились понимать проведение следующих действий: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[43]](#footnote-43).

3.1.11. До подписания настоящего Договора предупредить Арендатора об имеющихся правах третьих лиц на Объект.[[44]](#footnote-44)

3.1.12. Осуществлять согласование перепланировок Помещений на Объекте, размещения объектов наружной рекламы при поступлении соответствующего обращения от Арендатора.

3.1.13. Арендодатель отвечает за недостатки Объекта, полностью или частично препятствующие пользованию Объектом, даже если во время заключения Договора он не знал об этих недостатках.

3.1.14. Предоставить Арендатору гарантированное право свободного выбора оператора связи без использования ресурсов сети местных операторов.

3.1.15. Своевременно предоставлять представителям Арендатора доступ в технические помещения здания, в котором расположен Объект.

3.1.16. Согласовать и предоставить Арендатору возможность прокладки линий связи по имеющимся в здании каналам, а при отсутствии таковых предоставить Арендатору согласие и возможность устройства новых каналов связи.

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

3.1.18. Оказывать содействие Арендатору при устройстве каналов связи. В течение двух рабочих дней с даты получения запроса Арендатора направлять ответы на письменные запросы Арендатора.

3.1.19. Обеспечивать на Объекте предоставление следующих услуг и своевременную оплату по ним: электро-,  тепло-, водоснабжение, водоотведение, и своевременно исполнять свои договорные обязательства по заключенным договорам с ресурсоснабжающими организациями.

Арендодатель гарантирует, что к моменту передачи Арендатору Объекта по Акту приема-передачи, в момент такой передачи и подписания Акта приема-передачи Объекта, а также в течение всего срока аренды Объект будет обеспечен коммунальными услугами:

• электроснабжением в объеме не менее Рразреш= \_\_\_\_\_\_\_ кВт;

• холодным водоснабжением в объеме не менее \_\_\_\_\_\_ куб. м. в день;

• горячим водоснабжением в объеме не менее \_\_\_\_\_\_\_\_ куб. м. в день;

• водоотведением (канализацией).

**3.2. Права Арендодателя:**

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа на Объект в порядке, указанном в п.3.3.7 раздела III 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.

3.2.2. Для надлежащей эксплуатации Здания Арендодателем могут по его усмотрению привлекаться управляющие или другие организации[[45]](#footnote-45).

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

**3.3. Арендатор обязуется:**

3.3.1. Принять Объект от Арендодателя по Акту приема-передачи.

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

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

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

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

3.3.5. Своевременно за счет собственных средств, при условии получения необходимого содействия от Арендодателя, производить текущий ремонт Объекта при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с момента получения таких разрешений. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Объект в исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями санитарной гигиены и пожарной безопасности.

3.3.6 Осуществлять текущий ремонт в соответствии с требованиями п.3.3.5 раздела III Договора.

Под текущим ремонтом Стороны договорились понимать осуществление следующих действий: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[46]](#footnote-46).

3.3.7. По предварительному письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Объект в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) 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.

3.3.8. Неукоснительно соблюдать и обеспечивать соблюдение его персоналом и посетителями правил противопожарной безопасности, порядка производства работ в Здании и на Объекте, а также надлежащим образом использовать Здание/Объект и Места общего пользования.[[47]](#footnote-47)

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

3.3.10. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших в Здании/Объекте по вине Арендатора.

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

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

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

3.3.14. Возвратить Арендодателю Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи (возврата) Объекта в последний день действия Договора.

**3.4. Арендатор вправе:**

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

3.4.2. Проводить за свой счет на Объекте 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.

3.4.3. Вывезти в любое время с Объекта или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Арендатор произвел и которые являются его собственностью. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе или по вине Арендодателя Арендатор имеет право на возмещение ему полной стоимости неотделимых улучшений Объекта, произведенных с согласия Арендодателя, а также на возмещение расходов на выполнение работ по обособлению объекта аренды в соответствии с п.5 раздела I настоящего Договора. Арендодатель обязан уплатить Арендатору компенсацию в размере фактических затрат Арендатора на неотделимые улучшения Объекта/обособление объекта аренды в течение 15 календарных дней с даты получения требования Арендатора и подтверждающих документов.

3.4.4. При необходимости, по согласованию с Арендодателем[[48]](#footnote-48), самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета.

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

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

3.4.6.1 Потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта;

3.4.6.2 Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при выплате арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за \_\_\_\_\_ дней до наступления срока выплаты арендной платы;

3.4.6.3 Потребовать досрочного расторжения Договора.

3.4.7. Если удовлетворение требований Арендатора или учет его расходов на устранение указанных в п. 3.4.6 раздела III Договора недостатков Объекта из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, Арендатор вправе потребовать у Арендодателя возмещения непокрытой части убытков. При этом, Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его состояния при заключении настоящего договора или передаче Объекта в аренду по Акту приема-передачи.

3.4.8 Изменять в одностороннем порядке арендуемую площадь Помещений, уведомив Арендодателя за 30 (Тридцать) календарных дней до даты внесения соответствующих изменений в Договор. В случае изменения площади в сторону увеличения, такое увеличение не может превышать 5 % от размера арендуемой площади Помещений.

* + 1. Для надлежащей эксплуатации Здания привлекать управляющие или другие организации.[[49]](#footnote-49)

**4. Платежи и расчеты[[50]](#footnote-50)[[51]](#footnote-51)**

4.1. Арендная плата за пользование Объектом состоит из постоянной и переменной частей.[[52]](#footnote-52)

4.2. Постоянная арендная плата:

Постоянная арендная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв.м. Объекта в месяц/год, в том числе НДС (18%) - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей и включает в себя платежи за пользование Объектом и соответствующей частью земельного участка пропорционально занимаемой площади (за исключением платы за электроэнергию, водоснабжение и водоотведение). Постоянная арендная плата за месяц за всю площадь Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС (18%) - \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_).

4.3. Постоянная арендная плата начисляется со дня, следующего за днем передачи/со дня передачи Объекта Арендатору по день возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи.

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

4.4. Арендатор уплачивает Арендодателю постоянную арендную плату за первый месяц аренды в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с даты регистрации права собственности Арендодателя на имущество, указанное в п.1.1 раздела II настоящего Договора.

4.5. Арендатор уплачивает постоянную арендную плату за последующие месяцы не позднее \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.

4.6.[[53]](#footnote-53) В случае производства Арендатором капитального ремонта либо реконструкции Объекта, связанных с созданием неотделимых улучшений, Арендодатель предоставляет арендные каникулы [[54]](#footnote-54)для уплаты арендной платы на весь срок проведения капитального ремонта либо реконструкции, который определяется Сторонами для целей Договора, исходя из договоров/соглашений Арендатора с подрядными организациями. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений Объекта снижает величину арендной платы, начисляемой в периоде действия арендных каникул. Разница между стоимостью неотделимых улучшений и величиной начисленной арендной платы за период действия арендных каникул подлежит зачету Сторонами при осуществлении расчетов за первый месяц пользования Объектом, следующий за последним месяцем срока действия арендных каникул и последующие месяцы аренды. В случае досрочного расторжения Договора указанная разница подлежит выплате в пользу Арендатора в течение \_\_\_(\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты расторжения.

4.7. Постоянная арендная плата по Договору может ежегодно по соглашению Сторон (за исключением первых двух лет аренды, в течение которых размер постоянной арендной платы не подлежит пересмотру в сторону увеличения) увеличиваться на величину, не превышающую индекс уровня инфляции, сложившийся за 12 (Двенадцать) предыдущих месяцев в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [[55]](#footnote-55)области по отношению к величине постоянной арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года аренды, но не более, чем на 5[[56]](#footnote-56)% от изменяемой величины постоянной арендной платы.

4.8.[[57]](#footnote-57) Переменная арендная плата представляет собой плату за пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией. Размер Переменной арендной платы, в том числе НДС (18%), определяется Сторонами ежемесячно на основании счетов на оплату соответствующего вида коммунальных услуг с предоставлением со стороны Арендодателя заверенных копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет; счет-фактура; платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа).

Счет на оплату переменной арендной платы выставляется не позднее \_\_\_\_числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены услуги, на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета с приложением заверенных копий документов, подтверждающих расход по соответствующему виду коммунальных услуг Арендатором[[58]](#footnote-58). При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета счет на оплату переменной арендной платы формируется с учетом отношения площади Объекта к площади всего здания. Арендатор производит оплату ежемесячно в течение 5 (Пяти) рабочих дней[[59]](#footnote-59) с момента получения акта и счета.

4.8.1. Положения п.4.8 раздела III настоящего Договора применяются к отношениям сторон с момента переоформления на Арендодателя договоров с ресурсоснабжающими организациями. До указанного момента Арендатор на основании договоров с ресурсоснабжающими организациями самостоятельно оплачивает потребляемые им коммунальные ресурсы.

4.9. Арендатор осуществляет платежи по Договору в рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, открытый в ПАО Сбербанк[[60]](#footnote-60), указанный в настоящем Договоре.

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

4.11. Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.[[61]](#footnote-61)

4.12.[[62]](#footnote-62) Положения статьи 317.1 ГК РФ к отношениям Сторон по Договору не применяются.

**5. Ответственность сторон**

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

5.2. При нарушении Арендатором срока перечисления арендной платы - Арендатор обязан выплатить Арендодателю за каждый день просрочки неустойку в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[63]](#footnote-63) %, включая НДС[[64]](#footnote-64), от просроченной суммы арендной платы.

5.3. За нарушение сроков передачи Объекта, установленных п. 2.1. настоящего договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору, неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за каждый день просрочки.

[[65]](#footnote-65)В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.2, 3.1.5, 3.1.14 – 3.1.18 Договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ за каждый случай ненадлежащего исполнения обязательств, а если нарушение носит длящийся характер – за каждый день просрочки.

5.4. В случае причинения Арендатором имущественного ущерба, повреждения или разрушения Объекта[[66]](#footnote-66), Здания, Мест общего пользования, иного оборудования или имущества Арендодателя Арендатор возмещает Арендодателю восстановительную стоимость ущерба (включая НДС) в полном объеме.

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

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

5.7. В случае нарушения срока возврата (передачи) Объекта и (или) относящихся к нему документов, принадлежностей Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату (включая НДС)[[67]](#footnote-67) за все время просрочки.

5.8. Оплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

1. **Срок действия договора**

6.1. Настоящий Договор как договор долгосрочной аренды недвижимого имущества вступает в силу с даты его подписания, подлежит государственной регистрации и заключается на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента подписания.[[68]](#footnote-68)

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

6.3. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект, в том числе документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, а также произвести предусмотренные Договором выплаты в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Объекта.

**7. Изменение и досрочное расторжение Договора (в части положений раздела III Договора)**

7.1. Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

7.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях, когда Арендатор:

7.2.1. Использует Объект не по назначению, либо с неоднократным существенным нарушением правил пользования Объектом;

7.2.2. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку платежа по арендной плате более чем на 20 календарных дней.

7.3. Арендатор вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случаях, когда:

7.3.1. Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору (просрочил передачу Объекта Арендатору по Акту приема-передачи более, чем на \_\_\_ календарных дней) либо создает препятствия в пользовании Объектом.

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

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

7.3.4. Арендодатель не производит капитальный ремонт Объект в установленные настоящим договором сроки.[[69]](#footnote-69)

7.3.6.\_\_\_\_\_\_\_.[[70]](#footnote-70)

7.4. Арендатор вправе в любое время, в отсутствие каких-либо нарушений со стороны Арендодателя, отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке по основанию утраты интереса в аренде Объекта, направив Арендодателю письменное уведомление не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней[[71]](#footnote-71) до предполагаемой даты расторжения.

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

7.6. Отсутствие на Объекте в объеме (а применительно к электрической мощности – также по необходимой Арендатору категории надежности энергоснабжения), установленном Договором, по вине Арендодателя любого из необходимых Арендатору для ведения хозяйственной деятельности в соответствии с условиями настоящего Договора коммунальных ресурсов в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней, в том числе  электроэнергии,  тепло-  и водоснабжения, является основанием для одностороннего внесудебного расторжения Арендатором настоящего Договора. При этом Арендодатель возмещает Арендатору полную стоимость произведенных расходов на неотделимые улучшения Объекта. Независимо от продолжительности отсутствия на Объекте указанных коммунальных ресурсов Арендатор освобождается от внесения арендной платы (постоянной и переменной) на все время отсутствия указанных коммунальных ресурсов.

7.6.1. Отсутствие на  Объекте в объеме (а применительно к электрической мощности – также по необходимой Арендатору категории надежности энергоснабжения), по обстоятельствам, за которые Арендодатель не отвечает, любого из необходимых Арендатору для ведения хозяйственной деятельности в соответствии с условиями настоящего Договора коммунальных ресурсов (в том числе, электроэнергии, тепло- и водоснабжения, водоотведения) в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ календарных дней, является основанием для одностороннего внесудебного расторжения Арендатором настоящего Договора. При этом Арендатор независимо от продолжительности отсутствия на Объекте указанных коммунальных ресурсов освобождается от внесения арендной платы (постоянной и переменной) на все время отсутствия указанных коммунальных ресурсов.

**8. Прочие условия**

8.1. В дату подписания настоящего Договора Арендодатель[[72]](#footnote-72) обязуется предоставить Арендатору все документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом.

Действия по регистрации настоящего Договора совершаются Арендатором в срок, установленный пунктами 3.1.3, 3.2.4 раздела II настоящего Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора оплачиваются Арендатором в полном объеме.

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

**Адреса и реквизиты Сторон**

**Покупатель/Арендодатель[[73]](#footnote-73):**

Местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**Продавец/Арендатор:**

Местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя/Арендодателя:** |  | **От Продавца/Арендатора:** |
| Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  М.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О.  М.п. |

**Приложение № 1**

к Договору купли-продажи недвижимости нежилого назначения с обратной арендой № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**План отчуждаемого имущества и Объекта аренды**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя/Арендодателя:** |  | **От Продавца/Арендатора:** |
| Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  М.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  М.п. |
|  |  |  |

**Приложение № 2**

к Договору купли-продажи недвижимости нежилого назначения с обратной арендой № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Форма Акта приема-передачи Объекта/Помещения**

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

**АКТ**

**приема-передачи Объекта/Помещения**

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

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

1. На основании Договора купли-продажи недвижимости нежилого назначения с обратной арендой № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_, Покупатель принял у Продавца следующий Объект[[74]](#footnote-74):

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

-

-

здания (далее – Объект) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1. Объект и оборудование передаются в следующем техническом состоянии:

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. На основании Договора купли-продажи недвижимости нежилого назначения с обратной арендой №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор принял в аренду следующее помещение:

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

-

-

здания (далее – Помещение) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.1. Помещение и оборудование передаются в следующем техническом состоянии:

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Вместе с Помещением Арендатору во временное владение и пользование передаются следующие объекты движимого имущества:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Серийный/ной идентифицирующий номер | Состояние | Ориентировочная стоимость | Оговоренные недостатки | Количество, шт. |
|  |  |  |  |  |  |  |

**От Покупателя/Арендодателя: От Продавца/Арендатора:**

Должность Должность

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

М.п. М.п.

**Приложение № 3**

к Договору купли-продажи недвижимости нежилого назначения с обратной арендой № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |

**АКТ**

**приема-передачи (возврата) Объекта**

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

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

1. Во исполнение условий Договора купли-продажи недвижимости нежилого назначения с обратной арендой № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор возвратил (передал) Арендодателю, а Арендодатель принял Объект

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

-

-

здания; (далее – Помещение[[75]](#footnote-75)), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в следующем техническом состоянии:

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[76]](#footnote-76)

**От Арендодателя: От Арендатора:**

Должность Должность

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

М.п. М.п.

Приложение №4

к Договору купли-продажи недвижимости нежилого назначения с обратной арендой №\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_

**Гарантии по недопущению действий коррупционного характера**

1. Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – Банк) политики по противодействию коррупции и управлению конфликтом интересов[[77]](#footnote-77) и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений и неприятие всех форм коррупции[[78]](#footnote-78), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[79]](#footnote-79) гарантирует соблюдение в рамках исполнения заключенного договора с Банком, в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, следующих принципов:

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

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

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

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

2.3. Стороны не должны совершать действия (бездействие), создающие угрозу возникновения конфликта интересов[[80]](#footnote-80). Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.

2.4.[[81]](#footnote-81) Участник отказывается от незаконного получения преимуществ, реализуя свои интересы с учетом принятой им политики по противодействию коррупции, в которой предусмотрен отказ от предложений или получения подарков и оплаты расходов, когда подобные действия могут повлиять на исход коммерческой сделки и/или на принятие решения должностным лицом (работником), исходя из корыстной заинтересованности.

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

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

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

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

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

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

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

**От Продавца/Арендатора: От Покупателя/Арендодателя:**

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

**ФИО, должность ФИО (для юридического лица – должность)**

**МП МП**

1. ***В случае заключения Договора в Территориальном банке, текст преамбулы после слов: «ПАО Сбербанк» и до слов: «именуемое в дальнейшем Продавец» дополнить словами: «в лице своего филиала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать наименование Территориального банка, заключающего Договор)».*** [↑](#footnote-ref-1)
2. ***В случае, если Покупатель – физическое лицо, указать фамилию, имя, отчество, реквизиты паспорта физического лица. В этом случае текст пункта после слова «Покупатель» удаляется и продолжается со слов «с другой стороны…».*** [↑](#footnote-ref-2)
3. *Указать соответствующий Арбитражный суд по месту нахождения ЦА или ТБ (подразделение банка, заключающего Договор).* [↑](#footnote-ref-3)
4. ***Необходимо указать наименование объекта в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права.*** [↑](#footnote-ref-4)
5. ***Площадь указывается цифрами и прописью (по всему тексту договора).*** [↑](#footnote-ref-5)
6. ***Указывается при необходимости.*** [↑](#footnote-ref-6)
7. ***Указывается документ-основание в соответствии со свидетельством о праве собственности.*** [↑](#footnote-ref-7)
8. ***Пункты 1.3-1.5. указываются, если предметом Договора является купля-продажа здания.*** [↑](#footnote-ref-8)
9. ***В случае наличия ограничения или обременения – дополнить пункт фразой «кроме \_\_\_\_указать ограничение, обременение».*** [↑](#footnote-ref-9)
10. ***Указывается наименование учреждения, выдавшего выписки.*** [↑](#footnote-ref-10)
11. ***В случае, если предметом Договора не является купля-продажа здания, удалить текст, начиная со слов «а также, по оплате …».*** [↑](#footnote-ref-11)
12. ***Здесь и далее по всему тексту договора, при подобной редакции текста указывается цена цифрами и прописью.*** [↑](#footnote-ref-12)
13. ***Указать полное и сокращенное наименование организатора аукционных торгов.*** [↑](#footnote-ref-13)
14. ***В случае, если задаток по договору поручения подлежит возврату Единственному участнику аукциона вследствие признания аукциона несостоявшимся, удалить пункты 2.2 и 2.3 с соответствующим изменением последующих пунктов раздела.*** [↑](#footnote-ref-14)
15. ***В случае, если объект недвижимости приобретается с использованием заемных средств, первое предложение п. 2.4 применить в следующей редакции:***

    ***«*Оплата оставшейся части цены16 Объекта по Договору осуществляется Покупателем в рассрочку с уплатой \_\_\_процентов годовых на остаток задолженности в соответствии с Приложением №\_\_\_(*указывается свободный номер*) к Договору.*» Приложение включается в перечень приложений (п. 9.6.). В указанном приложении к Договору следует установить график платежей*** [↑](#footnote-ref-15)
16. ***В случае, если стороной по Договору является Единственный участник аукциона, удалить текст «оставшейся части».*** [↑](#footnote-ref-16)
17. ***Здесь и далее по тексту договора в местах указания сроков, приведены рекомендованные сроки*** [↑](#footnote-ref-17)
18. ***В случае если цена определена в рублях, выражение «в рублях по курсу Банка России, установленному на день оплаты…» исключить.*** [↑](#footnote-ref-18)
19. ***В случае, если объект недвижимости приобретается без использования заемных средств, п.п.2.7, 2.8 удалить.*** [↑](#footnote-ref-19)
20. ***Минимальная величина первоначального взноса должна определяться по соглашению Банка и покупателя объекта недвижимости, но не может быть менее 20% (если иное не предусмотрено соответствующими ВНД Банка)*** [↑](#footnote-ref-20)
21. ***Пункт 3.1.5 указывается, если предметом Договора является купля-продажа здания.*** [↑](#footnote-ref-21)
22. ***Данный пункт включается в случае, если предметом Договора является купля-продажа здания.*** [↑](#footnote-ref-22)
23. [↑](#footnote-ref-23)
24. ***Размер неустойки в каждом случае должен быть экономически обоснован, исходя из условий договора и предполагаемых обстоятельств его исполнения, и должен стимулировать контрагента на надлежащее исполнение своих обязательств.*** [↑](#footnote-ref-24)
25. **В случае, если объект приобретается без использования заемных средств, текст «и/или внесения очередного платежа» удалить**  [↑](#footnote-ref-25)
26. *Указать наименование передаваемого в аренду имущества и его назначение (нежилое).*  [↑](#footnote-ref-26)
27. *В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.*

    *При индивидуализации передаваемого в аренду Помещения необходимо исходить из того, зарегистрировано право собственности арендодателя на это Помещение как на отдельный объект недвижимого имущества или он является собственником всего Здания, в котором расположено передаваемое в аренду Помещение.*

    *Для правильной индивидуализации Помещения* ***при наличии у арендодателя права собственности на него как на отдельный объект недвижимости*** *в договоре необходимо указать следующие сведения о Помещении (которые содержатся в его кадастром паспорте, иных документах технического учета и/или правоустанавливающих документах): кадастровый номер Помещения (при его отсутствии – условный номер); инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Помещения; кадастровый номер Здания, в котором расположено Помещение; общая площадь Помещения (указывается общая площадь Помещения в квадратных метрах); номер Помещения на поэтажном плане (если имеется).*

    ***При наличии у арендодателя права собственности на все Здание, в котором расположено передаваемое в аренду Помещение****: кадастровый номер Здания, в котором расположено Помещение (при его отсутствии – условный номер); инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) Здания, в котором расположено Помещение; общая площадь Помещения; номер Помещения на поэтажном плане; номер (а) комнаты (комнат) (согласно поэтажному плану).*

    *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-27)
28. *В случае, если предметом договора является аренда здания, текст «на \_\_\_\_\_\_ этаже здания (далее – Здание)» удалить* [↑](#footnote-ref-28)
29. *Указывается номер записи о регистрации в ЕГРП. В случае, если земельный участок арендодателю не принадлежит, абзац удалить.* [↑](#footnote-ref-29)
30. *Наиболее подробно и полно указать цели использования Здания/Помещения.* [↑](#footnote-ref-30)
31. *В случае наличия ограничений и/или обременений пункт следует дополнить следующим текстом: «*, за исключением: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются имеющиеся ограничения и обременения, а также приводятся названия и реквизиты документов, которыми они установлены/подтверждены)\_\_\_» (если условиями закупки наличие обременений допускается).* [↑](#footnote-ref-31)
32. *В Акте приема-передачи следует также указать конкретный перечень документов и принадлежностей, возвращенных Арендатором Арендодателю.* [↑](#footnote-ref-32)
33. *Следует указать конкретный перечень документов, передаваемый Арендодателем Арендатору, без которых Арендатор не сможет пользоваться Объектом в соответствии с его назначением либо в значительной степени будет лишен того, на что был вправе рассчитывать при заключении Договора (к примеру, копия договора на энергоснабжение, водоснабжение и т.д.). При этом здесь же необходимо указать форму, в которой должны быть переданы документы (например,* оригинал, копия; копия, заверенная печатью и подписью Арендодателя, нотариально удостоверенная копия; количество передаваемых экземпляров*). Факт передачи указанных документов должен быть зафиксирован также в Акте приема-передачи.*

    *Данное условие включается в текст Договора при необходимости.* [↑](#footnote-ref-33)
34. *Данный абзац включается в текст Договора 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-34)
35. *В случае заключения Договора на аренду здания, пункт применяется в следующей редакции:*

    *«*3.1.2 Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (п.1.5 Договора). Под местами общего пользования понимаются подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «Места общего пользования»).*»* [↑](#footnote-ref-35)
36. *При заключении договора на аренду здания пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела* [↑](#footnote-ref-36)
37. *При заключении договора на аренду здания пункт исключить с соответствующим изменением нумерации следующих пунктов раздела* [↑](#footnote-ref-37)
38. *В случае, если техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, вывоз мусора, дератизация и дезинсекция обеспечивается Арендатором или привлеченными им третьими лицами, пункт удалить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела.* [↑](#footnote-ref-38)
39. *Для Арендодателей с общей системой налогообложения. Для Арендодателей с упрощенной системой налогообложения пункт исключить с соответствующим изменением нумерации следующих пунктов раздела.*  [↑](#footnote-ref-39)
40. *Данное условие применяется в случае, когда в аренду сдается Помещение и оно расположено в Здании, находящемся у Арендодателя в собственности; условиями договора не предусмотрена передача в аренду Здания* [↑](#footnote-ref-40)
41. *Данное условие применяется в случае, когда в аренду сдается Помещение и оно расположено в Здании, находящемся у Арендодателя в собственности.* [↑](#footnote-ref-41)
42. *Указать периодичность проведения капитального ремонта. Если форма Договора применяется для аренды помещений под размещение ВСП/в аренду передается Здание, то капитальный ремонт и реконструкцию арендуемых помещений Банк делает за счет собственных сил и средств –данный пункт подлежит удалению с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов .* [↑](#footnote-ref-42)
43. *Подробно указать виды работ по капитальному ремонту.* [↑](#footnote-ref-43)
44. *В случае, если условиями закупки наличие обременений не предусмотрено, пункт удалить с соответствующим изменением нумерации последующего пунктов раздела*  [↑](#footnote-ref-44)
45. *В случае, если предметом Договора является аренда Здания, пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела*  [↑](#footnote-ref-45)
46. *Подробно указать виды работ по текущему ремонту.* [↑](#footnote-ref-46)
47. *В случае, если предметом Договора является аренда Здания, пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела* [↑](#footnote-ref-47)
48. *В случае заключения Договора на аренду Здания слова «по согласованию с Арендодателем» исключить* [↑](#footnote-ref-48)
49. *Пункт применяется в случае аренды Здания* [↑](#footnote-ref-49)
50. *В случае заключение Договора с иностранной организацией (нерезидентом), осуществляющей предпринимательскую деятельность на территории Российской Федерации через постоянные представительства в Российской Федерации, раздел дополнить пунктом 4.12 следующего содержания:*

    «4. 12. Доходы Арендодателя по настоящему договору относятся к доходам его филиала (представительства) в Российской Федерации. До первой даты выплаты дохода по настоящему договору Арендодатель обязан предоставить Арендатору нотариально заверенную копию свидетельства о постановке на учёт в налоговых органах Российской Федерации, оформленную не ранее, чем в предшествующем налоговом периоде. В противном случае Арендатор удержит из выплачиваемой суммы сумму НДС, рассчитанную по ставке 18/118, а также вправе удержать сумму налога на доходы от источника в Российской Федерации, рассчитанную по ставке 20%.» [↑](#footnote-ref-50)
51. *При заключении Договоров рекомендуется схема расчетов: «Оплата без обеспечительного платежа».*

    *В случаях, когда контрагент настаивает на обеспечительном платеже, в Договор необходимо добавить пункт:*

    «В течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора на основании счета Арендатор обязуется уплатить Арендодателю обеспечительный платеж в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей, в том числе НДС \_\_\_\_\_рублей. *(для контрагентов, применяющих УСН, слова «в том числе НДС \_\_\_\_\_рублей» исключить)*

    Данная сумма учитывается в счет арендной платы за последний месяц аренды по настоящему Договору, при этом:

    1. если арендная плата за последний месяц аренды по настоящему Договору больше суммы выплаченного обеспечительного платежа.
    2. если арендная плата за последний месяц аренды по настоящему Договору меньше суммы выплаченного обеспечительного платежа, разница возвращается на корреспондентский счет Арендатора в течение 10 (десяти) дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Объекта.

    Обеспечительный платеж производится Арендатором один раз и является способом обеспечения исполнения финансовых обязательств Арендатора перед Арендодателем по настоящему Договору.

    Обеспечительный платеж может быть использован исключительно в случае невыполнения Арендатором обязательств по итогам всего периода действия Договора. Иные способы использования обеспечительного платежа, в том числе для удержания задолженности за отдельные месяцы аренды Объекта или неустойки, не допускается. [↑](#footnote-ref-51)
52. В случае применения контрагентом УСН, в пунктах 4.2 и 4.8 текст «в том числе НДС (18%) - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей» удалить. Пункт дополнить предложениями: «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-52)
53. При необходимости данный пункт может быть скорректирован в каждом конкретном случае. [↑](#footnote-ref-53)
54. При этом под арендными каникулами Стороны понимают период действия Договора, в течение которого Арендатор освобождается от уплаты Постоянной арендной платы. Остальные платежи, предусмотренные Договором уплачиваются Арендатором в соответствии с условиями Договора. [↑](#footnote-ref-54)
55. Указать регион [↑](#footnote-ref-55)
56. Данное ограничение может быть изменено по решению уполномоченного коллегиального органа/руководителя Банка [↑](#footnote-ref-56)
57. В случае, если услуги по эксплуатации объекта оплачиваются Арендатором на основании договоров, заключенных от своего имени, п. 4.8 изложить в редакции:

    4.8. Переменная арендная плата:

    Переменная арендная плата представляет собой плату за пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией. Размер Переменной арендной платы, в том числе НДС (18%), определяется Сторонами ежемесячно на основании счетов на оплату соответствующего вида коммунальных услуг с предоставлением со стороны Арендодателя заверенных копий подтверждающих документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет, счет-фактура, платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа).

    Счет на оплату переменной арендной платы выставляется не позднее \_\_\_\_числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены услуги, на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета с приложением заверенных копий документов, подтверждающих расход по соответствующему виду коммунальных услуг Арендатором44. При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета счет на оплату переменной арендной платы формируется с учетом отношения площади Объекта к площади всего здания. Арендатор производит оплату ежемесячно в течение 5 (Пяти) рабочих дней45 с момента получения акта и счета. [↑](#footnote-ref-57)
58. *В случае если нет отдельного индивидуального учета электроэнергии в арендованном помещении.* [↑](#footnote-ref-58)
59. *Указан рекомендованный срок* [↑](#footnote-ref-59)
60. *В разделе договора, в котором содержатся сведения об адресах и реквизитах Сторон, указываются банковские реквизиты контрагента в ПАО Сбербанк.*

    *Условие о перечислении денежных средств на расчетный счет контрагента в ПАО Сбербанк может быть исключено по решению уполномоченного лица/коллегиального органа Банка. В случае вынесения на рассмотрение уполномоченного лица/коллегиального органа Банка вопроса о неприменении данного условия, в обосновании должны быть описаны причины невозможности такого применения.*  [↑](#footnote-ref-60)
61. *Для Арендодателей с общей системой налогообложения. Для Арендодателей с упрощенной системой налогообложения пункт исключить.* [↑](#footnote-ref-61)
62. *При заключении договоров с некоммерческими организациями, физическими лицами, индивидуальными предпринимателями условие не применяется.* [↑](#footnote-ref-62)
63. *Размер неустойки должен быть экономически обоснован (при указании размера неустоек для всего раздела).* [↑](#footnote-ref-63)
64. *В случае применения Арендодателем УСН, слова «включая НДС» удалить* [↑](#footnote-ref-64)
65. *Данный абзац включается при необходимости. При аренде Здания ссылку на п. 3.1.5 исключить* [↑](#footnote-ref-65)
66. *В случае заключения Договора на аренду Здания, слово «Помещения» удалить* [↑](#footnote-ref-66)
67. *В случае применения Арендодателем УСН, слова «включая НДС» удалить (для всего пункта)* [↑](#footnote-ref-67)
68. *При необходимости, пункт может быть дополнен предложением: «*Условия Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие \_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать дату)*». В данном случае, дата начала отношений сторон не должна предшествовать дате принятия решения о закупке уполномоченным коллегиальным органом/руководителем Банка (структурного подразделения Банка) и выходить за рамки календарного года.* [↑](#footnote-ref-68)
69. *В случае, когда производство капитального ремонта в обязанности Арендодателя не входит, пункт удалить* [↑](#footnote-ref-69)
70. *При необходимости, может быть указано дополнительное основание для отказа Арендатора от исполнения Договора* [↑](#footnote-ref-70)
71. *Указан рекомендованный срок* [↑](#footnote-ref-71)
72. *Здесь и далее, выбрать Сторону поручающей и Сторону, принимающей на себя обязательство по регистрации договора аренды* [↑](#footnote-ref-72)
73. *Для Арендодателя-индивидуального предпринимателя указываются: ФИО, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, а также пребывания (если отличается), адрес для направления письменной корреспонденции, паспортные данные (серия, номер, кем, когда выдан), № карточки страхования в ПФ, ИНН (при наличии), реквизиты счёта для расчётов по Договору, тел., факс, e-mail (при наличии), иные виды и способы связи, приводятся также сведения о его регистрации в этом качестве.* [↑](#footnote-ref-73)
74. *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-74)
75. *При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду Помещению в целях его идентификации.* [↑](#footnote-ref-75)
76. *Подробно с соответствующими реквизитами указать перечень возвращенных документов, принадлежностей в соответствии с п. 3.3.14 Договора.* [↑](#footnote-ref-76)
77. <http://www.sberbank.ru/moscow/ru/about/csr/anticorruption/> [↑](#footnote-ref-77)
78. **Под коррупцией понимается - злоупотребление служебным положением, дача или получение взятки, злоупотребление полномочиями, коммерческий подкуп либо иное незаконное использование физическим лицом своего должностного положения вопреки законным публичным интересам в целях получения имущества или любой иной выгоды имущественного характера (денег, ценностей, иного имущества или услуг имущественного характера, иных имущественных прав) для себя или для других лиц либо незаконное предоставление такой выгоды указанному лицу другими физическими лицами в своих интересах или в интересах других лиц или от имени или в интересах юридического лица.**  [↑](#footnote-ref-78)
79. **Указать сокращенное наименование контрагента** [↑](#footnote-ref-79)
80. **Под конфликтом интересов понимается прямое или косвенное противоречие между имущественными и иными интересами Сторон, в результате которого действия (бездействие) одной стороны могут иметь неблагоприятные последствия для другой стороны, за исключением противоречий интересов, возникающих в ходе переговоров по коммерческим условиям в рамках обычной хозяйственной деятельности, условия осуществления которой раскрыты или должны были быть заведомо известны стороне переговоров.** [↑](#footnote-ref-80)
81. **При необходимости, в ряде обстоятельств, сумма минимального штрафа, предусмотренного п. 2.4 и п. 2.5 Гарантий, а также сумма вознаграждения, предусмотренного п. 2.5 Гарантий, могут быть изменены распоряжением руководителя функционального блока Банка, в который входит подразделение, обеспечивающее заключение договора с контрагентом/решением уполномоченного коллегиального органа.** [↑](#footnote-ref-81)