

ДОГОВОР № _____
долгосрочной аренды недвижимого имущества

Г. _____

« ____ » _____ 20__ г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице ¹ _____, действующего на основании ² _____, с одной стороны, и ³ _____, именуем _____ в дальнейшем «**Арендатор**», в лице ⁴ _____, действующего на основании ⁵ _____, ⁶ с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование часть недвижимого имущества площадью 113,05 кв.м., в том числе помещения на 2 этаже – площадью 90,3 кв.м. и места общего пользования на 1 этаже – 6,38 кв.м., на 2 этаже – 16,37 кв.м., указанного на плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – «**Объект**»), являющуюся частью двухэтажного нежилого здания, кадастровый/условный номер 48:04:0600358:20, расположенного по адресу: Липецкая область, р-н Добринский, с/п Добринский сельсовет, п Добринка, ул. Советская, д. 4 (далее – «**Здание**»),

1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании ⁷, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №48-01/04-1/2002-739 от 28.03.2002г., что подтверждается выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148913863, выданной Филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Липецкой области.

1.3. Здание расположено на земельном участке, кадастровый/условный номер 48:04:0600358:1, расположенном по адресу: обл. Липецкая, р-н Добринский, сельское поселение Добринский сельсовет, п. Добринка, ул. Советская, дом 4 (далее – «**Земельный участок**»).

1.4. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи №033/2009 от 26.06.2009г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №48-48-02/012/2009-256 от 07.10.2009г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148914343, выданной Филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Липецкой области. Вид разрешенного использования Земельного участка банковская и страховая деятельность.

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

¹ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Арендодателя.

² Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Арендодателя.

³ Указывается полное и сокращенное наименование Арендатора.

⁴ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Арендатора.

⁵ Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Арендатора.

⁶ Если Арендатором является физическое лицо, для него указываются: фамилия, имя, отчество (полностью). Если физическое лицо не имеет представителя, сведения о представителе не приводятся. Для индивидуального предпринимателя после ФИО указывается: «действующий в качестве индивидуального предпринимателя».

⁷ Регистрационного удостоверения №784 от 04.09.1996г., выданное Добринским БТИ.

1.6. Объект предоставляется Арендатору для ___⁸ в состоянии _____⁹.

1.7. На дату подписания Договора Стороны подтверждают, что предоставляемый во временное владение и пользование Объект находится в состоянии, отвечающем требованиям, согласованным Сторонами, и пригоден для использования в соответствии с его назначением и условиями Договора.

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

2. Срок аренды и срок действия Договора

2.1. Срок аренды по Договору устанавливается с даты передачи Объекта по акту приема-передачи (возврата) Объекта, в соответствии с пунктом 3.1. Договора и составляет: 5 (пять) лет.

2.2. Договор считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации, а для Сторон – с момента подписания Договора, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

2.3. Арендатор не имеет, по смыслу ст. 621 ГК РФ, преимущественного перед другими лицами права на заключение договора аренды Объекта на новый срок.

2.4. Арендодатель возражает против любого использования Объекта Арендатором после истечения срока аренды (если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения указанного срока аренды, Договор не будет считаться возобновленным на неопределенный срок на основании п. 2 ст. 621 ГК РФ).

3. Предоставление и возврат Объекта по Договору

3.1. Передача Объекта оформляется актом приема-передачи (возврата) недвижимого имущества (далее – «**Акт приема-передачи**»), составленным по форме Приложения № 3 к Договору, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, с подробным описанием состояния Объекта, инженерного оборудования на момент передачи.

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

¹⁰Объект предоставляется Арендатору во временное владение и пользование со всеми принадлежностями, необходимыми для его полноценного использования, перечисленным в Приложении № 6 к Договору, и в Акте приема-передачи.

Вместе с Объектом Арендодатель обязан передать Арендатору следующие документы:

_____ ¹¹.

⁸ Наиболее подробно и полно указать цели использования Объекта.

⁹ Указывается состояние Объекта (например, с ремонтом, без ремонта и т.д.), а также указываются существенные недостатки Объекта или их отсутствие.

¹⁰ Данный абзац включается в Договор при необходимости, если передаваемые вместе с Объектом принадлежности имеют особую ценность, стоимость, специфичность, соответственно, в интересах Банка следует особо оговорить такие принадлежности в Договоре, а также в Акте приема-передачи.

¹¹ 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

3.2. В последний день срока аренды (пункт 2.1 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект, а также документы и принадлежности по Акту приема-передачи¹², в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с письменного согласия Арендодателя неотделимых улучшений. При этом Объект должен быть освобожден от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иного имущества (вещей) Арендатора.

3.3. В случае возврата Арендатором Объекта в состоянии, не соответствующем условиям Договора (пункт 3.2 Договора), в том числе в случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 5.3.6 Договора, Стороны фиксируют данные несоответствия и нарушения в Акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков. В случае не устранения (несвоевременного устранения/отказа от устранения) Арендатором выявленных Арендодателем недостатков, Арендодатель вправе устранить их своими силами или с привлечением третьих лиц, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю все документально подтвержденные расходы, связанные с устранением данных недостатков, а также уплатить неустойку, включая НДС, в размере Постоянной арендной платы за месяц, применяемой на дату возврата Объекта, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня доставки соответствующего требования от Арендодателя.

3.4. За весь период проведения работ, указанных в пункте 3.3 Договора, по приведению Объекта в состояние, соответствующее условиям Договора (пункт 3.2 Договора), Арендатор уплачивает все платежи, предусмотренные разделом 4 Договора.

3.5. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя без возмещения Арендатору стоимости этих улучшений.

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Арендная плата (далее - «Арендная плата») за пользование Объектом Земельным участком состоит из Постоянной и Переменной арендных плат.

4.2. Постоянная арендная плата составляет _____ (_____) рублей за 1 кв. м. Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) - _____ (_____) рублей. Постоянная арендная плата за месяц за всю площадь Объекта составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС (20 %) - _____ (_____) рублей

4.3. Переменная арендная плата:

4.3.1. Переменная арендная плата - расходы Арендатора, уплачиваемые им за услуги по эксплуатации Мест общего пользования в соответствии с Приложением № 5 к Договору.

4.3.1.1. Переменная арендная плата составляет _____ (_____) рублей за 1 кв. м. Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) - _____ (_____) рублей. Переменная арендная плата 1 за месяц за всю площадь Объекта составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС (20 %) - _____ (_____) рублей.

4.4. Арендная плата начисляется со дня передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора, по день возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи.

4.5. Арендная плата за любой неполный месяц срока аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней такого неполного месяца срока аренды.

4.6. Арендатор уплачивает Арендодателю Постоянную арендную плату и Переменную арендную плату за первый месяц аренды в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня

документов должен быть зафиксирован также в Акте приема-передачи. Данное условие включается в текст Договора при необходимости.

¹² В Акте приема-передачи следует также указать конкретный перечень документов и принадлежностей, возвращенных Арендатором Арендодателю.

передачи Объекта Арендатору по Акту приема-передачи в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора.

4.7. Арендатор уплачивает Постоянную арендную плату и Переменную арендную плату за последующие месяцы не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.

4.8. Постоянная арендная плата и Переменная арендная плата по Договору может ежегодно, начиная с 2 второго года срока аренды в одностороннем порядке,¹³ увеличиваться на индекс потребительских цен, сложившийся за 12 (двенадцать) предыдущих месяцев, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики по Липецкой области по отношению к величине арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года срока аренды, либо на 5%, если указанный индекс потребительских цен составляет менее 5%.

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

4.9. Помимо внесения арендной платы, указанной в пункте 4.1 Договора, Арендатор возмещает Арендодателю фактически понесенные расходы на оплату коммунальных услуг (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение _____¹⁴) без дополнительных начислений со стороны Арендодателя.

4.9.1. Размер возмещения, указанного в пункте 4.9 Договора определяется ежемесячно, исходя из сумм расходов предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями Арендодателю и рассчитывается следующим способом:

¹⁵Теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение на основании: _____ (указать способ расчета¹⁶).

4.9.2. Счет на оплату возмещения, указанного в пункте 4.9 Договора, выставляется с приложением расчета и заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расходы Арендодателя по соответствующему виду коммунальных услуг (копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями (счет; счет-фактура; платежное требование; показания приборов учета и т.п.), а также копий документов, подтверждающих осуществление Арендодателем платежа).

4.9.3. Арендатор оплачивает возмещение, указанное в пункте 4.9 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты доставки ему документов, указанных в пункте 4.9.2 Договора.

¹³ При заключении договора с некоммерческими организациями и физическими лицами (исключая индивидуальных предпринимателей) для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, вместо слов «в одностороннем порядке» указать «по соглашению Сторон», второй абзац данного пункта исключить.

¹⁴ Указываются соответствующие коммунальные услуги, потребляемые Арендатором.

¹⁵ Указать коммунальную услугу или услуги и порядок расчета объема потребления. Условия указываются исходя из вида ресурса и способа его учета в снабжающей организации (индивидуальный счетчик, счетчик на все здание, начисление по нормативам), для разных ресурсов определяются применимые правила расчета.

¹⁶ - показаний индивидуальных приборов учета для Объекта;

- показаний общих приборов учета и отношения площади Объекта к площади всех помещений, подключенных к данным узлам (приборам) учета;

- отношения площади Объекта к площади всех помещений в отношении которых снабжающими и обслуживающими организациями предъявлены расходы (в случае отсутствия узлов (приборов) учета.

4.10. Обеспечительный платеж:

4.10.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора Арендатор перечисляет на счет Арендодателя обеспечительный платеж, включая НДС, в размере, равном сумме Постоянной арендной платы и Переменной арендной платы за 1 (Один) календарный месяц с учетом НДС.

4.10.2. Обеспечительный платеж остается у Арендодателя в течение всего срока действия Договора в целях обеспечения надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, при этом проценты за пользование суммой обеспечительного платежа в пользу Арендатора не начисляются.

4.10.3. Арендодатель имеет право производить удержание из суммы обеспечительного платежа любых средств, причитающихся Арендодателю в соответствии с Договором, в том числе в соответствии с пунктом 3.3 Договора.

4.10.4. Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме о вычете любой суммы из суммы обеспечительного платежа.

4.10.5. Арендатор обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня доставки уведомления Арендодателя, направленного в соответствии с пунктом 11.4 Договора, оплатить Арендодателю указанную в уведомлении сумму, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа.

4.10.6. В случае увеличения размера Постоянной арендной платы или Переменной арендной платы, в том числе в соответствии с пунктом 4.8 Договора, Арендатор обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента доставки от Арендодателя уведомления о таком увеличении или с момента подписания соответствующего дополнительного соглашения оплатить Арендодателю дополнительную сумму обеспечительного платежа, необходимую для восстановления размера обеспечительного платежа до размера, указанного в пункте 4.10.1 Договора.

4.10.7. Арендодатель, по своему усмотрению, имеет право зачесть обеспечительный платеж или его часть в счет арендной платы за последний месяц аренды по Договору. В случае принятия решения о зачете обеспечительного платежа в счет арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме.

4.10.8. Обеспечительный платеж или его оставшаяся часть в том объеме, в котором обеспечительный платеж не был использован Арендодателем, должен быть возвращен Арендатору в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи о возврате Объекта, но не ранее осуществления Арендодателем всех необходимых удержаний из суммы обеспечительного платежа, причитающихся Арендодателю в соответствии с Договором.

4.10.9. Обеспечительный платеж не является задатком в значении статей 380-381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.11. ¹⁷Задаток, уплаченный Арендатором организатору торгов в форме аукциона _____¹⁸ на основании Договора о задатке от _____ № _____¹⁹, в размере _____ (_____) рублей засчитывается в счет исполнения Арендатором обязанности по уплате Постоянной арендной платы в размере _____ (_____), в том числе НДС _____ (_____).

4.12. Арендатор осуществляет платежи по Договору в российских рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, указанный в разделе 13 Договора.

4.13. Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению платежей является день зачисления средств на счет Арендодателя. В случае удержания Арендодателем средств из

¹⁷ Пункт Договора указывается в случае заключения Договора по результатам проведения торгов в форме аукциона.

¹⁸ Указывается номер аукциона.

¹⁹ Указываются реквизиты договора о задатке между Арендатором и организатором торгов.

суммы обеспечительного платежа днем исполнения обязательства за счет удерживаемых сумм считается день удержания, указанный в уведомлении Арендодателя.

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

4.15. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект в соответствии с пунктом 3.2 Договора, а также в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня возврата Объекта Арендодателю произвести предусмотренные Договором оплаты.

4.16. Стоимость временного пользования той частью Земельного участка, которая занята Зданием, в котором размещен Объект и необходима для его использования, включена в Постоянную арендную плату и дополнительно Арендатором не оплачивается.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязуется:

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

5.1.2. Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в пункте 1.6 Договора. Под местами общего пользования в Здании понимаются²⁰, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «**Места общего пользования**»).

5.1.3. Содержать Места общего пользования в порядке, предусмотренном Приложением № 5 к Договору, обеспечивая поддержание необходимых и достаточных условий для нормальной бесперебойной эксплуатации Здания, в том числе Объекта.

5.1.4. Принять от Арендатора Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к Объекту, по Акту приема-передачи в день прекращения срока аренды, а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

5.1.5. 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.

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

5.1.7. Обеспечить предоставление к Объекту посредством инженерных систем, указанных в Приложении № 2 к Договору, соответствующих ресурсов в минимальном количестве, определяемом параметрами данных инженерных систем.

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

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

5.1.10. За свой счет производить капитальный ремонт Объекта.

5.1.11. Осуществлять письменное согласование реконструкции (перепланировки, переустройства), капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений Объекта, размещения рекламы, рекламных конструкций, объявлений, вывесок, учреждений и информационных досок, табличек, иных информационных конструкций снаружи Здания, в Местах общего пользования внутри и снаружи Здания, а также если они размещены внутри

²⁰ Указываются места общего пользования в Здании. Например: подъезды, холлы, вестибюли, лестничные марши, коридоры, столовая, буфет, кулинария, технические помещения, не входящие в состав Объекта, а также подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, газоны и т.п.

Объекта, но видимых снаружи, при поступлении соответствующего обращения от Арендатора или направлять мотивированный отказ от согласования.

5.2. Арендодатель вправе:

5.2.1. Арендодатель имеет право доступа на Объект в порядке, указанном в пункте 5.3.10 Договора, для контроля за соблюдением Арендатором условий Договора, для проведения обмеров и оценок, выполнения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии оборудования и инженерных сетей либо для ликвидации неисправностей в них. Право доступа Арендодателя подразумевает право на вход на Объект представителей Арендодателя. Несмотря на иные положения Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права доступа и влекущих за собой ущерб Объекту (в том числе, но не исключительно, в случае опасности, возникшей вследствие пожара, затопления, наводнения, иных аварийных ситуаций, сбоя в работе или поломке инженерных систем, совершения кем-либо административных правонарушений на Объекте), Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ в Объект без предварительного уведомления Арендатора (а также в отсутствие представителей Арендатора, если таковые не находятся в Объекте в момент вышеуказанного чрезвычайного доступа).

О каждом из упомянутых в настоящем пункте случаев доступа на Объект Арендодатель обязан немедленно уведомить Арендатора.

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

5.2.3. Извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки Объекта за счет Арендодателя, вправе без дополнительной оплаты со стороны Арендатора устранить недостатки Объекта, не установленные на момент заключения Договора и полностью или частично препятствующие использованию Объектом.

5.2.4. В течение последних 2 (двух) месяцев срока аренды, в случае, если Стороны не договорились продлить Договор на новый срок, Арендодатель имеет право установить (в любом, по своему усмотрению, месте) указатель, извещающий о сдаче Объекта в аренду и после предварительного согласования с Арендатором, как самостоятельно, так и с помощью уполномоченных лиц, входить в арендуемый Объект в присутствии Арендатора и/или его представителя в целях демонстрации арендуемого Объекта потенциальным арендаторам.

5.2.5. В случае неисполнения Арендатором обязательства по освобождению Объекта в связи с истечением срока аренды или досрочным расторжением Договора, Арендодатель вправе отказать работникам Арендатора и третьим лицам, имеющим отношение к Арендатору, в доступе в Объект и (или) прекратить предоставление Арендатору предусмотренных Договором коммунальных услуг, начиная с даты, следующей за датой истечения срока аренды или расторжения Договора, без возмещения Арендатору убытков, которые могут возникнуть у последнего в данной связи.

5.3. Арендатор обязуется:

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

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

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

5.3.4. Без предварительного письменного согласия Арендодателя:

5.3.4.1. не передавать Объект в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам;

5.3.4.2. Арендатор не вправе вносить права аренды в залог, уставный капитал, иным образом обременять их правами третьих лиц;

5.3.4.3. ²¹Арендатор не вправе использовать адрес Объекта как адрес в пределах места своего нахождения («юридический адрес») и вносить указанный адрес в ЕГРЮЛ;

5.3.4.4. не производить реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт и (или) неотделимые улучшения Объекта;

5.3.4.5. не размещать рекламу, рекламные конструкции, рекламные вывески, информационные вывески и иные конструкции снаружи Здания, в местах общего пользования внутри и снаружи Здания, а также внутри Объекта, но видимых снаружи Объекта;

5.3.4.6. не использовать Объект для проведения массовых мероприятий любого (в том числе рекламного) характера.

5.3.5. Прекратить использование «юридического адреса» по месту нахождения Объекта в течение 1 (одного) месяца после прекращения (расторжения) действия Договора и уведомить об этом Арендодателя путем представления актуальной выписки из ЕГРЮЛ.

5.3.6. В случае, если Арендатор, по письменному согласованию с Арендодателем, производит реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт, то он обязан до возврата Объекта или в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента их завершения (применяется срок, наступающий раньше):

5.3.6.1. если требуется внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости, за свой счет обеспечить внесение необходимых изменений в данный реестр, в том числе подготовить техническую документацию по результатам кадастровых и/или иных работ, в случае невозможности внесения данных изменений - вернуть Объект в первоначальное состояние своими силами и за свой счет;

5.3.6.2. предоставить Арендодателю оригиналы проектной, разрешительной и исполнительной документации, согласованной в установленном законодательством Российской Федерации порядке, а также документы, которые на момент оформления будут предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.6.3. По письменному запросу Арендатора, для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости в связи с реконструкцией (перепланировкой, переустройством), капитальным ремонтом Объекта, Арендодатель, по своему усмотрению, выдает доверенность представителю Арендатора на право внесения указанных изменений либо обеспечивает участие своего представителя при подаче документов.

5.3.7. Своевременно за счет собственных средств, при условии получения письменного согласия 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 30 (тридцати) календарных дней с момента получения таких разрешений. Расходы, связанные с получением соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ несет Арендатор.

5.3.8. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Объект в чистом, работоспособном, функциональном, исправном и безопасном состоянии, необходимом для его нормальной эксплуатации по назначению, в том числе в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.

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

Под текущим ремонтом Стороны договорились понимать осуществление следующих действий: _____²².

5.3.10. По предварительному письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Объект в присутствии представителей Арендатора (не

²¹ Абзац указывается в случае заключения Договора с юридическим лицом.

²² Подробно указать виды работ по текущему ремонту.

чаще чем ____ (_____) раз в (_____)²³. 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, а также случаев, указанных в пункте 5.2.1 Договора.

5.3.11. Соблюдать требования пожарной безопасности, а также выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны. Обеспечивать соблюдение персоналом (работниками) установленного противопожарного режима и порядка организации производства работ на Объекте.

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

5.3.13. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших в Здании по вине Арендатора, в том числе последствия нарушений правил использования работниками или посетителями Арендатора оборудования, отделки и строительных конструкций Здания, в том числе Мест общего пользования, приведших к нанесению вреда имуществу или здоровью сотрудников Арендодателя или третьим лицам.

5.3.14. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Объекта, оборудования серверных комнат и иного специального оборудования, а также проводить работы, затрагивающие структурированную кабельную систему (СКС) здания, только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений (разрешительной документации) в уполномоченных органах (организациях) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения таких разрешений (документации). Ответственность за соответствие размещения смонтированного оборудования установленным нормам несет Арендатор.

5.3.15. В случае, если Арендодателем будут оплачены штрафы и иные платежи на основании предписаний контрольных (надзорных) органов, вынесенных по фактам установления нарушений действующего законодательства Российской Федерации Арендатором в Здании, возникших по его вине, Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя обязан возместить Арендодателю уплаченные за него штрафы (и иные платежи) после получения письменного требования Арендодателя с приложением документов, подтверждающих их уплату, либо Арендодатель вправе удержать уплаченные за Арендатора штрафы (и иные платежи) из суммы обеспечительного платежа.

5.3.16. Не повреждать и не загромождать любую часть Объекта и Места общего пользования, а также не затруднять доступ к ним, не размещать в Объекте и (или) Здании никакие предметы в таком положении, количестве или такого веса, которые нанесут вред Объекту и (или) Зданию.

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

5.3.18. Неукоснительно соблюдать и обеспечивать соблюдение его сотрудниками и посетителями пропускного и внутриобъектного режимов, порядок производства работ в Здании и Объекте, а также надлежащим образом использовать Объект и Места общего пользования. При необходимости, Арендатор за свой счет приобретает магнитные ключи или карты доступа для использования с системами контроля и управления доступом установленными у Арендодателя.

5.3.19. Самостоятельно осуществлять свои взаимоотношения с государственными органами в сфере своей деятельности.

²³ Периодичность и срок указываются с учетом технического состояния и прочих обстоятельств по конкретному Объекту, но не меньше 1 (одного) раза в месяц.

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

5.3.21. За свой счет осуществлять охрану Объекта, а также находящихся в Объекте материальных ценностей.

5.3.22. При осуществлении Арендатором хозяйственной и (или) иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду, Арендатор обязан вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду.

5.3.23. Не использовать Объект следующими способами и (или) в целях:

5.3.23.1. при котором значительно увеличивается уровень шума в Объекте или в Здании в целом, в том числе не использовать любые музыкальные инструменты, акустические системы таким образом, чтобы их было слышно за пределами Объекта;

5.3.23.2. представляющих потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендодателю или третьим лицам;

5.3.23.3. не соответствующих требованиям законодательства и/или нормам морали;

5.3.23.4. который может привести к нарушению работы Арендодателя или других арендаторов Здания;

5.3.23.5. который влечет перегрузку полов или потолков Объекта, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Объект или Здание, а также для целей, являющихся опасными и способными нанести ущерб Объекту или Зданию в целом или в какой-либо части;

5.3.23.6. который может привести к нарушению работы отопительной системы, системы кондиционирования воздуха или вентиляции, водоснабжения, электроснабжения Объекта или Здания.

5.3.24. Арендатор не вправе использовать Места общего пользования для погрузки, разгрузки, доставки грузов или других видов деятельности, несовместимых с общим назначением соответствующих Мест общего пользования, за исключением Мест общего пользования, специально отведенных для этих целей. Арендатор не должен использовать Места общего пользования для какой-либо деятельности, которая может помешать деятельности других арендаторов Здания (включая их посетителей) или деятельности Арендодателя.

5.3.25. Арендатор обязан обеспечить сохранность оборудования, принадлежностей или иного имущества, Арендодателя установленного (находящегося) в помещении Объекта.

5.3.26.²⁴ Арендатор несет ответственность, а также возмещает расходы на их восстановление, в случае причинения им вреда по вине Арендатора:

5.3.26.1.²⁵ За сохранность пломб сетевой и бытовой организаций на приборах учета электроэнергии;

5.3.26.2.²⁶ За сохранность оборудования автоматизированной информационной измерительной системы коммерческого учета электроэнергии (далее – «АИИС КУЭ»), установленной Арендодателем.

5.3.27. Арендатору запрещается без согласования с Арендодателем проводить строительные работы в пределах транзитных трасс, включая структурированную кабельную систему, проходящих в Объекте, и в пределах их охранных зон, Арендатор несет ответственность за механические повреждения данных транзитных трасс.

5.3.28. Устанавливать на Объекте оборудование для организации беспроводной сети (Wi-Fi) только после получения от Арендодателя предварительного согласования места физического размещения, используемой частоты, каналов и идентификатора (SSID) организуемой беспроводной сети (далее именуемые также «**Параметры сети**»). Отказ в

²⁴ Пункт Договора указывается в случае наличия АИИС КУЭ и (или) приборов учета на Объекте.

²⁵ Абзац Договора указывается в случае наличия приборов учета на Объекте.

²⁶ Абзац Договора указывается в случае наличия АИИС КУЭ на Объекте.

согласовании не является нарушением обязательств Арендодателя по настоящему Договору. Условия согласования:

5.3.28.1. Для целей согласования Параметров сети Арендатор направляет обращение на электронную почту по адресу: wifi-team@sberbank.ru и электронную почту Арендодателя указанную в разделе 13 настоящего Договора²⁷. Для ответа на обращение и переписки с Арендатором по вопросам согласования Параметров сети используется адрес электронной почты Арендатора, указанный в разделе 13 настоящего Договора.

5.3.28.2. Арендодатель вправе отказать в согласовании организации беспроводной сети (Wi-Fi) в случае если Арендатор планирует использовать (любое из условий):

- идентификаторы сети (SSID) идентичные или схожие с используемыми Арендодателем в Здании;
- каналы сети идентичные используемым Арендодателем в Здании;
- оборудование или место его размещения, создающие угрозу безопасности для любого оборудования или сетей Арендодателя.

5.3.28.3. Обращение о согласовании Параметров сети направляется с указанием адреса Объекта, приложением плана Здания с указанием Объекта (Приложение № 1 к Договору) с отмеченными на нем местами размещения оборудования организуемой беспроводной сети и указанием используемой частоты, каналов и идентификатора (SSID) организуемой беспроводной сети.

5.3.28.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения обращения, по результатам его рассмотрения, Арендодатель информирует Арендатора о согласовании указанных Арендатором параметров беспроводной сети или направляет мотивированный отказ от согласования с предложением допустимых параметров беспроводной сети.

Повторное согласование производится в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

5.4. Арендатор вправе:

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

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

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

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

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

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

²⁷ Сообщение на адрес, указанный в разделе 13, направляется для информирования подразделения, ответственного за заключение договора, о наличии обращения Арендатора и предоставления дополнительной информации (при необходимости) по запросу от согласующего подразделения Блока Технологии.

5.4.6.1. Потребовать от Арендодателя либо устранения недостатков без дополнительной оплаты, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих документально подтвержденных расходов на устранение недостатков Объекта;

5.4.6.2. Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при оплате арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до наступления срока выплаты арендной платы;

5.4.6.3. Потребовать досрочного расторжения Договора, в порядке и на условиях, указанных в Договоре.

5.4.7. Если удовлетворение требований Арендатора или учет его расходов на устранение указанных в пункте 5.4.6 Договора недостатков Объекта из арендной платы не покрывает причиненного Арендатору ущерба, Арендатор вправе потребовать у Арендодателя возмещения непокрытой части ущерба. 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 Договора или передаче Объекта в аренду.

5.5. Стороны согласовали, что при исполнении Договора Арендатор обязан по требованию Арендодателя использовать защищенный электронный документооборот в соответствии с заключенным Сторонами Соглашением о применении защищенного юридически значимого электронного документооборота. При этом Арендатор обязан заблаговременно осуществить все необходимые мероприятия, обеспечивающие возможность надлежащего применения такого электронного документооборота со стороны Арендатора. В случае нарушения Арендатором настоящего условия Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения и расторгнуть Договор без возмещения убытков Арендатору, путем направления Арендатору соответствующего уведомления не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до момента прекращения Договора.²⁸

5.6. Заключая Договор, Стороны договорились сотрудничать в области оказания Арендатору услуг эквайринга и/или инкассации денежных средств при ведении Арендатором коммерческой и/или иной деятельности в Объекте, переданном Арендодателем по Договору.

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

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

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

6. Ответственность Сторон

²⁸ Пункт применяется если взаимоотношения Сторон при заключении, исполнении, изменении и расторжении договоров/соглашений осуществляются посредством обмена электронными оригиналами документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, с использованием средств электронного документооборота.

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

6.2. При нарушении Арендатором сроков перечисления арендной платы и (или) иных платежей по Договору, в том числе срока пополнения обеспечительного платежа, Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,3 (ноль целых трех десятых) %, включая НДС (если применимо), от просроченной суммы арендной платы и (или) иных платежей по Договору.

6.3. В случае, если размер неустойки, в соответствии с пунктом 6.2 Договора, и просроченной суммы арендной платы больше чем размер Постоянной арендной платы за 1 (один) календарный месяц, то Арендодатель, предупредив Арендатора не позднее чем за 3 (три) рабочих дня, имеет право ограничить доступ Арендатора к Объекту и/или приостановить предоставление предусмотренных Договором коммунальных услуг, и требовать досрочного внесения Постоянной арендной платы за 2 (два) календарных месяца.

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

Арендодатель прекращает ограничение доступа и возобновляет предоставление предусмотренных Договором коммунальных услуг в течение ²⁹3 (трех) рабочего дня со дня зачисления средств на счет Арендодателя в полном объеме, указанном в требовании.

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

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

6.4. ³⁰За нарушение сроков передачи Объекта и/или относящихся к нему документов, принадлежностей, установленных пунктом 3.1 Договора, Арендодатель не исполнивший свою обязанность должен уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) % от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день просрочки, но не более 10 (десяти) % от этой суммы.

6.5. За нарушение сроков передачи Объекта, относящихся к нему документов, принадлежностей, установленных пунктом 3.2 Договора, Арендатор не исполнивший свою обязанность обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) %, включая НДС, от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день просрочки.

6.6. При нарушении Арендатором пункта 5.3.4.4 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку, включая НДС, в двукратном размере Постоянной арендной платы в месяц, а также, по требованию Арендодателя, обязан в срок, установленный последним, своими силами и за свой счет вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить штрафы

²⁹ При необходимости срок может быть изменен с учетом места расположения Объекта и возможности оперативно возобновить предоставление коммунальных услуг.

³⁰ В случае, если Арендатором является физическое лицо, дополнить пункт предложением в следующей редакции: «При выплате дохода Арендатору Арендодатель, исполняя роль налогового агента в соответствии со ст. 226 НК РФ, удерживает из сумм, причитающихся Арендатору, НДФЛ по ставке 13% и осуществляет расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные п.4, п.6 ст.226 НК РФ.».

и иные платежи, выставленные со стороны надзорных (контрольных) органов в соответствии с законодательством Российской Федерации. На время действия Договора Арендатор самостоятельно несет ответственность за произведенные реконструкцию (перепланировку, переустройство) и (или) капитальный ремонт перед надзорными (контрольными) органами в случае получения предписаний или наложения штрафов.

6.7. В случае причинения Арендатором имущественного ущерба, повреждения или разрушения Здания, Объекта, Мест общего пользования, принадлежностей, иного оборудования или имущества Арендодателя, неисполнения требований пункта 5.3.13 Договора, Арендатор возмещает Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя размер понесенных им убытков в полном объеме.

6.8. Арендодатель обязан возместить Арендатору прямой ущерб, причиненный авариями систем теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения Здания / Объекта, произошедшими по вине Арендодателя. Размер ущерба и порядок его компенсации определяется двусторонним актом, который оформляется в случае аварии.

6.9. Уплата неустойки и (или) возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

6.10. Арендатор несет ответственность за неисполнение требований пожарной безопасности в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации» в части организации и выполнении видов работ, а также обучения персонала нормам пожарной безопасности. В случае причинения ущерба Арендодателю и/или третьим лицам в результате неисполнения требований пожарной безопасности, Арендатор возмещает причиненные убытки в полном объеме, включая суммы штрафных санкций, наложенных на Арендодателя контролирующими/надзорными органами в связи с невыполнением Арендатором требований пожарной безопасности. Основанием для возмещения убытков в результате применения к Арендодателю штрафных санкций, является письменное требование Арендодателя с приложением актов контролирующих/надзорных органов о наложении штрафов.

6.11. Выплата неустойки и/или штрафа, компенсация понесенного ущерба, возмещение убытков производится по письменному требованию одной Стороны к другой, и должна быть осуществлена в срок, указанный в соответствующем требовании, если иное не предусмотрено Договором.

6.12. За ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 5.3.4.3 и 5.3.5 Договора, в частности :

6.13.1. использование «юридического адреса» Объекта без согласия Арендодателя Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере 15 % (пятнадцати), включая НДС, от суммы Постоянной арендной платы в месяц, а также потребовать возмещения убытков в полном объеме;

6.13.2. несвоевременное прекращение использования «юридического адреса» Объекта после расторжения Договора Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,5% (ноль целых пять десятых) от суммы Постоянной арендной платы в месяц, включая НДС, за каждый календарный день просрочки до момента исполнения данного обязательства.

6.13. Арендатор обязан возместить имущественные потери Арендодателя в соответствии со ст. 406.1 ГК РФ, возникшие у Арендодателя в случае привлечения его к ответственности за использование Земельного участка, на котором расположено Здание, с нарушением вида его разрешенного использования, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

7.2. Срок аренды по Договору может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к Договору, подписанным уполномоченными представителями Сторон. Дополнительное соглашение считается заключенным для третьих лиц с момента его государственной регистрации, а для Сторон – со дня его подписания, за исключением изменения арендной платы в соответствии с пунктом 4.8 Договора.

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

7.3.1. Пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора или назначения, указанного в пункте 1.6 Договора, либо с неоднократными нарушениями Договора;

7.3.2. Существенно ухудшает Объект;

7.3.3. Производит или произвел реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт без письменного согласия Арендодателя или с нарушением согласованных сроков и условий;

7.3.4. Не исполняет обязанности по внесению изменений в Единый государственный реестр недвижимости или предоставлению документации согласно пункту 5.3.6 Договора;

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

7.3.6. Внес право аренды в залог и (или) в уставный капитал юридического лица, уступил права и (или) осуществил перевод долга по Договору, передал Объект (или его часть) в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, иным образом обременил Объект правами третьих лиц, без предварительного письменного согласия Арендодателя;

7.3.7. Объявлен банкротом или неплатежеспособным либо в отношении Арендатора в соответствии с применимым законодательством начата процедура несостоятельности (банкротства);

7.3.8. Совершил более чем 2 (двух) нарушений своих обязательств, установленных в разделе 5 Договора в течение 6 (шести) месяцев;

7.3.9. Не исполняет обязанность по принятию Объекта, предусмотренную пунктом 5.3.1 Договора (нарушил сроки принятия Объекта более чем на 10 (десять) календарных дней);

7.3.10. Не исполняет обязанности по внесению арендной платы и (или) по уплате иных платежей, предусмотренных Договором (нарушил сроки внесения платежей более чем на 10 (десять) календарных дней);

7.3.11.³¹ Не возмещает вред за нарушение работы АИИС КУЭ, произошедшее по вине Арендатора;

7.3.12.³² Не возмещает вред за нарушение пломб сетевой и бытовой организаций на приборах учета электроэнергии, произошедшее по вине Арендатора.

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

7.4.1. Арендодатель не исполняет обязанность по передаче Объекта, предусмотренную пунктом 5.1.1 Договора (нарушил сроки передачи Объекта более чем на 10 (десять) календарных дней);

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

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

³¹ Пункт Договора указывается в случае наличия АИИС КУЭ на Объекте.

³² Пункт Договора указывается в случае наличия приборов учета на Объекте.

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

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

7.5. Сторона, намеренная расторгнуть Договор по основаниям, установленным пунктами 7.3 или 7.4 Договора, обязана в срок не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения направить другой Стороне письменное уведомление.

7.6. Сторона вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (ст. 450.1 ГК РФ) путем направления другой Стороне письменного уведомления:

по инициативе Арендодателя – не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты досрочного расторжения,

по инициативе Арендатора – не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты досрочного расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора, без возмещения каких-либо убытков любой Стороне, связанных с досрочным прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения.

7.7. В случае изменения или расторжения Договора Арендатор обязан совместно с Арендодателем совершить необходимые действия по представлению в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов для внесения записи об изменении или о прекращении действия Договора.

7.8. Арендатор соглашается с тем, что если Арендатор до последнего дня срока аренды не вывезет свое имущество и (или) имущество третьих лиц из Объекта при расторжении Договора или при возврате Объекта Арендодателю по истечении срока аренды, то Арендодатель вправе по своему усмотрению распорядиться таким имуществом, которое считается оставленным для утилизации. Арендодатель не несет какой-либо ответственности за утрату, недостачу или повреждение такого имущества с даты окончания срока аренды или даты расторжения Договора. Арендатор обязан возместить все расходы, понесенные Арендодателем в связи с хранением, вывозом, перевозкой, утилизацией такого имущества. При этом Арендодатель имеет право удержать указанные расходы из суммы обеспечительного платежа, предусмотренного Договором.

7.9. Если Арендатор задерживает освобождение или возврат Объекта Арендодателю, в дополнение к другим мерам ответственности, предусмотренным Договором, Арендатор обязан по требованию Арендодателя уплатить штраф, включая НДС, в размере 3% (трех) от Постоянной арендной платы, рассчитанной за последний полный месяц аренды Объекта, за каждый календарный день задержки до момента передачи Объекта Арендодателю по акту возврата Объекта. Любая такая задержка в освобождении или возврате Объекта Арендатором Арендодателю не считается продлением срока аренды.

7.10. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке внести изменения в требования режима и охраны, установленные в Здании, в котором находится Объект, а также в правила использования Объекта и Мест общего пользования, в порядок производства работ в Здании и на Объекте, посредством направления уведомления Арендатору данных изменений, которые в этом случае считаются измененными с даты получения Арендатором уведомления (если более поздняя дата не указана в уведомлении).

8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Обстоятельства, вызванные не зависящими от воли Сторон событиями, которых добросовестная Сторона не могла избежать или последствия которых она не могла устранить, считаются случаями, которые освобождают от ответственности, если они произошли после заключения Договора и препятствуют его полному или частичному исполнению.

8.2. Случаями непреодолимой силы считаются следующие события: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, природные катастрофы, а также акты органов власти, влияющие на выполнение обязательств Сторон, и все другие аналогичные события и обстоятельства.

8.3. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом сразу же после наступления форс-мажорных обстоятельств и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения, но в любом случае не позднее 3 (трех) календарных дней после начала действия непреодолимой силы.

8.4. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности по причине указанных обстоятельств. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены документально компетентными органами.

8.5. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (шести) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.

9. Конфиденциальность

9.1. По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета и содержания Договора, хода его выполнения и полученных результатов. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим сторонам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Договору.

9.2. Любые убытки, вызванные нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет после прекращения действия Договора.

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

10. Порядок разрешения споров

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

10.2. В случае не урегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в пункте 10.1 Договора, спор передается в Арбитражный суд Липецкой области.

11. Прочие условия

11.1. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендодатель настоящим поручает Арендатору представить Договор в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в течение 10 (десяти) рабочих дней³³ с момента передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора, а Арендатор принимает на себя выполнение этого поручения. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, в том числе по постановке Объекта на кадастровый учет³⁴ (а также изменений, дополнений к Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении), оплачиваются Арендатором в полном объеме.

11.3. В случае, если при осуществлении государственной регистрации Договора органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях осуществления государственной регистрации будут затребованы какие-либо дополнительные документы или информация, либо потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор, то Арендодатель обязуется, при наличии, незамедлительно передать Арендатору копии и/или подлинники всех затребованных органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов и/или необходимую информацию, а Стороны обязуются незамедлительно подписать соглашения о внесении соответствующих изменений и дополнений в Договор.

11.4. Все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, требования, претензии и т.п.) должны направляться по адресам Сторон, указанным в разделе 13 Договора, и приобретают юридическую силу с момента доставки адресату, за исключением случаев, отдельно оговоренных в Договоре.

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

Допустимые способы направления юридически значимых сообщений:

- а) через собственного курьера под расписку на копии;
- б) через курьерскую службу с описью вложения с подтверждением доставки;
- в) по почте с уведомлением о вручении и описью вложения;
- г) телеграммой с уведомлением о вручении;
- д) ³⁵ посредством ЭДО.

³³ Данный срок может быть увеличен до 30 (тридцати) рабочих дней, в случае если Объект необходимо поставить на кадастровый учет (в случае если Объектом является часть недвижимого имущества, не поставленная на кадастровый учет).

³⁴ Слова «, в том числе постановка Объекта на кадастровый учет» указываются в случае, если объект необходимо поставить на кадастровый учет.

³⁵ Абзац применяется в случае, если между Сторонами заключено Соглашение об ЭДО в соответствии с пунктом 5.5 Договора.

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

11.5. Обращения, отзывы, комментарии Арендатора по всем вопросам, связанным с исполнением Арендодателем своих обязательств по Договору, могут направляться письмом по адресу электронной почты **crem@sberbank.ru**. В таком письме необходимо указывать реквизиты Договора (дата, номер) и адрес (местоположение) Объекта. Указанный способ связи не может быть использован для направления юридически значимых сообщений в соответствии с пунктом 11.4 Договора.

11.6. В целях соблюдения требований кибербезопасности Арендодателя, Стороны обязуются выполнять условия, изложенные в Положении о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк, являющемся Приложением № 6 к Договору.

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

В каждом случае нарушения требований, указанных в настоящем пункте Арендатор выплачивает Арендодателю штрафную неустойку в размере 10 (десяти) % включая НДС от размера постоянной арендной платы за год, а также обязуется в полном объеме возместить убытки, причиненные Арендодателю вследствие нарушения требований, указанных в настоящем пункте. Взыскание убытков не лишает Арендодателя возможности прибегать к любым иным мерам защиты своих прав и интересов, предусмотренных действующим законодательством и соглашением Сторон, в том числе взысканию неустойки в полном размере сверх убытков.

11.7. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Антикоррупционной оговорке» (Приложение № 4 к Договору).

11.8. Обязательства Сторон по соблюдению положений действующего законодательства регулирующего отношения, связанные с обработкой персональных данных, содержатся в приложении № 7 к Договору.

11.9. Договор составлен на ___ листах (без учета приложений), в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12. Приложения к Договору

12.1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью и действительны, если они составлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

12.2. Приложение № 1 – План Здания с указанием Объекта (заштриховано) на этаже – на ___ листах.

12.3. Приложение № 2 – Акт о разграничении эксплуатационной ответственности – на ___ листах.

12.4. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Объекта – на ___ листах.

12.5. Приложение № 4 – Антикоррупционная оговорка – на 2 листах.

12.6. Приложение № 5 – Услуги по эксплуатации Мест общего пользования – на ___ листах.

12.7. Приложение № 6 – Обязательство о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк – на ___ листах.

12.8. Приложение № 7 – Об использовании персональных данных – на ___ листах.

13. Реквизиты и подписи Сторон

Арендатор³⁶:

_____ (сокращенное наименование)

Адрес места нахождения _____

Почтовый адрес _____

ИНН: _____

Расчетный счет _____

Корр. счет _____

БИК _____

ОКВЭД _____

ОКПО _____

КПП _____

ОГРН _____

Контактный телефон: _____

e-mail: _____

Арендодатель:

ПАО Сбербанк

Адрес места нахождения _____³⁷

Почтовый адрес _____³⁸

ИНН _____

Расчетный счет _____

Корр. счет _____

БИК _____

ОКВЭД _____

ОКПО _____

КПП _____

ОГРН _____

Контактный телефон: _____

e-mail: _____

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

м.п.

От Арендатора:

Должность

_____ Ф.И.О.

м.п.

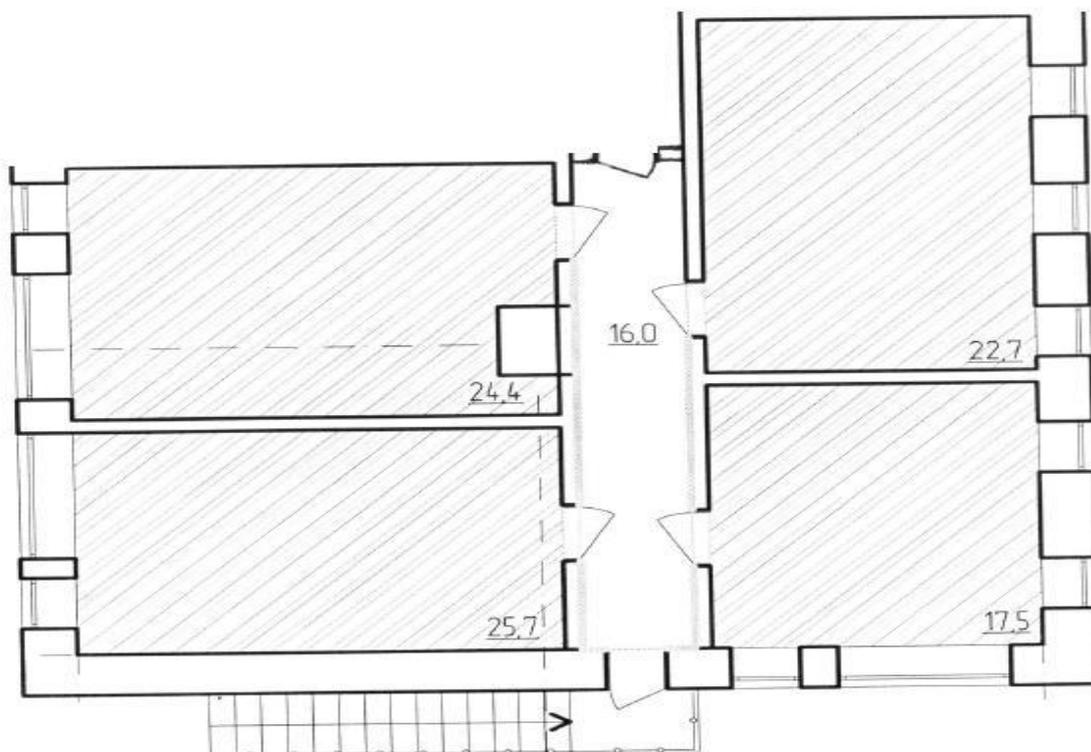
³⁶ Для Арендатора - индивидуального предпринимателя и Арендатора - физического лица указываются: фамилия, имя, отчество (полностью), дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, а также пребывания (если отличается), адрес для направления письменной корреспонденции, паспортные данные (серия, номер, кем, когда выдан), № карточки страхования в ПФ, ИНН (при наличии), реквизиты счета для расчетов по Договору, тел., факс, e-mail (при наличии), иные виды и способы связи, приводятся также сведения о его регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, в т.ч. ОГРНИП.

³⁷ Указывается адрес ПАО Сбербанк в соответствии с единым государственным реестром юридических лиц.

³⁸ В случае, если договор заключается ПАО Сбербанк, то указывается почтовый адрес ПАО Сбербанк, если договор заключается филиалом, то указывается почтовый адрес соответствующего филиала.

**План Здания с указанием Объекта
(заштриховано)**

Часть недвижимого имущества площадью 113,05 кв. м., в том числе 2 этаж – 90,3 кв. м., места общего пользования на 1 этаже – 6,38 кв. м., на 2 этаже – 16,37 кв. м., являющуюся частью двухэтажного нежилого здания, расположенного по адресу: Липецкая область, р-н Добринский, с/п Добринский сельсовет, п Добринка, ул Советская, д 4



От Арендодателя:
Должность

_____ **Ф.И.О.**
м.п.

От Арендатора:
Должность

_____ **Ф.И.О.**
м.п.

АКТ
о разграничении эксплуатационной ответственности

_____ 20__ г.

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

Таблица:

(ненужное – удалить, необходимое - добавить)

Наименование инженерных систем	Параметры системы	Описание эксплуатационной ответственности Арендодателя	Описание эксплуатационной ответственности Арендатора
1	2	3	4
Система электроснабжения	Выделенная мощность Руст.- 5 кВт	До кабельных наконечников отходящих линий в местах их присоединения к нагрузочной колодке этажного распределительного щита	От кабельных наконечников отходящих линий в местах их присоединения к нагрузочной колодке этажного распределительного щита
Система отопления	1,43 Гкал	До резьбового соединения вводных трубопроводов отопления и шаровых вентилей системы отопления, расположенных перед отопительными приборами	После резьбового соединения вводных трубопроводов отопления и шаровых вентилей системы отопления, расположенных перед отопительными приборами
Система автоматической пожарной сигнализации		Централизованная система в целом	В эксплуатации оборудования нет. Обеспечение комплектности, сохранности и беспрепятственного доступа к элементам системы, смонтированным в помещениях Арендатора

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

м.п.

От Арендатора:

Должность

_____ Ф.И.О.

м.п.

ОБРАЗЕЦ



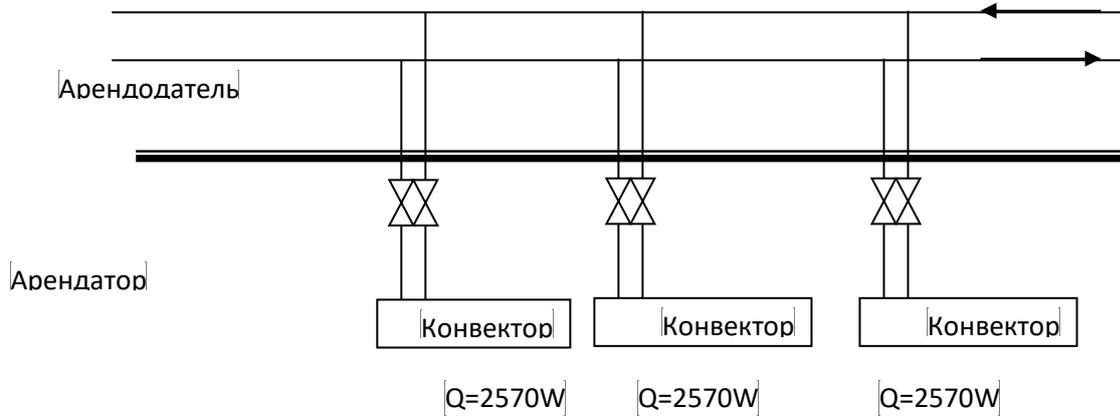
От Арендодателя:
Должность

От Арендатора:
Должность

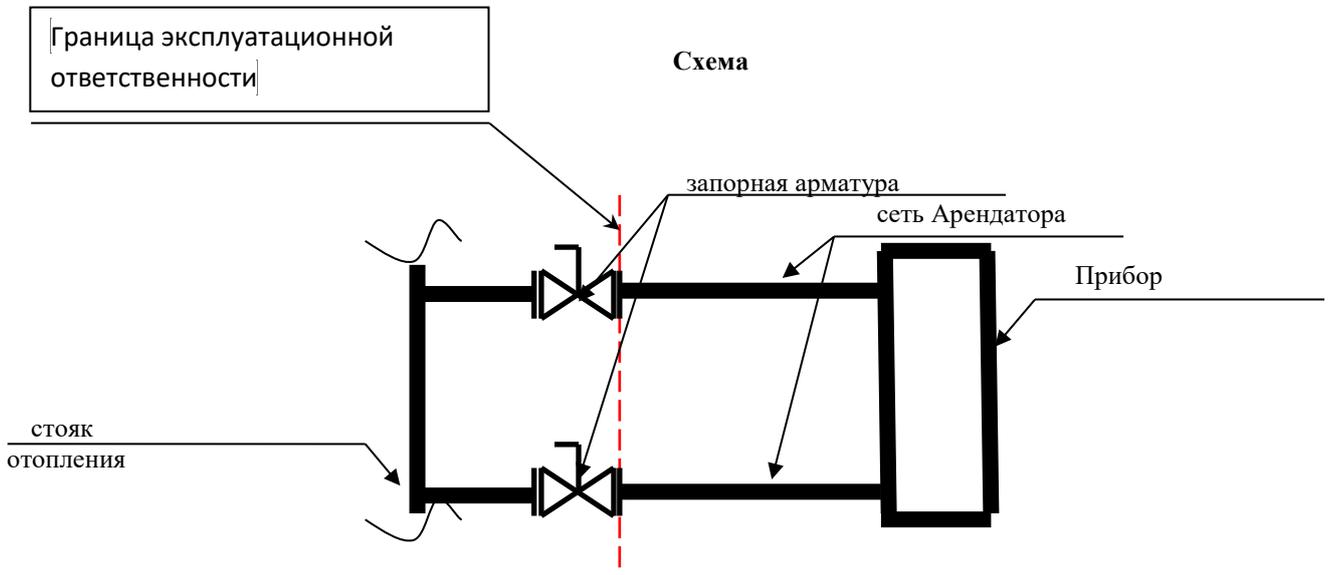
_____ Ф.И.О.
М.П.

_____ Ф.И.О.
М.П.

ОБРАЗЕЦ



или



От Арендодателя:
Должность

_____ Ф.И.О.
М.П.

От Арендатора:
Должность

_____ Ф.И.О.
М.П.

Форма Акта приема-передачи (возврата) недвижимого имущества

АКТ № _____

приема-передачи ³⁹ (возврата) недвижимого имущества

_____ 20__ г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице ⁴⁰ _____, действующего на основании⁴¹ _____, с одной стороны, и ⁴² _____, именуем _____ в дальнейшем «**Арендатор**» в лице⁴³ _____, действующего на основании⁴⁴ _____, ⁴⁵ с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», составили настоящий акт приема-передачи ⁴⁶ (возврата) недвижимого имущества (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

1. На основании договора долгосрочной аренды недвижимого имущества от _____ № _____, Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор⁴⁷ принял следующее недвижимое имущество⁴⁸:
- часть недвижимого имущества (далее – «**Объект**»), являющуюся частью _____⁴⁹ (далее – «**Здание**»), кадастровый/условный номер Здания _____, расположенного по адресу: _____⁵⁰ и балансовой стоимостью _____ рублей.

Объект передается в следующем техническом состоянии⁵¹:

³⁹ Слова «(возврата)» указывается в случае составления акта приема-передачи по возврату недвижимого имущества.

⁴⁰ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Арендодателя.

⁴¹ Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Арендодателя.

⁴² Указывается полное и сокращённое наименование Арендатора.

⁴³ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Арендатора.

⁴⁴ Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Арендатора.

⁴⁵ Если Арендатором является физическое лицо, для него указываются: фамилия, имя, отчество (полностью). Если физическое лицо не имеет представителя, сведения о представителе не приводятся. Для индивидуального предпринимателя после ФИО указывается: «действующий в качестве индивидуального предпринимателя».

⁴⁶ Слова «(возврата)» указывается в случае составления акта приема-передачи по возврату недвижимого имущества.

⁴⁷ В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю, а Арендодатель».

⁴⁸ При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду недвижимому имуществу в целях его идентификации.

⁴⁹ Наименование недвижимого имущества в соответствии с наименованием в Едином государственном реестре недвижимости.

⁵⁰ Место расположения недвижимого имущества в соответствии с местом расположения в Едином государственном реестре недвижимости.

⁵¹ Подпункты указываются при необходимости.

- фасад и кровля Здания: _____
(указать вид отделки, например – окраска, плитка, др. покрытие)

состояние: _____
(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)

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

- стены: _____
(указать вид отделки, например – окраска, обои, др. покрытие)

состояние: _____
(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)

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

- потолки: _____
(указать вид отделки, например :окраска, обои, др. покрытие)

состояние: _____
(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)

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

- полы: _____
(указать вид отделки, например: окраска, паркет, плитка, др. покрытие)

состояние: _____
(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)

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

- двери: _____
(указать материал, вид отделки, например: металлическая, деревянная, др. покрытие)

состояние: _____
(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)

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

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

состояние: _____
(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)

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

- оборудование

(ненужное – удалить, необходимое - добавить)

№ п/п	Наименование/описание систем	Состояние (отличное, хорошее, удовлетворительное – указать для каждого вида оборудования)
1.	Системы электроснабжения в соответствии с проектом	
1.1.	Общее электроснабжение	
1.2.	ГРЩ, РЩ	

2.	Система газоснабжения	
2.1.	Приборы отопления	

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

- иное _____

52

2. Арендодатель передал Арендатору⁵³ Объект со следующими показаниями индивидуальных приборов учета⁵⁴:

- электричество: _____

- иное: _____

3. Арендодатель передал Арендатору⁵⁵ ключи от замка⁵⁶ двери⁵⁷ Объекта в количестве _____.

4. Арендодатель предоставляет Арендатору право доступа в Места общего пользования, оговоренные Договором, за исключением _____^{58, 59}.

5. Одновременно с Объектом Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял⁶⁰ следующую техническую документацию на Объект:

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

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

От Арендатора:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

⁵² Подробно (с соответствующими реквизитами) указать перечень передаваемых документов, принадлежностей.

⁵³ В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю».

⁵⁴ Указывается каждый индивидуальный прибор учета отдельно.

⁵⁵ В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю».

⁵⁶ Если у двери Объекта несколько замков, то указывается по каждому замку.

⁵⁷ Если у Объекта несколько дверей, то указывается по каждой двери.

⁵⁸ Указать помещения, в которые Арендатору ограничен доступ.

⁵⁹ В случае возврата Арендатором Объекта, данный пункт исключается.

⁶⁰ В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю, а Арендодатель».

Антикоррупционная оговорка

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

1.1.1. Стороны, их работники, уполномоченные представители и посредники⁶¹ по Договору не предлагают, не обещают, не требуют, не разрешают предоставление, не предоставляют каких-либо денег, ценных бумаг, иного имущества, не оказывают услуги имущественного характера, не выполняют работы, не предоставляют какие-либо имущественные права, прямо или косвенно, лично или через посредников любым лицам для оказания влияния на действия (бездействие) и/или решения этих и/или других лиц с целью получения каких-либо выгод (преимуществ) или для достижения иных целей.

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

1.1.3. Стороны (i) уведомляют друг друга о ставших известными им обстоятельствах, которые являются или могут явиться основанием для возникновения конфликта интересов⁶²; (ii) воздерживаются от совершения действий (бездействия), влекущих за собой возникновение или создающих угрозу возникновения конфликта интересов; (iii) оказывают иное содействие друг другу в целях выявления, предупреждения и предотвращения коррупционных правонарушений и конфликтов интересов в рамках и в связи с отношениями Сторон по Договору.

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

1.3. В случае появления у Стороны сведений о фактическом или возможном нарушении другой Стороной, ее работниками, представителями или посредниками по Договору каких-либо положений пунктов 1.1.1-1.1.3 настоящего Приложения (далее – Нарушение коррупционной направленности), такая Сторона обязуется незамедлительно письменно уведомить другую Сторону об этом⁶³. Такое уведомление должно содержать указание на реквизиты⁶⁴ Договора, описание фактических обстоятельств, связанных с Нарушением коррупционной направленности, которые послужили основанием для направления уведомления. К уведомлению должны быть приложены подтверждающие документы и/или материалы⁶⁵.

Сторона, получившая уведомление, обеспечивает его конфиденциальное рассмотрение, а также направляет другой Стороне мотивированный ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления. В случае несогласия Стороны, получившей

⁶¹ Если применимо.

⁶² Если иное не следует из других положений Договора, термин «конфликт интересов» понимается в значении, определенном в статье 10 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

⁶³ Уведомление ПАО Сбербанк направляется в порядке, предусмотренном Договором, по адресу: 117997, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, Управление комплаенс ПАО Сбербанк.

⁶⁴ Номер (при наличии), дата и заголовок (при наличии).

⁶⁵ К ним относятся показания участников и очевидцев событий, письменные документы, переписка посредством электронной почты, sms и мессенджеров, аудио- и видеозаписи и т.п.

уведомление, с предоставленными в уведомлении обстоятельствами, связанными с Нарушением коррупционной направленности, которые послужили основанием для направления уведомления и/или подтверждающими документами и/или материалами, в своем ответе она должна привести возражения в отношении направленных сведений о Нарушении коррупционной направленности.

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

Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней⁶⁶ с даты получения другой Стороной соответствующего письменного уведомления о расторжении Договора. Сторона, по инициативе которой был расторгнут Договор, в соответствии с положениями настоящего пункта, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения Договора.

Подписи Сторон

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

м.п.

От Арендатора:

Должность

_____ Ф.И.О.

м.п.

⁶⁶ По требованию контрагента срок может быть скорректирован в сторону увеличения (максимально до 30 календарных дней).

ОБРАЗЕЦ

⁶⁷Услуги по эксплуатации Мест общего пользования

1.1. Арендодатель принимает на себя обязательство по предоставлению услуг по эксплуатации Мест общего пользования (далее – «МОП»), необходимых и достаточных для обеспечения нормальной бесперебойной эксплуатации Здания, в том числе Объекта аренды, а Арендатор принимает на себя обязательство по своевременной оплате данных услуг (п. 4.3.1 Договора).

1.2. Услуги по эксплуатации МОП оказываются в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя, которые определяются Актом разграничения эксплуатационной ответственности, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 2).

1.3. Арендодатель вправе поручить исполнение своих обязательств перед Арендатором в части оказания услуг по эксплуатации МОП третьим лицам.

1.4. При оказании услуг по эксплуатации МОП за зимний период принимается период с 01 ноября - 31 марта, летний период: 01 апреля - 31 октября⁶⁸.

1.5. Арендодатель оказывает услуги по эксплуатации МОП в составе⁶⁹:

- Уборка и обслуживание МОП:
 - ежедневная уборка напольных покрытий внутренних помещений и прилегающей территории, вынос мусора в контейнеры;
 - ежедневная очистка дорожек и проездов от мусора, снега и льда;
 - сезонные работы по благоустройству и озеленению;
 - уход за растениями, газонами и обслуживание прилегающей территории;
 - очистка кровли Здания от мусора, снега, сосулек и наледи;
 - мойка окон и фасадов;
 - ежедневная очистка урн и пепельниц;
 - ежедневная замена расходных материалов в санузлах (стоимость расходных материалов и моющих средств входит в стоимость услуг по эксплуатации МОП).

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

- Вывоз твердых коммунальных отходов (далее – «ТКО») и крупногабаритных отходов (далее – «КГО»);

- Сбор и сдача на утилизацию отдельно собранных отходов (далее – «PCO»):⁷⁰

- Вывоз снега и льда;
- Дезинфекция/дератизация (по мере необходимости);
- Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем жизнеобеспечения (далее – «ИСЖ»), обслуживающих все Здание и (или) прилегающую территорию, находящиеся в зоне ответственности Арендодателя⁷¹:
 - системы электроснабжения;
 - системы противопожарной защиты;

⁶⁷ Данный Образец Приложения № 5 при заключении Договора должен быть скорректирован исходя из фактического перечня услуг и объемов работ по обслуживанию МОП.

⁶⁸ Прописать принятый при выполнении работ на объекте Арендодателя период исходя из климатических особенностей региона.

⁶⁹ Скорректировать перечень услуг исходя из перечня мест общего пользования согласно п. 5.1.2. Договора и фактически оказываемых услуг.

⁷⁰ Перечислить виды PCO, подлежащих сбору и утилизации. При отсутствии на объекте Арендодателя организованной деятельности в области сбора и утилизации PCO, позицию исключить.

⁷¹ Скорректировать список при необходимости.

- грузоподъемные механизмы (при наличии);
- системы теплоснабжения и газоснабжения;
- системы водоснабжения, водоотведения и канализации;
- системы вентиляции и кондиционирования;
- системы ограничения доступа;
- автоматизированные системы комплексного управления, диспетчеризации и мониторинга ИСЖ;
- автоматизированные системы коммерческого учета энергоресурсов.

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

- Мелкий ремонт в местах общего пользования⁷²:
 - ремонт напольных покрытий, плинтусов, порогов и др. элементов;
 - ремонт потолочных покрытий и элементов, малярные работы;
 - ремонт внутренней отделки стен (штукатурного покрытия, покрытия из керамической плитки и др.), малярные работы;
 - ремонт входной группы, включая крыльцо, пандус, антискользящие и грязезащитные покрытия;
 - ремонт ограждений прилегающей территории, включая ворота и калитки;
 - ремонт наружной отделки, облицовки фасада и цоколя;
 - ремонт дорожных покрытий, тротуаров;
 - регулировка, ремонт, замена, установка оконной и дверной фурнитуры, замена разбитых элементов окна и дверей, замера/ремонт подоконников, дверных коробок, наличников;

⁷³Под мелким ремонтом подразумевается устранение неисправностей, восстановление внешнего вида элементов, площадь ремонтируемой поверхности которых не превышает: 1 кв.м покрытия / 2 пог.м элемента внутренней отделки пола, 2 кв.м. для внутренней отделки потолка, 10 кв.м для внутренней отделки стен, до 10 кв.м площади стеклянного элемента окна, 3 пог.м подоконника, 1 двери, 2 кв.м/1 пог.м покрытий/элементов входных групп, 1 шт. элементов грязезащиты/антискользящего покрытия;

- Предоставление коммунальных услуг в МОП, потребляемых при использовании и содержании Мест общего пользования (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение _____⁷⁴).

1.6. Расчет переменной арендной платы за оказание услуг по эксплуатации МОП производится в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2⁷⁵⁷⁶:

№	Вид услуги по эксплуатации Мест общего пользования	Стоимость услуги по эксплуатации МОП на 1 кв. м площади Объекта за 1 месяц / с учетом НДС (20 %) ⁷⁷	Общая стоимость услуги по эксплуатации МОП (из расчета за всю площадь Объекта аренды за 1 месяц / с учетом НДС (20 %))
---	--	--	--

⁷² Скорректировать перечень работ при необходимости.

⁷³ Абзац включается, если мелкий ремонт на объекте Арендодателя осуществляется с применением критериев мелкого ремонта. При необходимости скорректировать критерии.

⁷⁴ Указываются соответствующие коммунальные услуги.

⁷⁵ В случае, когда плата за услуги по эксплуатации МОП включена в Постоянную арендную плату, в таблице столбцы «Стоимость услуги...за 1 кв. м...» и «Общая стоимость услуги ...» заменить на один столбец, в котором указать, что оплата включена в Постоянную арендную плату (пункт 4.2.3 Договора).

⁷⁶ Скорректировать перечень исходя из фактически оказываемых услуг.

⁷⁷ Рассчитывается исходя из расходов на Здание с учетом отношения площади Объекта к площади всего Здания, либо (при наличии данных) с учетом общей площади МОП Здания по формуле:

$P_d = S_p / (S_3 - S_{op})$, где S_p - арендная площадь Объекта аренды; S_3 - общая площадь Здания; S_{op} - общая площадь МОП в Здании; P_d – пропорциональная доля Арендатора в оплате услуг по эксплуатации МОП Здания..

1	Уборка и обслуживание МОП		
2	Вывоз ТКО, КГО		
3	Вывоз ЖБО ⁷⁸		
4	Сбор и сдача на утилизацию РСО ⁷⁹		
5	Вывоз снега и льда ⁸⁰		
6	Дезинфекция/дератизация		
7	Техническое обслуживание и ремонт ИСЖ		
8	Мелкий ремонт		
9	Предоставление коммунальных услуг в МОП		

1.7. Уполномоченные лица для совместного взаимодействия Сторон по вопросам оказания услуг по эксплуатации Здания, в том числе мест общего пользования:

От лица Арендодателя:

_____ (должность, ФИО),
рабочий телефон: _____, мобильный телефон: _____,
адрес электронной почты: _____.

От лица Арендатора:

_____ (должность, ФИО),
рабочий телефон: _____, мобильный телефон: _____,
адрес электронной почты: _____.

1.8. Для получения **дополнительных услуг по эксплуатации** Объекта Аренды или информации о таких услугах и прейскуранте, Арендатор может обратиться по адресу электронной почты: _____ и по телефону: _____.

Дополнительные услуги по эксплуатации Объекта аренды выполняются Арендодателем или привлеченными им третьими лицами и оплачиваются Арендатором вне рамок настоящего Договора.

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

м.п.

От Арендатора:

Должность

_____ Ф.И.О.

м.п.

Стоимость предоставления коммунальных услуг рассчитывается аналогично, но исходя из расходов на коммунальные услуги приходящихся на МОП во всем Здании.

⁷⁸ Услуги оказываются в отношении Объектов, не присоединенных к централизованной системе канализации. При наличии централизованной системы канализации позицию из перечня услуг исключить.

⁷⁹ При отсутствии на объекте Арендодателя организованной деятельности в области сбора и утилизации РСО, позицию из перечня услуг исключить.

⁸⁰ Стоимость услуги распределяется равными частями на 12 месяцев или на срок аренды в случае заключения краткосрочного договора.

Приложение № 5.1
к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества
от _____ 20__ г. № _____

Программа уборки Мест общего пользования⁸¹

ВНУТРЕННИЕ ПОМЕЩЕНИЯ	<i>Летний период / Зимний период</i>
Влажная и сухая уборка полов	5 раз в неделю
Сбор и вынос мусора	5 раз в неделю
Поддерживающая уборка	3 раза в день
ВХОДНЫЕ ГРУППЫ	
Протирка и удаление пятен с обеих сторон входных дверей и ручек (дезинфекция), турникетов	5 раз в неделю
Удаление пыли и пятен со стен и стеклянных витражей с внешней (в летний период) и внутренней сторон здания (на высоту до 2,0 м.).	2 раза в неделю / 5 раз в неделю
Протирка всех зеркальных и металлических поверхностей.	2 раза в неделю / 5 раз в неделю
Замена грязезащитных ковриков.	от 2 до 4 раз в неделю (только в Зимний период)
Снятие и мытье грязезащитного покрытия, очистка и мытье лотков грязезащитных покрытий, очистка антискользящих покрытий.	1 раз в месяц / 1 раз в 2 недели
Мытье стеклянных витражей с <u>внешней</u> (летний период) / <u>внутренней</u> (зимний период) стороны здания с использованием ручного инвентаря (на высоту до 3,5 м.).	1 раз в месяц
Удаление пыли и пятен с решеток и диффузоров приточно-вытяжной вентиляции на потолках и стенах с использованием ручного инвентаря (на высоту до 3,5 м.).	1 раз в 3 месяца
Удаление пыли и пятен с подоконников (свободных от бумаг).	1 раз в неделю
Удаление пыли и пятен с радиаторов отопления.	1 раз в 2 месяца
ЛЕСТНИЦЫ И КОРИДОРЫ (при наличии)	
Влажная уборка лестничных площадок, вертикальной и горизонтальной поверхностей ступеней, жестких полов коридоров	5 раз в неделю
Натирка полиролью поручней перил	1 раз в неделю
Удаление пыли и пятен со стен (на высоту до 2,0 м.), протирка дверных блоков, удаление пыли и пятен с поверхностей дверей и дверных коробов, доводчиков и ручек (дезинфекция), со стеклянных и зеркальных поверхностей дверей	1 раз в неделю
Удаление пыли и пятен с выключателей, розеток, рам картин и декоративных изделий, пожарных шкафов	1 раз в 2 недели
Удаление пыли и пятен с подоконников (свободных от бумаг).	1 раз в неделю
Удаление пыли и пятен с радиаторов отопления.	1 раз в неделю
ТУАЛЕТНЫЕ КОМНАТЫ (при наличии)	
Мытье раковин/унитазов в санузлах, удаление известкового налета и ржавчины с раковин/унитазов	5 раз в неделю
Протирка, удаление пятен и полировка зеркал.	5 раз в неделю

⁸¹ Данная программа является **ПРИМЕРОМ** программы уборки МОП в Здании, обслуживаемом по стандарту уборки «Группа ОФИС. Категория "А"» согласно ВНД № 3633 «Клининговые услуги». При составлении Приложения 5 программу уборки МОП следует изменить в соответствии с установленной категорией Здания/помещений.

Влажная уборка стен, перегородок, дверей, с применением дезинфицирующих средств (на высоту до 2,0 м.).	5 раз в неделю
Обеспечение наличия расходных материалов: бумажных полотенец, жидкого (туалетного) мыла, туалетной бумаги, дезодорантов (освежителей воздуха).	5 раз в неделю
ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ (при наличии)	
Ручное/механизированное подметание (летний период) / подметание, сбор мусора и сдвигание снега (зимний период) с территории/крылец/пандусов	6 раз в неделю
Ручной/механизированный пролив территории (летний период).	5 раз в неделю
Опустошение урн от мусора, очистка от пыли и пятен	5 раз в неделю
Удаление несанкционированных наклеек, объявлений, граффити	5 раз в неделю (при наличии)
Мытье металлических конструкций у входа в здания с помощью аппарата высокого давления (летний период).	1 раз в месяц (при наличии загрязнений)
Очистка кровель, балконов и козырьков над входом от листвы и мусора (летний период).	1 раз в месяц
Очистка кровель, балконов и козырьков над входом от мусора, снега, наледи и сосулек (зимний период).	5 раз в неделю (при наличии)
Обработка противогололедными реагентами (зимний период)	5 раз в неделю
Скалывание льда и удаление снежно-ледяных образований (зимний период)	5 раз в неделю
ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ	
Полив растений, газонов, сбор с поверхности газонов и вынос в контейнер мусора, скошенной травы, опавшей листвы и сломанных веток деревьев.	5 раз в неделю
Посадка растений, рыхление и прополка цветников, внесение удобрений, замена рассады и потерявших декоративность цветов, обрезка листвы отцветших луковичных растений, подсев газонной травы.	По необходимости (не реже 1 раза в 3 месяца)
Стрижка газонов (высота 3–5см.), подсыпка грунта и внесение удобрений.	При достижении высоты травяного покрова 10-15 см.
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ РАБОТЫ Данный вид работ выполняется с соблюдением плана-графика, составленного Арендодателем	
Химчистка мягкой мебели, ковровина	1 раз в 3 мес.
Химчистка жалюзи, штор/занавесок	1 раз в 6 мес
Глубокая очистка и защита твердых полов	1 раз в 6 мес
Мытье окон плановое, фасадов и фасадных вывесок	1 раз в 6 мес.
Очистка кровли, по мере необходимости, но не реже	1 раз в 3 мес. / 1 раз в мес.

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

_____ м.п.

От Арендатора:

Должность

_____ Ф.И.О.

_____ м.п.

Положение о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

В число Значимых инцидентов кибербезопасности включаются инциденты, несущие риски потери конфиденциальности, целостности, доступности информации, в том числе:

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

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

Оборудование - любые устройства, обладающие функционалом по обработке информации (включая ввод, хранение, отображение, поиск, передачу, коммутацию, управление), которые могут быть подключены к СВТ Банка по интерфейсам (включая беспроводные), предназначенным для передачи данных.

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

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

ЛВС – локальная вычислительная сеть.

Подключение – действие, последствием которого является передача информации между Оборудованием контрагента и инфраструктурой или СВТ Банка.

СВТ – средства вычислительной техники.

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

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее – «**Банк**», «**Арендодатель**») политики о соблюдении требований кибербезопасности, _____ (далее – «**Арендатор**») гарантирует соблюдение в рамках исполнения заключенного договора с Банком (далее – «**Договор**»), в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, следующих положений:

1. Стороны согласовали следующие условия:

- до начала исполнения Договора Арендатор обязан заключить или иметь действующее соглашение о неразглашении конфиденциальной информации⁸²;
- в ходе исполнения Договора запрещается подключение любого оборудования Арендатора к ИТ-инфраструктуре Банка;
- допуск работников Арендатора к автоматизированным системам, Оборудованию, СВТ Банка запрещен;
- доступ в помещения (на объекты, территорию) Банка производится после подписания работниками Арендатора «Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк» (по форме Приложения №1 к Положению). Арендатор обязуется хранить и по требованию Банка предоставить подписанное работником Арендатора Обязательство о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования. Арендатор несет ответственность за действия своих работников в помещениях Банка в полном объеме.

2. В случае нарушения Арендатором требований Положения, Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк, Банк вправе отказать Арендатору в предоставлении доступа в помещения (на объекты, территорию) Банка, а также отказаться от Договора в любое время без возмещения убытков Арендатору, путём направления Арендатору соответствующего уведомления не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до момента прекращения Договора⁸³.

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

4. В каждом случае нарушений гарантий, указанных в Положении, Арендатор выплачивает Банку штрафную неустойку в размере 10 (десять) % от размера постоянной части арендной платы за год, указанной в Договоре, а также обязуется в полном объеме возместить убытки, причинённые Банку вследствие нарушения Арендатором гарантий, указанных в п. 3 Положения. Взыскание убытков не лишает Банк возможности прибегать к любым иным мерам защиты своих прав и интересов, предусмотренных действующим законодательством и соглашением Сторон, в том числе взысканию неустойки в полном размере сверх убытков.

5. Арендатор в рамках исполнения обязательств по Договору вправе привлекать третьих лиц с соблюдением следующих условий:

- запрещено подключение Арендатором третьих лиц к ИТ-инфраструктуре Банка и/или предоставление доступа к СВТ и АС Банка;
- Арендатор несет полную ответственность за все действия и/или бездействия привлекаемых ими третьих лиц;

⁸² Соглашение заключается по форме Банка.

⁸³ Если иное не предусмотрено условиями Договора.

- В рамках исполнения условий Договора, доступ к работе на средствах вычислительной техники и в автоматизированных системах Банка запрещен, доступ третьих лиц на территорию Банка производится после подписания ими «Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк» (по форме Приложения №1 к Положению).
6. Арендатор обязан информировать Банк обо всех фактах нарушения требований Положения или событиях, способных привести к таким нарушениям. Информирование осуществляется в максимально короткий срок, но не позднее 24 часов с момента обнаружения данного факта через Ответственного за организацию контроля и взаимодействие соблюдения требований КБ со стороны Банка, а в случае экстренной ситуации – по телефону +7 (495) 967-3980, доб.33379, и/или e-mail: ZIT@sberbank.ru.
7. В каждом случае нарушения требований Положения, повлекшего возникновение значимого инцидента КБ в ИТ-инфраструктуре Банка или наступления события на стороне Арендатора, повлекшего возникновение значимого инцидента КБ в ИТ-инфраструктуре Банка, Арендатор обязан выплатить Банку штрафную неустойку в размере 10 (десять)% от размера постоянной части арендной платы за год за каждый инцидент, а также полностью возместить причиненные ему убытки.

Подписи сторон:

От Арендатора

От Арендодателя

М.П.

М.П.

Приложение №1
к Положению о соблюдении
требований кибербезопасности ПАО Сбербанк

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк

Я, _____, являясь работником _____ (далее – «Контрагент»), обязуюсь выполнять перечисленные ниже требования:

1. Использовать предоставленный мне доступ к автоматизированным системам (АС) Банка, оборудованию, средствам вычислительной техники (СВТ) и помещениям исключительно в целях исполнения обязательств по заключенным Контрагентом с Банком договорам (далее – «Работы»/«Услуги»).

2. Не разглашать⁸⁴ и не использовать в личных целях и целях третьих лиц конфиденциальную информацию Банка, доступ к которой предоставлен мне для проведения Работ, соблюдать требования режима коммерческой тайны Банка.

3. Не разглашать и не обсуждать на форумах, в СМИ, в конференциях сети Интернет, в общедоступных интернет-мессенджерах (Viber, WhatsApp, Telegram, Skype и т.д.) любую информацию ПАО Сбербанк, в том числе из почтовых рассылок, полученную посредством любых средств коммуникации, если иное прямо не предусмотрено условиями договора.

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

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

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

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

8. При работе с СВТ Банка:

8.1. Оставляя рабочее место, блокировать его (комбинацией Win+L для систем под управлением Windows или Command+Control+Q для систем с Mac OS).

8.2. Не прерывать сканирование антивирусным ПО съемных машинных и медиа носителей информации (USB-носителей, оптических дисков, внешних жестких дисков и др.) при их подключении к автоматизированному рабочему месту (АРМ), включенному в сеть Банка.

8.3. Соблюдать парольную политику в части удовлетворения следующим требованиям:

- длина пароля должна быть не менее 12 символов;

⁸⁴ Разглашение – действие или бездействие, в результате которых конфиденциальная информация становится известной третьим лицам без согласия Банка или вопреки условиям договора. Разглашением может быть признана как устная передача конфиденциальной информации, так и отправка ее на внешнюю почту, публикация в публичных Интернет-ресурсах, обсуждение конфиденциальных вопросов в публичных местах и Интернет, оставление носителей конфиденциальной информации без присмотра и т.д.

- пароль должен содержать в себе символы как минимум трех категорий из четырех: буквы нижнего регистра (от a до z), буквы верхнего регистра (от A до Z), цифры (от 0 до 9) и спецсимволы (например: \$, #, %);
- пароль не должен совпадать с логином и повторять предыдущие 4 пароля для данной учетной записи пользователя;
- пароль не должен включать осмысленные слова, словосочетания, общепринятые аббревиатуры, а также основываться на доступных данных о пользователе (фамилии, дате рождения, именах родственников, номеров телефонов и др.) или легко угадываемом алгоритме смены (Sm11e!, Sm12le!, Sm13le! и т.д.);
- пароль не должен содержать широко известные или легко угадываемые слова и последовательности символов (12345678, password, qwerty, aaabbb и т.д.)
- пароль по умолчанию (созданный при создании учетной записи пользователя) должен быть изменен пользователем при первом входе;
- пароль должен изменяться не реже чем 1 раз в 80 дней с момента последнего изменения;
- в случае разглашения или компрометации пароль должен быть незамедлительно изменен.

8.4. Соблюдать следующие правила обращения с паролями:

- не записывать пароль на предметах и материальных носителях, а также не хранить его в файле в открытом виде;
- не использовать один и тот же пароль для различных учетных записей;
- не передавать кому-либо (в т.ч. своим коллегам и руководителям, а также работникам Банка) свой пароль, равно как и использовать чужие пароли для работы с СВТ и АС Банка;
- не осуществлять попытки подбора паролей (в том числе автоматизированными способами), не пытаться завладеть паролями других лиц.

8.5. Не организовывать на предоставленном компьютере ресурсы общего доступа и сетевые сервисы (открывать доступ к общим папкам, дискам, CD-приводам и дисководам, настраивать службы удаленного доступа, прокси- или веб-серверы, беспроводные точки доступа, Bluetooth интерфейсы и т.д.).

8.6. Не предпринимать попытки преодоления установленных Банком ограничений, отключать и/или удалять установленные на предоставленных СВТ Банка средства защиты информации (в том числе антивирусное программное обеспечение), использовать недокументированные свойства, ошибки в программном обеспечении (ПО) и настройках защиты доступа к информационным ресурсам и АС Банка, доступ к которым не был предоставлен явным образом.

8.7. Не устанавливать на предоставленные СВТ Банка какое-либо программное обеспечение кроме ПО принятого в ФПД Банка, изменять настройки уже имеющегося. По вопросам установки необходимого ПО, а также получения административных прав в операционных системах персональных компьютеров обращаться к ответственному лицу Контрагента (для дочерних и зависимых обществ Банка) или Банка, назначенному в соответствии с Положением о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк.

8.8. Не хранить и не использовать на предоставленном компьютере программное обеспечение, фонограммы и другие результаты интеллектуальной деятельности в нарушение прав их законных правообладателей.

8.9. Не открывать вложения и не переходить по ссылкам, указанным в почтовых сообщениях, имеющих признаки фишинга, включая:

- сообщение замаскировано под официальное письмо организации и требует каких-либо быстрых действий или ответа;
- сообщение содержит ссылки на интернет-ресурсы, визуально похожие на

- оригинальные ресурсы организации, однако в отношении которых возникают сомнения;
- к сообщению прикреплен файл-вложение, который настойчиво предлагается открыть;
 - в тексте сообщения содержатся опечатки, ошибки, избыточные знаки препинания.

8.10. Не переходить по коротким ссылкам вида bit.ly или goo.gl.

8.11. Не вскрывать корпус предоставленного СВТ Банка (в том числе для самостоятельного устранения неисправностей), самовольно подключать к нему какое-либо оборудование (GPRS модемы, Wi-Fi точки доступа и пр.).

8.12. Не подключать к предоставленным СВТ Банка личные мобильные устройства (телефоны, смартфоны, планшетные компьютеры, ноутбуки), беспроводные (радио) интерфейсы, модемы и прочее оборудование, позволяющее выходить в сеть Интернет и другие публичные сети.

9. Не использовать ПО следующих категорий при подключении к корпоративной сети Банка⁸⁵:

- сканеры портов и анализаторы трафика;
- средства для организации удаленного доступа, не утвержденные требованиями Банка, включая средства для создания зашифрованных каналов связи (VPN-, DNS-, SSH-, HTTPS-туннели и пр.)⁸⁶;
- ПО, используемое для анонимного доступа в сеть Интернет (включая веб-сервисы, прокси-серверы);
- ПО для обхода средств защиты, включая средства подбора и восстановления паролей, поиска уязвимостей;
- ПО, предназначенное для сокрытия или внедрения дополнительной информации в цифровые объекты (в том числе реализующее методы стеганографии);
- ПО, осуществляющее сбор информации с клавиатуры, экрана, микрофона (снифферы);
- специализированные программные средства, оказывающее влияние на сетевые настройки СВТ, серверов и сетевого оборудования.

10. Не рассылать с корпоративных почтовых адресов Банка сообщений развлекательного, рекламного и иного характера, не относящегося к исполнению обязательств по заключенным с Банком договорам.

11. Не использовать АРМ Банка (в том числе с использованием расширений к web-браузеру) и личные СВТ, подключенные к сетям Банка, для посещения интернет-ресурсов:

- содержание и направленность которых запрещены международным и российским законодательством;
- содержащих материалы, носящие вредоносную, угрожающую, клеветническую, непристойную информацию, а также информацию, оскорбляющую честь и достоинство других лиц;
- содержащих материалы, способствующие разжиганию межнациональной розни, подстрекающие к насилию, призывающие к совершению противоправной деятельности, в том числе разъясняющие порядок применения взрывчатых веществ и иного оружия и т.д.

12. Не оставлять без присмотра или передавать кому-либо предоставленные ТМ-идентификаторы⁸⁷, пропуска и прочие средства идентификации, а также ключи от помещений Банка.

13. По требованию уполномоченных представителей Банка предоставлять выданные СВТ Банка и носители информации (USB-Flash, CD/DVD и др.) для проверки выполнения требований информационной безопасности.

14. Информировать ответственное лицо Банка по вопросам кибербезопасности обо

⁸⁵ За исключением случаев прямо предусмотренными условиями заключенного договора.

⁸⁶ Данное требование не распространяется на подключение к гостевой Wi-Fi сети (SSID: Sberbank-Guest).

⁸⁷ ТМ-идентификатор – электронный ключ, используемый при авторизации в автоматизированных системах.

всех Инцидентах КБ⁸⁸ и событий, создающих угрозу причинения ущерба Банку, а также об обращениях третьих лиц с целью незаконного получения конфиденциальной информации Банка.

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

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

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

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

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

« ____ » _____ 20 ____

(подпись)/(ФИО)

ФОРМА СОГЛАСОВАНА, ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора

От Арендодателя

М.П.

М.П.

⁸⁸ Инцидент кибербезопасности – появление одного или нескольких нежелательных, или неожиданных событий КБ, с которыми связана значительная вероятность компрометации бизнес-операций и создания угрозы КБ включая, но не ограничиваясь:

- системные сбои;
- ошибки пользователей;
- несоблюдение политик и требований КБ;
- информационные атаки и атаки, направленные на инфраструктуру и сервисы Банка.

Об использовании персональных данных

1. Каждая из Сторон настоящим признает себя оператором по смыслу Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в отношении персональных данных, полученных от другой Стороны.

2. Сторона, передающая персональные данные (далее – «Передающая Сторона») другой Стороне (далее – «Получающая Сторона»), обеспечивает и гарантирует правомерность такой передачи в соответствии с требованиями применимого законодательства, а также уведомление субъекта персональных данных об обработке его персональных данных Получающей Стороной.

3. Передающая Сторона, в разумный срок с момента получения соответствующего запроса от Получающей Стороны, обязуется предоставить Получающей Стороне подтверждение факта наличия правовых оснований на передачу и последующую обработку Получающей Стороной персональных данных субъектов персональных данных.

4. Получающая Сторона обязуется обрабатывать полученные от Передающей Стороны персональные данные в целях исполнения своих обязательств или реализации своих прав в рамках настоящего Договора.

5. Получающая Сторона вправе совершать действия (операции) с персональными данными способами, предусмотренными применимым законодательством и в объёме, необходимом для достижения соответствующей цели обработки персональных данных.

6. По достижении предусмотренных настоящим Договором целей обработки персональных данных или в случае утраты необходимости в достижении этих целей, а также в случае получения отзыва согласия на обработку персональных данных и невозможности обеспечения правомерности обработки персональных данных, Получающая Сторона обязуется уничтожить и/или обеспечить прекращение обработки персональных данных, полученных от Передающей Стороны.

7. При обработке персональных данных Стороны обязуются принимать необходимые правовые, организационные и технические меры или обеспечивать их принятие для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий в отношении персональных данных.

8. Стороны соглашаются добросовестно сотрудничать и оказывать необходимое разумное содействие друг другу при рассмотрении и урегулировании запросов (жалоб, требований, предписаний, претензий, судебных исков), полученных любой из Сторон от субъектов персональных данных, их представителей, уполномоченных органов или иных лиц, и касающихся обрабатываемых в рамках настоящего Договора персональных данных.

9. В рамках исполнения настоящего Договора передача персональных данных может осуществляться в электронном виде (по электронным каналам связи, на машинном носителе информации) или на бумажном носителе⁸⁹. Передача персональных данных по электронным каналам связи осуществляется с использованием средств шифрования. Передача персональных данных на машинном носителе информации осуществляется по акту приёма-передачи⁹⁰ (с сопроводительным письмом). При передаче документов на бумажном носителе, документы заверяются подписью уполномоченного представителя и печатью (при наличии) Передающей Стороны.

⁸⁹ Необходимо указать конкретные способы передачи персональных данных, которые будут использоваться в рамках исполнения договора.

⁹⁰ Акт приёма-передачи составляется в свободной форме и должен включать: перечень, наименование, количество передаваемых носителей, описание заполненной на носителе информации, дату передачи носителя, сведения о лицах, осуществивших прием-передачу.

