

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель Председателя Правления

_____ С.К. Кузнецов

«24» декабря 2024 г.

Типовая форма договора: **Договор долгосрочной аренды недвижимого имущества**

Код формы: **014281142/6**

Наименование подразделения-разработчика:

Департамент недвижимости и эксплуатации

Сфера применения формы:

1. Взятие Банком в аренду недвижимого имущества (его части) на срок не менее года;
2. Центральный аппарат / Территориальные банки / Головные отделения ПАО Сбербанк;
3. Договор заключается с юридическим лицом, в том числе иностранной организацией или ее постоянным представительством (филиалом), индивидуальным предпринимателем или физическим лицом;
4. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности.

ДОГОВОР № _____ долгосрочной аренды недвижимого имущества

Г. _____

«___» _____ 20__ г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице ¹ _____, действующего на основании² _____, с одной стороны, и _____³ _____, именуем___ в дальнейшем «**Арендодатель**» в лице ⁴ _____, действующего на основании⁵ _____, 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 ⁷или во временное пользование: часть недвижимого имущества площадью _____ кв. м, кадастровый/условный номер _____⁸, указанную на _____

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

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

³ Указывается полное и сокращенное наименование Арендодателя. Если Объект принадлежит нескольким собственникам (общая собственность) и они оба подписывают договор необходимо перечислить всех лиц, подписывающих договор на стороне Арендодателя и их представителей (при наличии). После перечисления указать: «совместно именуемые в дальнейшем «Арендодатель»».

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

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

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

⁷ Слова «или во временное пользование» указываются в случае, когда объект недвижимости не передается во владение (например, пользование торговым местом в торговом зале/торговом центре).

⁸ Кадастровый/условный номер указывается при наличии.

_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/

плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – «**Объект**»^{9 10 11}), являющуюся частью _____¹², кадастровый/условный номер _____, расположенного по адресу: _____¹³ (далее – «**Здание**»), а Арендатор обязуется принять его, вносить арендную плату в размере и порядке, определенным Договором, и своевременно его возвратить.

1.2. ¹⁴Объект передается Арендатору во временное владение и пользование с движимым имуществом, находящимся в Объекте, которое указано в Приложении № 6 к Договору (далее – «**Движимое имущество**»).

1.3. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании _____¹⁵, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации _____¹⁶, что подтверждается _____¹⁷.

1.4. Здание расположено на земельном участке, кадастровый/условный номер _____, расположенном по адресу: _____¹⁸ (далее – «**Земельный участок**»).

1.5. ¹⁹Земельный участок принадлежит Арендодателю на _____²⁰ на

⁹ В случае, если в аренду сдается не часть недвижимого имущества, то слова «часть недвижимого имущества площадью _____ кв. м, кадастровый/условный номер _____, указанную на плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – «**Объект**»), являющуюся частью» исключить, а в Договоре слова «**Объект**» заменить на «**Здание**».

¹⁰ В случае, если в аренду передается часть недвижимого имущества для размещения оборудования Арендатора, пункт 1.1 дополнить подпунктом следующего содержания: «1.1.1. Часть недвижимого имущества, представляющая собой _____ *часть крыши, фасад, несущая стена, иной конструктивный элемент*», для размещения оборудования Арендатора: _____ *(указать его наименование и технические характеристики)*, указанную на плане, который является Приложением № 1 к Договору (далее – «**Объект 2**», вместе также именуемые «**Объекты**»).

¹¹ В случае передачи нескольких частей недвижимого имущества или нескольких объектов недвижимого имущества указывается «Объект 1, Объект 2 и т.д.», «Здание 1, Здание 2 и т.д.».

¹² Наименование недвижимого имущества в соответствии с наименованием в Едином государственном реестре недвижимости.

¹³ Место расположения недвижимого имущества в соответствии с местом расположения в Едином государственном реестре недвижимости.

¹⁴ Пункт Договора указывается в случае передачи недвижимого имущества вместе с движимым имуществом. Нумерация пункта должна быть изменена соответственно при исключении пункта здесь и далее по тексту Договора.

¹⁵ Указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов в соответствии со свидетельством о праве собственности или выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

¹⁶ Указать дату и номер регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

¹⁷ Указать наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также реквизиты свидетельства (серия, №, дата выдачи) или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (№, дата выдачи).

¹⁸ Место расположения недвижимого имущества в соответствии с местом расположения в Едином государственном реестре недвижимости.

¹⁹ Предпочтительными видами разрешенного использования земельного участка, указанными в выписке из ЕГРН, являются: для группы площадей «Бизнес» - коды 4.0 «Предпринимательство», 4.5 «Банковская и страховая деятельность» Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412; для группы площадей «Офис» и «Технологические» - коды 4.0 «Предпринимательство», 4.1 «Деловое управление», 4.5 «Банковская и страховая деятельность» указанного Классификатора; для группы площадей «Прочие» - в зависимости от назначения использования недвижимого имущества например, код 6.9 «Склад», 6.9.1 «Складские площадки», 2.7.1 «Хранение автотранспорта», 4.9 «Служебные гаражи», 3.6. «Культурное развитие» Классификатора и т.д.

²⁰ Указать вид права, при его наличии. Если земельный участок принадлежит на праве аренды, то вместо слов «основании _____, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации _____, что подтверждается _____» указываются слова «на основании договора аренды от _____ № _____». При отсутствии оформленных прав на земельный участок указывается, что права на земельный участок не оформлены.

основании _____²¹, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации _____²², что подтверждается _____²³. Разрешенное использование Земельного участка _____.

1.6. 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.

1.7. Объект предоставляется Арендатору для _____²⁴ в состоянии _____²⁵.

1.8. 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.

1.9. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен (не ограничен) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре, за исключением следующих обременений: _____²⁶.

1.10. ²⁷Балансовая стоимость Объекта ²⁸и Движимого имущества составляет _____ (_____) рублей.

2. Срок аренды и срок действия Договора

2.1. ²⁹Срок аренды по Договору устанавливается с даты передачи Объекта по акту приема-передачи (возврата) Объекта, в соответствии с пунктом 3.1 Договора, и составляет: _____ (_____) ³⁰(лет, месяцев).

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 имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Объекта на новый срок.

3. Предоставление и возврат Объекта по Договору

²¹ Указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов в соответствии со свидетельством о праве собственности, с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости или реквизиты договора аренды земельного участка.

²² Указать дату и номер регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

²³ В случае, если право зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, указать наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также реквизиты свидетельства (серия, №, дата выдачи) или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (№, дата выдачи).

²⁴ Наиболее подробно и полно указать цели использования Объекта. Например, можно указать: «для ведения банковской деятельности, использования в офисных, административных и (или) общехозяйственных целях, ведения любых иных видов деятельности Арендатора».

²⁵ Указывается состояние объекта аренда (например, с ремонтом, без ремонта и т.д.), а также указываются существенные недостатки Объекта или их отсутствие.

²⁶ При наличии у Объекта зарегистрированных обременений/ограничений (например, статуса объекта культурного наследия), указанные обременения необходимо перечислить в Договоре. При необходимости, документы, которые описывают обременения/ограничения, приложить к Договору.

²⁷ Пункт Договора не указывается при заключении Договора с физическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

²⁸ В случае, если Объект передается без движимого имущества слова: «и Движимого имущества» исключить.

²⁹ В случае, если Договор распространяет действие на ранее возникшие отношения Сторон (если Объект по факту уже находится в пользовании Арендатора), пункт изложить в следующей редакции: «Срок аренды по Договору устанавливается с даты подписания Договора и составляет: _____ (_____) ³⁰(лет, месяцев).»

³⁰ Указать срок аренды в соответствии с решением уполномоченного лица/коллегиального органа Банка.

3.1. Передача Объекта и Движимого имущества³¹ оформляется актом приема-передачи (возврата) Объекта (далее – «**Акт приема-передачи**»), составленным по форме Приложения № 3 к Договору, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, с подробным описанием состояния Объекта и инженерного оборудования на момент передачи.

³²Арендодатель передает, а Арендатор принимает Объект во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в течение _____ (_____) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора, ³³при условии исполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора, в соответствии с актом о разграничении эксплуатационной ответственности, являющимся Приложением № 2 к Договору.

³⁴Объект предоставляется Арендатору во временное владение и пользование со всеми принадлежностями,³⁵ в том числе Движимым имуществом, необходимыми для его полноценного использования.

Вместе с Объектом Арендодатель обязан передать Арендатору следующие документы:
_____ ³⁶.

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, ³⁷в том числе Движимое имущество, относящиеся к Объекту, по Акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 3 к Договору³⁸, 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 ³⁹и (или) Движимого имущества в состоянии, не соответствующем условиям Договора (пункт 3.2 Договора), Стороны фиксируют данные несоответствия в Акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков.

³¹ Слова «и Движимого имущества» указываются в случае передачи недвижимого имущества вместе с движимым имуществом.

³² В случае, если Договор распространяет действие на ранее возникшие отношения Сторон (если Объект по факту уже находится в пользовании Арендатора), пункт изложить в следующей редакции: «Арендодатель предоставил Арендатору Объект во временное владение и пользование с «___» _____ 20__ года в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности, являющимся Приложением № 2 к Договору, что подтверждается Актом приема-передачи».

³³ В случае отсутствия обеспечительного платежа слова: «при условии исполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора» исключаются.

³⁴ 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.

³⁵ В случае, если Объект передается без движимого имущества слова «в том числе Движимым имуществом» исключить.

³⁶ Следует указать конкретный перечень документов, передаваемый Арендодателем Арендатору, без которых Арендатор не сможет пользоваться Объектом в соответствии с его назначением либо в значительной степени будет лишен того, на что был вправе рассчитывать при заключении Договора (к примеру, копия договора на энергоснабжение, водоснабжение и т.д.). При этом здесь же необходимо указать форму, в которой должны быть переданы документы (например, оригинал, копия; копия, заверенная печатью и подписью Арендодателя, нотариально удостоверенная копия; количество передаваемых экземпляров). Факт передачи указанных документов должен быть зафиксирован также в Акте приема-передачи. Данное условие включается в текст Договора при необходимости.

³⁷ В случае, если Объект передается без движимого имущества слова: «в том числе Движимое имущество,» исключить.

³⁸ В Акте приема-передачи следует также указать конкретный перечень документов и принадлежностей, возвращенных Арендатором Арендодателю.

³⁹ В случае, если Объект передается без движимого имущества слова: «и (или) Движимого имущества» исключить.

4.3.1. ⁵⁰Переменная арендная плата 1 - расходы Арендатора, уплачиваемые им за услуги по эксплуатации Мест общего пользования (как определено далее) в соответствии с Приложением № 5 к Договору.

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

4.3.2. ⁵¹⁵²Переменная арендная плата 2 – фактически понесенные Арендодателем расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных Арендатором (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение и пр.⁵³), без дополнительных начислений со стороны Арендодателя, увеличенные на сумму НДС (20 %).

4.3.2.1. Переменная арендная плата 2 определяется ежемесячно исходя из сумм расходов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, и рассчитывается следующим способом:

⁵⁴Теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение на основании: _____ *указать способ расчета*⁵⁵.

4.3.2.2. Арендодатель направляет Арендатору акт или универсальный передаточный документ на оплату Переменной арендной платы 2 не позднее _____ с приложением расчета и заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расходы Арендодателя по соответствующему виду коммунальных услуг (копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет, счет-фактура, платежное требование, акт

услуги по эксплуатации Мест общего пользования (при наличии) и (или) расходы на оплату коммунальных услуг Арендатора включены в Постоянную арендную плату дополнить Договор пунктом 4.2.3 следующего содержания, скорректировав его в зависимости от того какие расходы (за услуги по эксплуатации и (или) на оплату коммунальных услуг) включены в Постоянную арендную плату: **«4.2.3. Постоянная арендная плата включает:**

- *расходы за услуги по эксплуатации Мест общего пользования в соответствии с Приложением № 5 к Договору (пункт 5.1.2 Договора);*

- *расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных Арендатором в Объекте (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение (указываются соответствующие коммунальные услуги, потребленные Арендатором).*

⁵⁰ Пункт Договора указывается при наличии расходов Арендодателя, уплачиваемых им за услуги по эксплуатации Мест общего пользования. При отсутствии расходов за услуги по эксплуатации Мест общего пользования пункт 12.6 Договора, Приложение № 5 и слова «Переменная арендная плата 1» по тексту Договора исключаются. Слова «Переменная арендная плата 2» по тексту Договора (при наличии данной составляющей арендной платы) меняются на слова «Переменная арендная плата».

⁵¹ Пункт Договора указывается в случае, если плата за пользование **всеми** коммунальными услугами не включена в Постоянную арендную плату и не оплачивается в порядке возмещения (пункт 4.9 Договора), в ином случае слова «Переменная арендная плата 2» по тексту Договора исключаются.

⁵² Если сторонами согласована оплата потребляемых коммунальных услуг в фиксированной сумме пункт изложить в следующей редакции: «4.3.2. Переменная арендная плата 2 согласована сторонами в фиксированном размере и составляет _____ (_____) рублей за 1 кв. м Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) - _____ (_____) рублей. Переменная арендная плата 2 за месяц за всю площадь Объекта составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС (20 %) - _____ (_____) рублей.

4.3.2.1. Арендатор уплачивает Переменную арендную плату 2 в срок, предусмотренный Договором для оплаты Постоянной арендной платы.».

⁵³ Указываются соответствующие коммунальные услуги, потребляемые Арендатором.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ - 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.

_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/

оказания услуг, показания приборов учета и т.п.), а также копий платежных поручений, подтверждающих осуществление Арендодателем платежа).

4.3.2.3. Арендатор уплачивает Переменную арендную плату 2 в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения документов, указанных в пункте 4.3.2.2 Договора.

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. ⁵⁶Арендатор уплачивает Арендодателю Постоянную арендную плату и Переменную арендную плату 1 за первый месяц аренды в течение ____ (_____) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора.

4.7. Арендатор уплачивает Постоянную арендную плату и Переменную арендную плату 1 за последующие месяцы не позднее ____ (_____) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый следующий за ним рабочий день.

4.8. ⁵⁷Стороны согласовали, что Постоянная арендная плата и Переменная арендная плата 1 по Договору может ежегодно, начиная с ____ ⁵⁸ года срока аренды, по соглашению Сторон, исключительно при наличии обоюдного согласия, увеличиваться на индекс потребительских цен, сложившийся за 12 (двенадцать) предыдущих месяцев, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики по ____ ⁵⁹ по отношению к величине арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года срока аренды, но не более ____ ⁶⁰ % от величины арендной платы.

4.9. ⁶¹Помимо внесения арендной платы, указанной в пункте 4.1 Договора, Арендатор возмещает Арендодателю фактически понесенные расходы на оплату коммунальных услуг (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение и пр.⁶²) 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 и рассчитывается следующим способом:

⁶³Теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение на основании:

⁵⁶ В случае, если Договор распространяет действие на ранее возникшие отношения Сторон (если Объект по факту уже находится в пользовании Арендатора), пункт изложить в следующей редакции: «4.6. Арендатор уплачивает Арендодателю Постоянную арендную плату и Переменную арендную плату 1 за первый месяц аренды и за период с даты передачи Объекта Арендатора по Акту приема-передачи до даты подписания Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Договора.».

⁵⁷ Пункт указывается только в случае, если данное условие содержится в решении уполномоченного лица или коллегиального органа Банка.

⁵⁸ Указывается год в соответствии с решением уполномоченного органа (п. 3.3 вопроса № 22 протокола Комитета ПАО Сбербанк по управлению недвижимостью (повестка β) от 13.03.2019 № 98 часть 1 – с третьего).

⁵⁹ Указать субъект Российской Федерации.

⁶⁰ Указывается размер в соответствии с решением уполномоченного органа (п. 3.3 вопроса № 22 протокола Комитета ПАО Сбербанк по управлению недвижимостью (повестка β) от 13.03.2019 № 98 часть 1 - 5 %).

⁶¹ Пункт Договора указывается в случае, если плата за пользование **всеми** коммунальными услугами не включена в Постоянную арендную плату и (или) Переменную арендную плату 2 и Стороны согласовали оплату всех или части коммунальных услуг в порядке возмещения.

⁶² Указывается соответствующие коммунальные услуги, потребляемые Арендатором.

⁶³ 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.

_____указать способ расчета⁶⁴.

4.9.2. Арендодатель направляет Арендатору акт или универсальный передаточный документ на оплату возмещения, указанного в пункте 4.9 Договора, не позднее _____ с приложением расчета и заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расходы Арендодателя по соответствующему виду коммунальных услуг (копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями (счет; счет-фактура; платежное требование; акт оказания услуг; 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 получения документов, указанных в пункте 4.9.2 Договора.

4.9.4.

4.9.5. Переход права собственности на Объект от Арендодателя к любому третьему лицу влечет за собой обязанность Арендодателя передать в срок до 5 (пяти) рабочих дней соответствующему третьему лицу сумму обеспечительного платежа по Договору, и не влечет обязанности Арендатора повторно оплатить сумму обеспечительного платежа новому арендодателю.

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

4.11. Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению платежей является день списания денежных средств со счета Арендатора.⁶⁵ В случае удержания Арендодателем средств из суммы обеспечительного платежа днем исполнения обязательства за счет удерживаемых сумм считается день удержания, указанный в уведомлении Арендодателя.

4.12. Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации⁶⁶.

4.13. 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.

4.14. Стоимость ⁶⁷временного владения и пользования Движимым имуществом, ⁶⁸размещения информационной конструкции (объекта наружной рекламы, вывески, объявления, рекламного щита и т.п.), внешних блоков систем кондиционирования воздуха, оборудования связи _____⁶⁹ с использованием конструктивных элементов Здания (крыши, фасада) и временного пользования той частью Земельного участка, которая занята Зданием, в котором размещен Объект и необходима для его использования, включена в арендную плату и дополнительно Арендатором не оплачивается.

⁶⁴ - 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.

⁶⁵ В случае отсутствия обеспечительного платежа слова: «В случае удержания Арендодателем средств из суммы обеспечительного платежа моментом исполнения обязательства за счет удерживаемых сумм считается день удержания, указанный в уведомлении Арендодателя.» исключаются.

⁶⁶ В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения или подписания Договора с физическим лицом, пункт исключить.

⁶⁷ В случае передачи недвижимого имущества без движимого имущества слова: «временного владения и пользования Движимым имуществом,» исключаются.

⁶⁸ В случае, если информационная конструкция не размещается или Арендодателем установлена отдельная стоимость за ее размещение слова: «размещения информационной конструкции (объекта наружной рекламы, вывески, объявления, рекламного щита и т.п.)» исключаются.

⁶⁹ Скорректировать исходя из фактической потребности, при необходимости дополнить потребности в использовании конструктивных элементов Здания, которые по согласованию с контрагентом включаются в арендную плату если используемые конструктивные элементы не являются самостоятельным предметом аренды (не перечислены в п.1.1. договора))

4.15. ⁷⁰Настоящим Арендодатель подтверждает, что доходы Арендодателя по Договору относятся к доходам постоянного представительства (филиала и т.д.) в Российской Федерации. Не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до первой даты выплаты дохода по Договору в подтверждение своего налогового статуса Арендодатель обязуется предоставить Арендатору один из следующих документов:

- нотариально заверенную копию свидетельства о постановке на учёт в налоговых органах Российской Федерации, оформленную не ранее, чем в предшествующем налоговом периоде;
- выписку из единого государственного реестра налогоплательщиков (ЕГРН) (на бумажном носителе, полученном в любом налоговом органе, либо в электронной форме, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью налогового органа);
- выписку из государственного реестра аккредитованных филиалов, представительств иностранных юридических лиц (РАФП), который размещен на сайте <https://service.nalog.ru/rafp/>, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью налогового органа.

В случае непредставления Арендодателем подтверждающего документа в порядке и сроки, указанные в настоящем пункте, Арендатор, выполняя роль налогового агента, удержит из выплачиваемой по Договору суммы (за исключением суммы возмещения, указанной в пункте 4.9 Договора)⁷¹ сумму НДС, рассчитанную по ставке 20/120, а также сумму налога на доходы (за исключением суммы возмещения, указанной в пункте 4.9 Договора)⁷² от источника в Российской Федерации, рассчитанную по ставке 20%, до получения Арендатором подтверждающего документа от Арендодателя (при наличии).

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

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

4.16. ⁷³В целях применения международного соглашения об избежании двойного

⁷⁰ Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с иностранной организацией (нерезидентом), осуществляющей предпринимательскую деятельность на территории Российской Федерации через постоянные представительства (филиалы и т.д.) в Российской Федерации. При применении данного пункта пункт 4.17 Договора исключить.

⁷¹ Слова «(за исключением суммы возмещения, указанной в пункте 4.9 Договора)» указываются в случае, если по соглашению Сторон принято решение о способе оплаты всех или части коммунальных услуг в порядке возмещения.

⁷² Слова «(за исключением суммы возмещения, указанной в пункте 4.9 Договора)» указываются в случае, если по соглашению Сторон принято решение о способе оплаты всех или части коммунальных услуг в порядке возмещения.

⁷³ Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с иностранной организацией (нерезидентом), осуществляющей предпринимательскую деятельность на территории РФ не через постоянные представительства (филиалы) в РФ. При применении данного пункта пункт 4.15 Договора исключить.

налогообложения «_____» от «___» _____ 20__ г.⁷⁴ Арендодатель не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до первой даты выплаты дохода по Договору обязуется предоставить Арендатору документ, подтверждающий его постоянное местонахождение на территории соответствующего государства (далее – **«Сертификат налогового резидентства»**), и письмо-подтверждение о том, что Арендодатель имеет фактическое право на получение соответствующего дохода, по форме Приложения № 11 к Договору. Далее ежегодно, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней до даты первой в очередном календарном году выплаты дохода, Арендодатель обязан предоставить Арендатору актуальный Сертификат налогового резидентства. В противном случае, Арендатор вправе удержать сумму налога на доходы от источника в Российской Федерации, рассчитанную по ставке 20 % (двадцать процентов).

В случае изменения своего постоянного местонахождения или перехода фактического права на получение дохода к другому лицу Арендодатель обязуется не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты очередной выплаты дохода уведомить об этом Арендатора в письменной форме и предоставить актуальный документ, подтверждающий постоянное местонахождение Арендодателя или фактического получателя дохода на территории другого государства⁷⁵. В противном случае, Арендодатель обязуется возместить Арендатору сумму понесенных расходов, связанных с предъявлением претензий со стороны налоговых органов Российской Федерации в связи с недостоверностью информации о постоянном местонахождении Арендодателя или фактического получателя дохода.

4.17. ⁷⁶При выплате дохода Арендодателю Арендатор исполняет функции налогового агента в соответствии со ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации и удерживает из облагаемых НДФЛ сумм, причитающихся Арендодателю, НДФЛ по установленной ставке и осуществляет расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные п. 4, п. 6 ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.18. ⁷⁷В случае изменения статуса Арендодателя (например, прекращение деятельности индивидуального предпринимателя, регистрация физического лица в качестве индивидуального предпринимателя или изменение режима налогообложения), после получения соответствующего уведомления Арендатором в соответствии с пунктом 5.1.16 Договора:

4.19.1. при выплате дохода Арендодателю – физическому лицу Арендатор исполняет роль налогового агента в соответствии со ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации и удерживает из облагаемых НДФЛ сумм, причитающихся Арендодателю, НДФЛ по установленной ставке и осуществляет расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные п. 4, п. 6 ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации, арендная плата при этом, установленная пунктом 4.2 Договора, не изменяется;

4.19.2. в случае применения Арендодателем – индивидуальным предпринимателем упрощенной системы налогообложения, арендная плата НДС не облагается в налоговые периоды, в которых Арендодатель не является плательщиком НДС на основании п. 1 ст. 145 Налогового кодекса РФ и включает в себя НДС в налоговые периоды, в которых Арендодатель является плательщиком НДС, при этом арендная плата, установленная пунктом 4.2 Договора, не изменяется независимо от наличия у Арендодателя права на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика по уплате НДС или изменения размера ставки НДС в период срока действия Договора, арендная плата считается включающей в себя НДС по ставке, применимой в соответствующий налоговый период.

Счета-фактуры выставляются Арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации. Размер ставки НДС и сумма налога в период срока действия Договора

⁷⁴ Включить название международного соглашения (**при наличии**) между РФ и страной, резидентом которой является Арендодатель, дату заключения.

⁷⁵ В этом случае порядок налогообложения доходов по Договору может измениться.

⁷⁶ Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с физическим лицом.

⁷⁷ Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с физическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

определяется Арендатором на основании выставленных счетов-фактур. Изменение размера ставки НДС в период срока действия Договора не требует подписания Сторонами дополнительных соглашений к Договору;

4.19.3. в случае применения Арендодателем – индивидуальным предпринимателем общего режима налогообложения арендная плата, установленная пунктом 4.2 Договора, рассматривается как включающая в себя НДС и изменению не подлежит. Счета-фактуры выставляются Арендодателем в соответствии законодательством Российской Федерации.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Предоставить Арендатору Объект ⁷⁸ и Движимое имущество во временное владение и пользование ⁷⁹ или во временное пользование по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и в соответствии с условиями Договора.

5.1.2. ⁸⁰Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (пункт 1.7 Договора). Под местами общего пользования в Здании понимаются _____ ⁸², которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – **«Места общего пользования»**).

5.1.3. Содержать Места общего пользования, в том числе посредством предоставления услуг, указанных в Приложении № 5 к Договору, проводить обслуживание, обеспечивать поддержание необходимых и достаточных условий для нормальной бесперебойной эксплуатации Здания.

5.1.4. Принять от Арендатора Объект ⁸³ и Движимое имущество, 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. ⁸⁴Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям круглосуточный доступ на Объект (включая выходные и праздничные дни) при условии соблюдения ими требований режима и охраны, установленных в Здании, в котором находится Объект.

5.1.6. Обеспечить предоставление системами теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, кондиционирования ⁸⁵ соответствующих ресурсов в параметрах данных систем, указанных в Приложении № 2 к Договору для эксплуатации Объекта по назначению, в том числе обеспечения в помещениях микроклимата, соответствующего действующим в Российской Федерации санитарным правилам и нормам.

⁷⁸ В случае, если Объект передается без движимого имущества слова: «и Движимое имущество» исключить.

⁷⁹ Слова «во временное пользование» указываются при наличии их в предмете Договора (пункт 1.1).

⁸⁰ Пункт Договора указывается при наличии мест общего пользования, в случае отсутствия мест общего пользования пункты 4.3.1, 4.3.1.1, 12.6 Договора, Приложение № 5 и слова «Места общего пользования» исключаются, а также исключаются слова «Переменная арендная плата 1» по тексту Договора.

⁸¹ В случае заключения Договора на аренду здания, пункт применяется в следующей редакции: «5.1.2 Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (пункт 1.6 Договора). Под местами общего пользования понимаются _____ (подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади), которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – **«Места общего пользования»**)).».

⁸² Указываются места общего пользования в Здании. Например, подъезды, холлы, вестибюли, лестничные марши, коридоры, эвакуационные пути и выходы, столовая, буфет, кулинария, технические помещения, не входящие в состав Объекта, а также подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади.

⁸³ В случае, если Объект передается без движимого имущества слова: «и Движимого имущества» исключить.

⁸⁴ При заключении договора на аренду здания пункт исключить с соответствующим изменением нумерации следующих пунктов раздела.

⁸⁵ Указывается используемые инженерные системы.

5.1.7. ⁸⁶За свой счет осуществлять текущий ремонт Здания (за исключением Объекта) и любой капитальный ремонт Здания и инженерных систем.

5.1.8. ⁸⁷За свой счет содержать Здание (за исключением Объекта), включая инженерные системы, в исправности и надлежащем санитарном состоянии.

5.1.9. За свой счет производить капитальный ремонт Объекта с периодичностью не реже _____ (_____) в _____ (_____) ⁸⁸ и внеплановый (вызванный неотложной необходимостью) капитальный ремонт Объекта в разумный срок после получения письменного разрешения от Арендатора. Под капитальным ремонтом Стороны договорились понимать проведение следующих действий:
_____ ⁸⁹.

Положения настоящего пункта не распространяются на отношения Сторон в связи с проведением Арендатором работ в объеме капитального ремонта по его инициативе, необходимых для приведения Объекта в состояние, соответствующее потребностям Арендатора (пункт 5.1.10 Договора).

5.1.10. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения Арендатора согласовывать:

- предварительные параметры планируемых Арендатором работ для приведения Объекта в состояние, соответствующее потребностям Арендатора и целям аренды, в необходимом Арендатору объеме (в объеме реконструкции, перепланировки, переустройства, капитального ремонта и (или) произведения неотделимых улучшений Объекта);

- проектную документацию на выполнение Арендатором работ необходимых для приведения Объекта в состояние, соответствующее потребностям Арендатора и целям аренды, в необходимом Арендатору объеме (в объеме реконструкции, перепланировки, переустройства, капитального ремонта и (или) произведения неотделимых улучшений Объекта);

- документацию на размещение информационных конструкций (объектов наружной рекламы, вывесок, объявлений или рекламных щитов) снаружи Здания (Объекта), а также вывесок внутри Объекта, но видимых снаружи Объекта;

- размещение оборудования связи, внешних блоков систем кондиционирования воздуха с использованием конструктивных элементов Здания (крыши, фасада), не относящихся к Объекту ⁹⁰.

Арендодатель обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения Арендатора письменно информировать об итогах рассмотрения обращения Арендатора путем направления согласия Арендодателя в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора. Согласие Арендодатель обязуется предоставить по форме Приложения № 10 к Договору. В случае несогласия Арендодатель обязуется в указанный срок предоставить обоснованный мотивированный отказ от согласования указанных документов.

При отказе в согласовании проектной документации, соответствующей предварительно согласованным с Арендодателем параметрам работ, планируемым Арендатором, возместить расходы Арендатора на подготовку проектной документации и понесенные убытки в порядке, указанном в письменном требовании Арендатора.

5.1.11. ⁹¹Арендодатель согласовал размещение информационной конструкции (объекта наружной рекламы, вывески, объявления или рекламного щита) снаружи Здания (Объекта)

⁸⁶ Данное условие применяется в случае, когда в аренду сдается часть недвижимого имущества и оно расположено в Здании, находящемся у Арендодателя в собственности; условиями договора не предусмотрена передача в аренду Здания.

⁸⁷ Данное условие применяется в случае, когда в аренду сдается часть недвижимого имущества и оно расположено в Здании, находящемся у Арендодателя в собственности.

⁸⁸ Указать периодичность проведения капитального ремонта.

⁸⁹ Подробно указать виды работ по капитальному ремонту.

⁹⁰ Слова «, не относящихся к Объекту» исключить в случае заключения договора аренды здания.

⁹¹ Пункт Договора указывается при наличии дизайн-проекта информационной конструкции на момент заключения Договора.

или вывески внутри Объекта, но видимой снаружи Объекта, в соответствии с дизайн-проектом, являющимся Приложением № 7 к Договору.

5.1.12. Оказывать содействие Арендатору:

- в согласовании с иными собственниками Здания (собственниками помещений в Здании) выполнение необходимых Арендатору работ (в том числе предусмотренных пунктом 5.1.10 Договора), при необходимости получения их согласия, в запрашиваемый Арендатором срок;

- в прокладке линий связи для Объекта по имеющимся в Здании каналам связи, а при отсутствии каналов связи в Здании в устройстве новых каналов связи.

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

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

5.1.13.2. Согласие Арендодателя на привлечение Арендатором для оказания услуг связи провайдера по выбору Арендатора (без ограничения кандидатур);

5.1.13.3. ⁹²Доступ к инженерным системам Здания и необходимую техническую документацию для проведения работ по интеграции охранных, противопожарных и иных систем Арендатора с инженерными системами Здания.

5.1.14. Арендодатель, подписывая Договор, дает согласие Арендатору на:

5.1.14.1. Установку на Объекте любых систем охраны (сигнализаций), оборудования связи и каналов связи на усмотрение Арендатора;

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

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

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

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

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

5.1.16. ⁹³Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента внесения в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП) уведомить Арендатора в письменной форме о прекращении деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и о применяемой системе налогообложения; с приложением подтверждающих документов.

5.1.17. Выдать доверенность представителю Арендатора с правомочием на внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с пунктом 5.3.7 Договора либо самостоятельно внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости в связи с изменением параметров Объекта, вызванных проведением работ,

⁹² Пункт Договора указывается при необходимости.

⁹³ Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с физическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

указанных в пункте 5.3.6 Договора.

5.1.18.⁹⁴Предоставить беспрепятственный доступ к расположенным в Здании техническим помещениям на следующих условиях:

5.1.18.1. Арендодатель обеспечивает беспрепятственный доступ Арендатору к расположенным в Здании техническим помещениям площадью _____ кв. м, указанным на плане, который является Приложением № 1.1 к Договору (далее – «**Техническое помещение**»).

5.1.18.2. Арендодатель обязуется содержать Техническое помещения в состоянии пригодном для эксплуатации, проводить обслуживание, уборку, обеспечивать их доступность в любое время.

5.1.18.3. Плата за возможность использования Технических помещений включена арендную плату по Договору.

5.1.18.4. Арендатор вправе использовать Технические помещения по потребности в качестве укрытия для временного пребывания сотрудников и клиентов Арендатора при возникновении чрезвычайных ситуаций военного и иного характера.

5.2. Арендодатель вправе:

5.2.1. Арендодатель имеет право доступа на Объект в порядке, указанном в пункте 5.3.12 Договора, для контроля за соблюдением Арендатором условий Договора, для проведения обмеров и оценок, выполнения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии оборудования и инженерных сетей либо для ликвидации неисправностей в них. Право доступа Арендодателя подразумевает право на вход на Объект представителей Арендодателя.

5.2.2.⁹⁵Для 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.

5.3. Арендатор обязуется:

5.3.1. Принять Объект⁹⁶ и Движимое имущество 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 1.7 Договора.

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

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

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

5.3.5. Проводить работы необходимые для приведения Объекта в состояние соответствующее потребностям Арендатора и целям аренды, в необходимом Арендатору объеме (в объеме реконструкции, перепланировки, переустройства, капитального ремонта и (или) произведения неотделимых улучшений Объекта) за свой счет и при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя в порядке предусмотренном п. 5.1.10 Договора. При этом Стороны определили, что все неотделимые улучшения, произведенные

⁹⁴ Пункт включается при наличии помещений, которые могут быть использованы в качестве укрытия во время возникновения чрезвычайных ситуаций военного характера и при необходимости обеспечить доступ к ним.

⁹⁵ В случае, если предметом Договора является аренда Здания, пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела.

⁹⁶ В случае, если Объект передается без движимого имущества слова: «и Движимого имущества» исключить.

_____/_____/_____/_____/

Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, с момента их выполнения являются частью Объекта, принадлежащего Арендодателю на праве собственности.

5.3.6. В случае, если Арендатор, по письменному согласованию с Арендодателем, производит реконструкцию, перепланировку, переустройство, капитальный ремонт, то он обязан предоставить Арендодателю оригиналы проектной, разрешительной и исполнительной документации, согласованной в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

5.3.7. Обеспечить в связи с изменением параметров Объекта, вызванных проведением работ, указанных в пункте 5.3.6 Договора, подготовку технической документации по результатам кадастровых работ за свой счет либо возместить документально подтвержденные затраты Арендодателю на ее подготовку.

5.3.8. Внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости в связи с проведением работ на Объекте, указанных в пункте 5.3.6 Договора, на основании выданной Арендодателем доверенности либо, в случае его отказа в выдаче доверенности, оказать содействие представителю Арендодателя для внесения указанных изменений.

5.3.9. Своевременно за счет собственных средств производить текущий ремонт Объекта при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю. Расходы, связанные с получением соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ, несет Арендатор.

5.3.10. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Объект в работоспособном, исправном состоянии, необходимом для его нормальной эксплуатации по назначению, в том числе в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарными правилами и нормами.

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

Под текущим ремонтом Стороны договорились понимать осуществление следующих действий: _____⁹⁷.

5.3.12. По предварительному (не позднее чем за 3 (три) рабочих дня) письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Объект в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем ____ (_____) раз в _____)⁹⁸. 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.

Арендатор вправе не предоставлять доступ Арендодателю в помещения Объекта, предназначенные для совершения операций с ценностями.

5.3.13. Соблюдать требования пожарной безопасности, установленные действующим законодательством Российской Федерации. Обеспечивать соблюдение персоналом (работниками) установленного противопожарного режима и порядка организации производства работ на Объекте.⁹⁹

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

⁹⁷ Подробно указать виды работ по текущему ремонту. К текущему ремонту как правило относятся систематические и/или профилактические работы для устранения повреждений и неисправностей, выявляемых в ходе повседневной эксплуатации, а также для своевременного предохранения частей объекта и инженерного оборудования от преждевременного износа и обеспечения надлежащего технического состояния, при этом объект практически не выбывает из эксплуатации, а его технические характеристики не меняются.

⁹⁸ Срок указывается с учетом технического состояния и прочих обстоятельств по конкретному Объекту.

⁹⁹ В случае, если предметом Договора является аренда Здания, пункт исключить с соответствующим изменением нумерации последующих пунктов раздела.

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

5.3.16. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Объекта, оборудование серверных комнат, а также иное специальное оборудование без получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений (разрешительной документации) в уполномоченных органах (организациях) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения таких разрешений (документации). Ответственность за соответствие размещения смонтированного оборудования установленным нормам несет Арендатор.

5.3.17. 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.

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

5.3.19. Неукоснительно соблюдать и обеспечивать соблюдение его сотрудниками и посетителями пропускного и внутриобъектного режимов, порядок производства работ в Здании и Объекте, а также надлежащим образом использовать Объект и Места общего пользования.

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

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

5.3.22. Поставить Здание на государственный учет объектов негативного воздействия в Государственном реестре объектов негативного воздействия на окружающую среду. При наличии кода объекта в данном государственном реестре актуализировать учетные сведения.¹⁰⁰

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

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

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

5.4.3. При необходимости по своему усмотрению, самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета.

5.4.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Объекта в

¹⁰⁰ Пункт Договора указывается в случае заключения договора на аренду Здания, подлежащего в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» постановке на государственный учет.

соответствии с Договором, являются его собственностью.

5.4.5. 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:

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

5.4.5.2. 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;

5.4.5.3. Отказаться от исполнения и расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, предусмотренном п. 7.5 Договора. В этом случае Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возместить Арендатору убытки, понесенные им в связи с расторжением Договора и полную стоимость согласованных с Арендодателем неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором.

5.4.6. Если удовлетворение требований Арендатора или учет его расходов на устранение указанных в пункте 5.4.5.5 недостатков Объекта из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, Арендатор вправе потребовать у Арендодателя возмещения непокрытой части убытков. При этом, Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору.

5.4.7. При нарушении Арендодателем обязанности по проведению капитального ремонта Объекта, Арендатор вправе по своему выбору:

5.4.7.1. Произвести капитальный ремонт, плановый или вызванный неотложной необходимостью, и потребовать с Арендодателя возмещение стоимости ремонта или по своему усмотрению зачесть ее в счет арендной платы, уведомив о зачете Арендодателя не позднее, чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до наступления срока выплаты арендной платы;

5.4.7.2. Потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

5.4.7.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, предусмотренном п. 7.5 Договора. В этом случае Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возместить Арендатору убытки, понесенные им в связи с расторжением Договора, и полную стоимость согласованных с Арендодателем неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором.

5.4.8. Для надлежащей эксплуатации Здания привлекать управляющие или другие организации¹⁰¹.

5.5. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Антикоррупционной оговорке» (Приложение № 4¹⁰² к Договору).

5.6. ¹⁰³Стороны подтверждают, что:

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

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

- при заключении, исполнении и расторжении Договора подписывают документы

¹⁰¹ Пункт применяется в случае аренды Здания.

¹⁰² Указать соответствующий номер приложения к Договору.

¹⁰³ Пункт применяется если взаимоотношения Сторон при заключении, исполнении, изменении и расторжении договоров/соглашений осуществляются посредством обмена электронными оригиналами документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, с использованием средств электронного документооборота, а также подписано соглашение о применении защищенного юридически значимого электронного документооборота.

в бумажном виде только с согласия Арендатора;

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

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

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

- через систему дистанционного банковского обслуживания «СберБизнес» Арендатора;

- через сервис «СФЕРА Курьер»;

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

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

5.8. Передавать Объект или его часть в субаренду или иное владение и/или пользование ¹⁰⁴третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя, а также регистрировать юридические лица, филиалы юридического лица по адресу Здания.

6. Ответственность Сторон

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 - Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) %, включая НДС (если применимо), от просроченной суммы арендной платы, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.

6.3. При нарушении Арендатором срока внесения или пополнения ¹⁰⁵обеспечительного платежа, иных платежей по Договору Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) %, включая НДС, (если применимо) от просроченной суммы платежа, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.

6.4. ¹⁰⁶При нарушении Арендодателем срока возврата обеспечительного платежа, предусмотренного пунктом **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора, Арендодатель обязан уплатить Арендатору за каждый календарный день просрочки неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) %, от просроченной суммы платежа.

6.5. За нарушение срока передачи Объекта и/или относящихся к нему документов, принадлежностей, установленных пунктом 3.1 Договора, а также обязательств,

¹⁰⁴ В случае отказа Арендодателя от данного пункта вместо слов: «третьим лицам» указывается: «дочерним хозяйственным обществам (ст. 67.3 ГК РФ) ПАО Сбербанк», а также пункт дополняется словами: «, а третьим лицам с предварительного письменного согласия Арендодателя».

¹⁰⁵ В случае отсутствия обеспечительного платежа слова: «обеспечительного платежа, иных» исключаются.

¹⁰⁶ Пункт Договора указывается в случае, если обеспечительный платеж предусмотрен в решении уполномоченного органа.

предусмотренных пунктом 11.2 Договора, Арендодатель не исполнивший свою обязанность обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) % от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день просрочки.

6.6. За нарушение срока передачи Объекта, относящихся к нему документов, принадлежностей, установленных пунктом 3.2 Договора, Арендатор не исполнивший свою обязанность обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой) %, включая НДС (если применимо), от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день просрочки, но не более 10 (десяти) % от этой стоимости.

6.7. Арендодатель обязан возместить Арендатору все убытки, причиненные авариями систем теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения произошедшими по вине Арендодателя. Размер убытков и порядок их компенсации определяется двусторонним актом, который оформляется в случае аварии. Арендодатель возмещает убытки Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего акта.

6.8. Арендодатель обязан возместить Арендатору все убытки, причиненные неисполнением пункта 5.1.10 Договора, а также обязан уплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одной десятой)% от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день.

6.9. За ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь: пунктов 4.15, 4.16, 5.1.2, 5.1.5, 5.1.7, 5.1.8, 5.1.12, 5.1.13, Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,1% (ноль целых одной десятой процента) от суммы Постоянной арендной платы в месяц за каждый факт такого ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, а также потребовать возмещения убытков полном объеме.

6.10. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных пунктом 5.1.3, 5.1.6, 5.1.9. Договора, Арендодатель обязан оплатить Арендатору неустойку в размере 3% (три процента) от суммы Постоянной арендной платы в месяц, за каждый календарный день ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, а также возместить Арендатору все понесенные им убытки в полном объеме. Неустойка начисляется с даты неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств.

6.11. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных пунктом 5.1.15 Договора, Арендодатель обязан оплатить Арендатору штраф в размере суммы Постоянной арендной платы за 6 (шесть) месяцев, а также возместить Арендатору все понесенные им убытки, связанные с нарушением Арендодателем обязательств, предусмотренных пунктом 5.1.15 Договора.

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

6.13. Арендатор несет ответственность за исполнение требований пожарной безопасности в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении правил противопожарного режима в Российской Федерации» в части организации и выполнения видов работ, а также обучения персонала нормам и мерам пожарной безопасности.

6.14. Требование об оплате неустойки, штрафа должно быть оформлено в письменном виде, подписано уполномоченным представителем соответствующей Стороны и передано уполномоченному представителю другой Стороны под расписку о получении или направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. Оплата (неустойки, компенсации, штрафов) производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора/Арендодателя и счета.

6.15. ¹⁰⁷При выплате дохода Арендодателю – физическому лицу, Арендатор

¹⁰⁷ Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с физическим лицом, исключить упоминание об НДС по всему тексту Раздела.

исполняет роль налогового агента в соответствии со ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации и удерживает из всех сумм, причитающихся Арендодателю – физическому лицу, НДФЛ по установленной ставке и осуществляет расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные п. 4, п. 6 ст. 226 Налогового кодекса Российской Федерации.

6.16. Арендодатель обязан возместить имущественные потери Арендатора в соответствии со ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникшие у Арендатора в случае привлечения его к ответственности за использование Земельного участка, на котором расположено Здание, с нарушением вида его разрешенного использования, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора.

6.17. Арендодатель обязан возместить имущественные потери Арендатора в соответствии со ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникшие у Арендатора в случае привлечения его к ответственности за неисполнение функции налогового агента в результате нарушения Арендодателем обязанности по уведомлению Арендатора об изменении своего статуса в соответствии с пунктом 5.1.16 Договора, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора.

7. Изменение и расторжение Договора

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

7.2. Договор может быть продлен по письменному соглашению Сторон, составленному в форме дополнительного соглашения к Договору. Дополнительное соглашение считается для третьих лиц заключенным с момента его государственной регистрации, а для Сторон – с момента его подписания, за исключением изменения арендной платы в соответствии с пунктом 4.8 Договора.

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 1.7 Договора;

7.3.2. Существенно ухудшает Объект;

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

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;

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

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

7.5. При наличии оснований, установленных пунктами 7.3 и 7.4 Договора, Арендодатель (Арендатор) направляет другой Стороне письменное уведомление с требованиями о необходимости устранения выявленных нарушений или обстоятельств

_____/_____/_____/_____/

являющихся основанием для расторжения Договора. Если в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения другой Стороной указанного уведомления требования не исполнены, Арендодатель (Арендатор) вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) путем направления другой Стороне письменного уведомления не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты расторжения, указанной в уведомлении. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения.

7.6. Арендатор вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) путем направления Арендодателю письменного уведомления не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора, без возмещения каких-либо убытков Арендодателю связанных с досрочным прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения.

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

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

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

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

7.9. Включить при наличии решения уполномоченного коллегиального органа¹⁰⁸

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

¹⁰⁸ При необходимости, и только в случае если данное условие предусмотрено в решении Комитета по управлению недвижимостью, договор может быть дополнен пунктом о праве арендодателя на одностороннее расторжение договора в следующей редакции: «7.9. Арендодатель вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) путем направления Арендатору письменного уведомления не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения.

В случае если Арендодатель в соответствии с настоящим пунктом в одностороннем внесудебном порядке отказывается от Договора (исполнения Договора), Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возместить Арендатору убытки, понесенные им в связи с расторжением Договора, и полную стоимость согласованных с Арендодателем неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором.».

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.

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 недостижения соглашения в ходе переговоров, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

10.2. В случае неурегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в пункте 10.1 Договора, спор передается в _____¹⁰⁹.

11. Прочие условия

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

¹⁰⁹ Указать соответствующий суд, входящий в судебную систему Российской Федерации, по месту нахождения ЦА или ТБ/ГОСБ (подразделение банка, заключающего Договор).

11.2. Арендатор настоящим поручает Арендодателю представить Договор в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в течение 10 (десяти) рабочих дней¹¹⁰ с момента передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора¹¹¹, а Арендодатель принимает на себя выполнение этого поручения.

Арендатор настоящим поручает Арендодателю представлять заключаемые в период срока действия Договора дополнительные соглашения к нему и соглашение о расторжении Договора в случае его досрочного прекращения в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания дополнительного соглашения или соглашения о расторжении.

Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, в том числе по постановке Объекта на кадастровый учет¹¹², а также изменений, дополнений к Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении, оплачиваются Арендодателем 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 Арендатор обязуется, при наличии, незамедлительно передать Арендодателю копии и/или подлинники всех затребованных органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов и/или необходимую информацию, а Стороны обязуются незамедлительно подписать соглашения о внесении соответствующих изменений и дополнений в Договор.

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;
- в) по почте с уведомлением о вручении и описью вложения;
- г) телеграммой с уведомлением о вручении;
- д) посредством ЭДО.

Подтверждение содержания отправления обязательно. Иные способы направления

¹¹⁰ Данный срок может быть увеличен до 30 (тридцати) рабочих дней, в случае, если Объект необходимо поставить на кадастровый учет как часть недвижимого имущества.

¹¹¹ В случае, если Договор распространяет действие на ранее возникшие отношения Сторон (если Объект по факту уже находится в пользовании Арендатора), слова «передачи Объекта Арендатору в порядке, указанном в пункте 3.1 Договора» изложить в следующей редакции «подписания Сторонами Договора».

¹¹² Слова «, в том числе постановка Объекта на кадастровый учет» указываются в случае, если объект необходимо поставить на кадастровый учет.

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

11.6. В ходе исполнения настоящего Договора запрещается подключение¹¹³ любого оборудования¹¹⁴ Арендодателя к ИТ-инфраструктуре¹¹⁵ Арендатора, а также допуск работников¹¹⁶ Арендодателя к работе на средствах вычислительной техники и в автоматизированных системах Арендатора. Допуск работников Арендодателя на территорию Арендатора производится после подписания работником Арендодателя «Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк», по форме Приложения № 8 к Договору.

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

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

- привлечение третьих лиц Арендодатель обязан предварительно письменно согласовать с Арендатором;
- Арендодатель несет полную ответственность за все действия и/или бездействия привлекаемых им третьих лиц;
- допуск работников привлекаемых третьих лиц на территорию Арендатора производится после подписания ими «Обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк» (по форме Приложения № 8 к Договору).
- Арендодатель обязуется до исполнения всех обязательств по Договору хранить и по требованию Арендатора предоставить подписанные работниками привлекаемых третьих лиц обязательства о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

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

11.7. В рамках исполнения настоящего Договора, Стороны обязуются соблюдать положения, изложенные в Соглашении об использовании принципов корпоративной социальной ответственности (Приложение № 9 к Договору)¹¹⁷.

¹¹³ Подключение - действие, последствием которого является передача информации между оборудованием Арендодателя и инфраструктурой или средствам вычислительной техники (СВТ) Арендатора.

¹¹⁴ Оборудование - любые устройства, обладающие функционалом по обработке информации (включая ввод, хранение, отображение, поиск, передачу, коммутацию, управление), которые могут быть подключены к средствам вычислительной техники (СВТ) Арендатора по интерфейсам (включая беспроводные), предназначенным для передачи данных.

¹¹⁵ ИТ-инфраструктура – средства вычислительной техники, телекоммуникационные средства и построенные на их основе автоматизированные системы и информационные ресурсы.

¹¹⁶ Для договоров с физическими лицами слово «работников» удалить.

¹¹⁷ Пункт исключить, если Коллегиальным органом Банка/уполномоченным лицом Банка или руководителем Банка (структурного подразделения Банка), осуществляющего закупку, принято решение об исключении

11.8. Стороны понимают, что в целях заключения и (или) исполнения настоящего Договора могут передавать друг другу персональные данные своих работников и (или) иных физических лиц, связанных с передающей Стороной и действующих под ее контролем и в ее интересах в силу гражданско-правовых и иных правоотношений.

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

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

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

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 и выделено ____ цветом) 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. ¹¹⁸Приложение № 6 – Перечень движимого имущества в Объекте – на ____ листах.

12.8. ¹¹⁹Приложение № 7 – Дизайн-проект информационной конструкции – на ____ листах.

12.9. Приложение № 8 – Обязательство о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк – на ____ листах.

12.10. Приложение № 9 – Соглашение об использовании принципов корпоративной социальной ответственности.

12.11. Приложение № 10 – Форма согласия Арендодателя с предварительными параметрами планируемых работ / на проведение неотделимых улучшений / размещение информационных конструкций или оборудования с использованием конструктивных элементов здания.

12.12. ¹²⁰Приложение № 11 – Форма письма подтверждения права на получение дохода

настоящего условия из Договора с контрагентом и неприменении в отношениях Сторон положений соглашения об использовании принципов корпоративной социальной ответственности.

¹¹⁸ Пункт Договора указывается в случае передачи недвижимого имущества вместе с движимым имуществом.

¹¹⁹ Пункт Договора указывается при наличии дизайн-проекта информационной конструкции.

¹²⁰ Пункт Договора указывается в случае заключения Договора с иностранной организацией (нерезидентом), осуществляющей предпринимательскую деятельность на территории РФ не через постоянные представительства (филиалы) в РФ.

13. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель¹²¹:

(сокращенное наименование)

Место нахождение

Почтовый адрес

ИИИ:

Наименование банка: _____

Расчетный счет

Корр. счет _____

БИК

ОКВЭД

ОКПО

КПП

ΟΓΡΗ

Контактный телефон:

e-mail: _____

Арендатор:

ПАО Сбербанк¹²²

Место нахождение 123

Почтовый адрес 124

ИИИ

Расчетный счет

Корр. счет

БИК

ОКВЭД

ОКПО

КПП

ΟΓΡΗ

Контактный телефон:

e-mail: _____

От Арендодателя:

Должность

От Арендатора:

Должность

¹²¹ Для Арендодателя - индивидуального предпринимателя и Арендодателя - физического лица указываются: фамилия, имя, отчество (полностью), дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, а также пребывания (если отличается), адрес для направления письменной корреспонденции, паспортные данные (серия, номер, кем, когда выдан), № карточки страхования в ПФ, ИНН (при наличии), реквизиты счета для расчетов по Договору, тел., факс, e-mail (при наличии), иные виды и способы связи, приводятся также сведения о его регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, в т.ч. ОГРНИП.

¹²² В случае заключения Договора филиалом ПАО Сбербанк, то после указания наименования Арендатора (ПАО Сбербанк) указать наименование соответствующего филиала, заключающего Договор.

¹²³ Указывается адрес ПАО Сбербанк в соответствии с единым государственным реестром юридических лиц.

¹²⁴ В случае, если Договор заключается ПАО Сбербанк, то указывается почтовый адрес ПАО Сбербанк, если договор заключается филиалом, то указывается почтовый адрес соответствующего филиала.

_____ Ф.И.О.
М.П.

_____ Ф.И.О.
М.П.

Приложение № 1
к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества
от _____ 20____ г. № _____

План Здания с указанием Объекта
(заштриховано и выделено _____ цветом)¹²⁵

От Арендодателя:
Должность

_____ **Ф.И.О.**
м.п.

От Арендатора:
Должность

_____ **Ф.И.О.**
м.п.

¹²⁵ План должен отражать текущую планировку, при необходимости может прилагаться экспликация Объекта.

Приложение № 1.1.
к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества
от _____ 20____ г. № _____

**План Здания с указанием технических помещений
(заштриховано и выделено _____ цветом)¹²⁶**

От Арендодателя:
Должность

_____ **Ф.И.О.**
м.п.

От Арендатора:
Должность

_____ **Ф.И.О.**
м.п.

¹²⁶ План должен отражать текущую планировку технических помещений.

АКТ
о разграничении эксплуатационной ответственности

_____ 20__ г.

Параметры ресурсов общих инженерных систем на входе в Объект аренды предоставляемых Арендодателем, и зоны эксплуатационной ответственности Сторон по обслуживанию и ремонту инженерных систем, расположенных в Объекте. Описание эксплуатационной ответственности Сторон указано в таблице, а границы эксплуатационной ответственности Сторон указаны на схемах инженерных систем (Приложения к настоящему Акту).

Таблица:

ОБРАЗЕЦ (указать все инженерные системы, используемые для обеспечения Объекта с требуемыми параметрами систем) ненужное – удалить)

Наименование инженерных систем	Параметры системы	Описание эксплуатационной ответственности Арендодателя	Описание эксплуатационной ответственности Арендатора
Приточная вентиляция	3 000 м3/ч, сопротивление сети не менее 150 Па	До выхода воздухопроводов приточных установок из вентиляционных шахт и из стен здания в помещения Арендатора	Вентиляционное оборудование и воздухопроводы в помещении Арендатора
Вытяжная вентиляция	3 000 м3/ч, сопротивление сети не менее 150 Па	До выхода воздухопроводов вытяжных установок из вентиляционных шахт и из стен здания в помещения Арендатора	Вентиляционное оборудование и воздухопроводы в помещении Арендатора
Система электроснабжения	Выделенная мощность Руст.- 55 кВт, U = 380	До кабельных наконечников отходящих линий в местах их присоединения к нагрузочной колодке этажного распределительного щита	От кабельных наконечников отходящих линий в местах их присоединения к нагрузочной колодке этажного распределительного щита
Система холодного водоснабжения	указать требуемый объем водоснабжения	До резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета	После резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета
Система горячего водоснабжения	указать требуемый объем водоснабжения	До резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета	После резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилей, расположенных до счетчиков учета
Система отопления	7,710 кВт	До резьбового соединения вводных трубопроводов отопления и шаровых вентилей системы отопления, расположенных перед отопительными приборами	После резьбового соединения вводных трубопроводов отопления и шаровых вентилей системы отопления, расположенных перед отопительными приборами
Канализация	указать требуемый объем водоотведения	Горизонтальный лежак до точки подключения арендатора	Все коммуникации арендатора от точки подключения
Автоматическая система пожаротушения (АУП):		Централизованные системы до входа в помещения Арендатора	Трубопроводы и оборудование внутри

Установка пожаротушения автоматическая спринклерно-дренчерная (АУП-СД); Установка пожаротушения автоматическая спринклерная (АУП-С); Установка пожаротушения автоматическая дренчерная (АУП-Д) АУП-ТРВ - установка пожаротушения тонкораспыленной водой автоматическая;			помещения Арендатора
Система внутреннего противопожарного водопровода (ВПВ)		Централизованные системы ВПВ до входа в помещения Арендатора	Трубопроводы и оборудование внутри помещения Арендатора
Система пожарной сигнализации (СПС) автоматическая		Централизованная СПС за пределами помещений Арендатора	Технические средства и линии связи зон контроля пожарной сигнализации (ЗКПС) (от входа линий связи в помещения Арендатора и до их выхода)
Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ)		Централизованная СОУЭ и линии связи за пределами помещений Арендатора	Линии связи СОУЭ от входа в помещения Арендатора до выхода системы АПС
Система противодымной вентиляции (СПДВ)		Вентиляционное оборудование и технические средства СПДВ до выхода воздухопроводов в помещения Арендатора	Вентиляционное оборудование и воздухопроводы в помещении Арендатора.
Система кондиционирования офисных помещений	Холодопроизводительность – не менее 30 кВт		
Система кондиционирования помещений для ИТ-оборудования	Холодопроизводительность – не менее 30 кВт Обязательное наличие резерва в 100%		

От Арендодателя:

Должность

Ф.И.О.
М.П.

От Арендатора:

Должность

Ф.И.О.
М.П.

_____/_____/_____/_____/

ОБРАЗЕЦ



Граница эксплуатационной ответственности Арендодателя: _____.
Граница эксплуатационной ответственности Арендатора: _____.

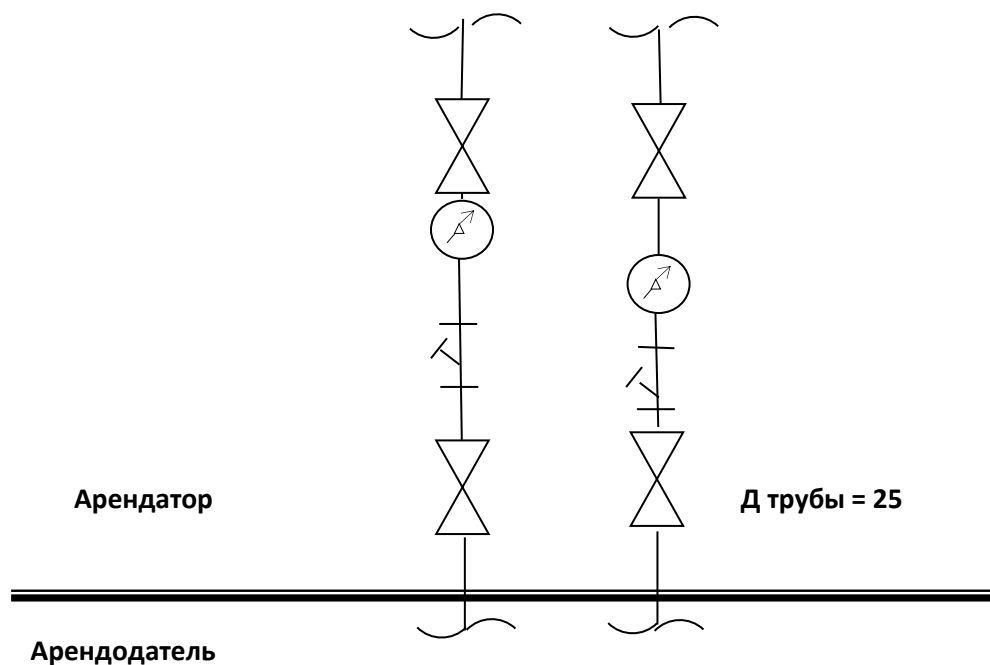
От Арендодателя:
Должность

От Арендатора:
Должность

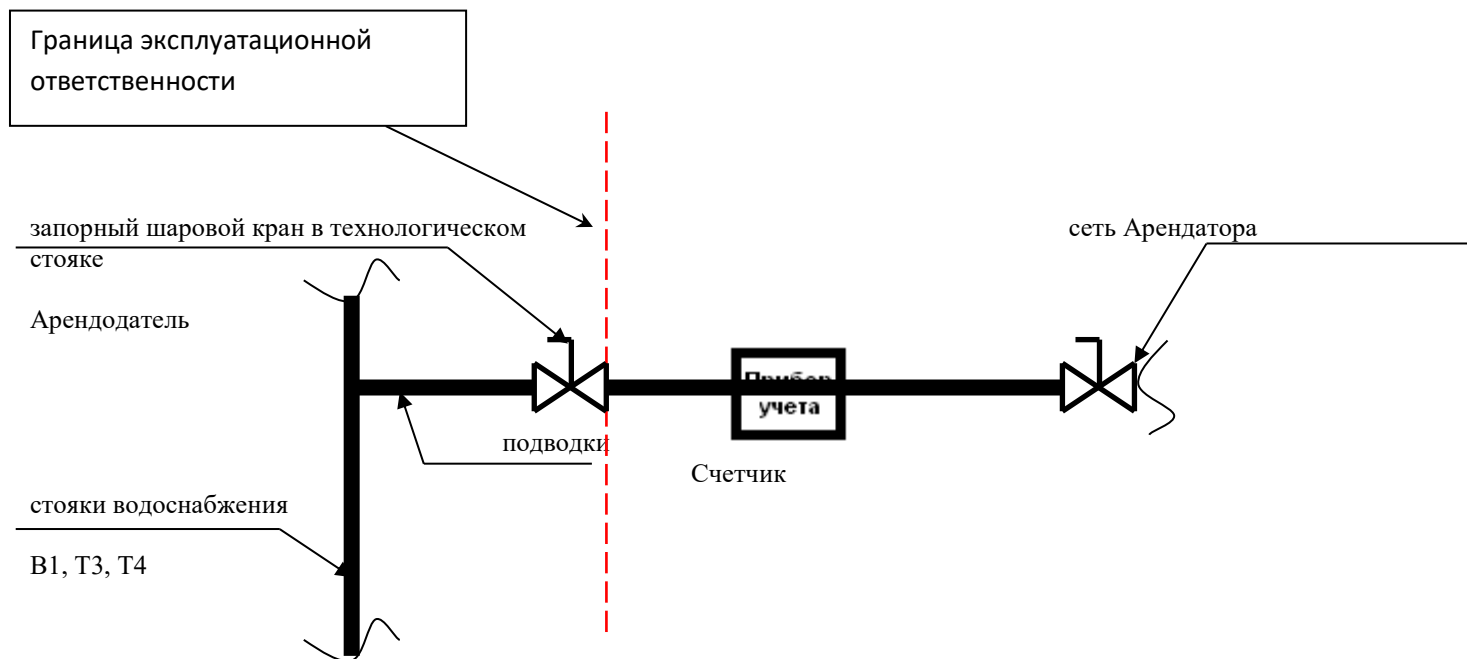
_____ Ф.И.О.
М.П.

_____ Ф.И.О.
М.П.

ОБРАЗЕЦ



ИЛИ



Граница эксплуатационной ответственности Арендодателя: _____.

Граница эксплуатационной ответственности Арендатора: _____.

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

От Арендатора:

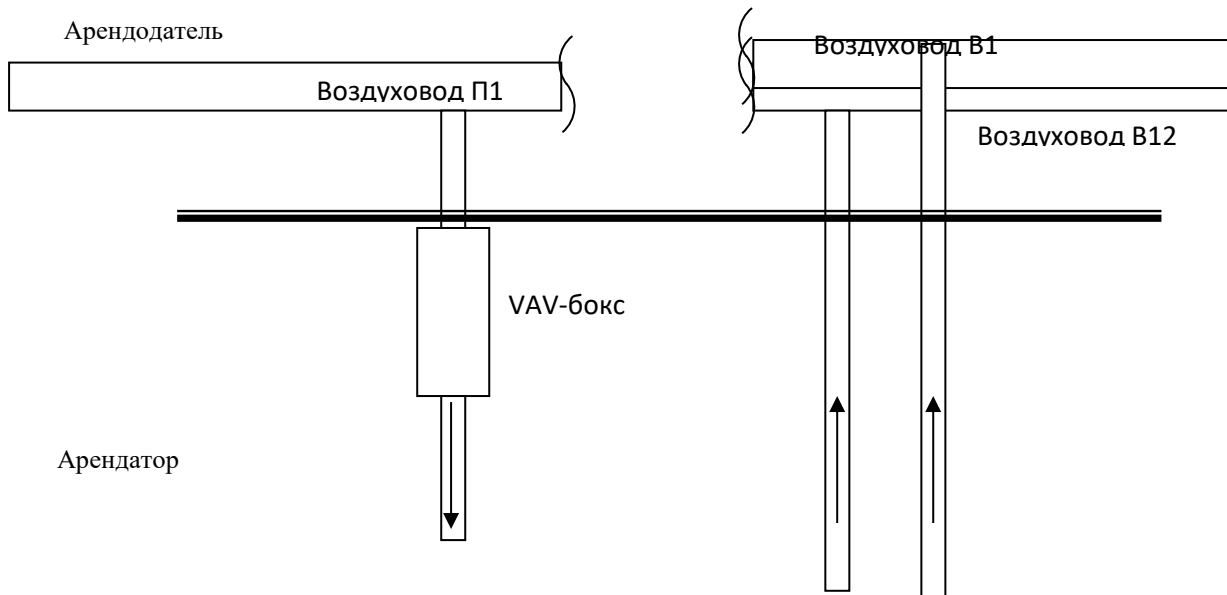
Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

_____/_____/_____/_____/

ОБРАЗЕЦ



Граница эксплуатационной ответственности Арендодателя: _____.
Граница эксплуатационной ответственности Арендатора: _____.

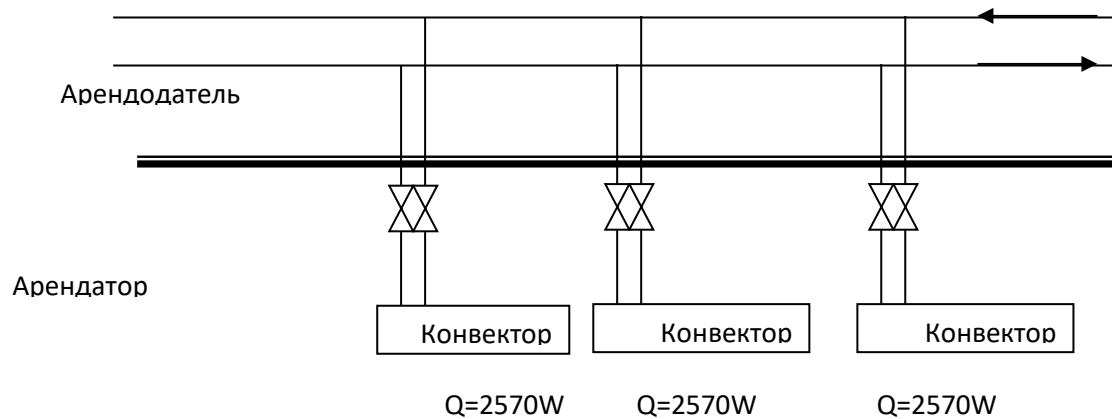
От Арендодателя:
Должность

_____ Ф.И.О.
М.П.

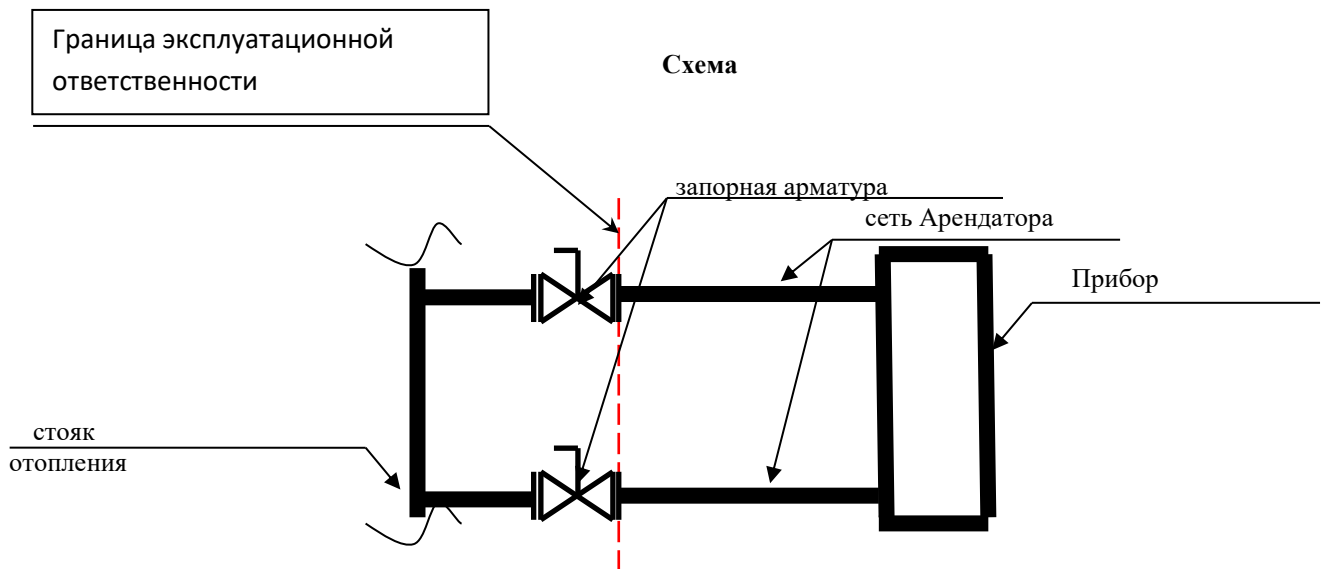
От Арендатора:
Должность

_____ Ф.И.О.
М.П.

ОБРАЗЕЦ



или



Граница эксплуатационной ответственности Арендодателя: _____.

Граница эксплуатационной ответственности Арендатора: _____.

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

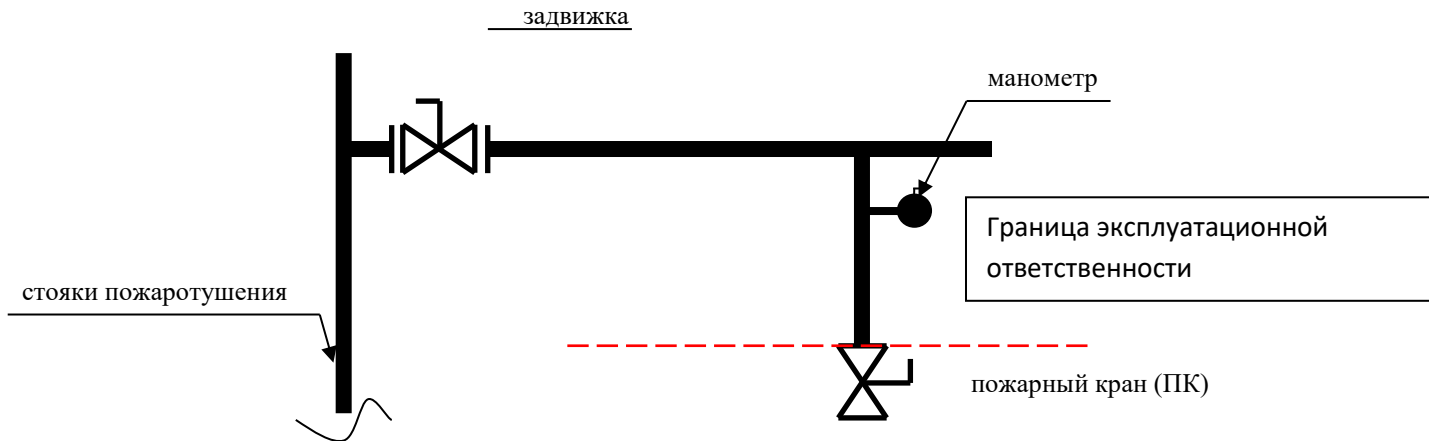
От Арендатора:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

ОБРАЗЕЦ



Граница эксплуатационной ответственности Арендодателя: _____.

Граница эксплуатационной ответственности Арендатора: _____.

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

От Арендатора:

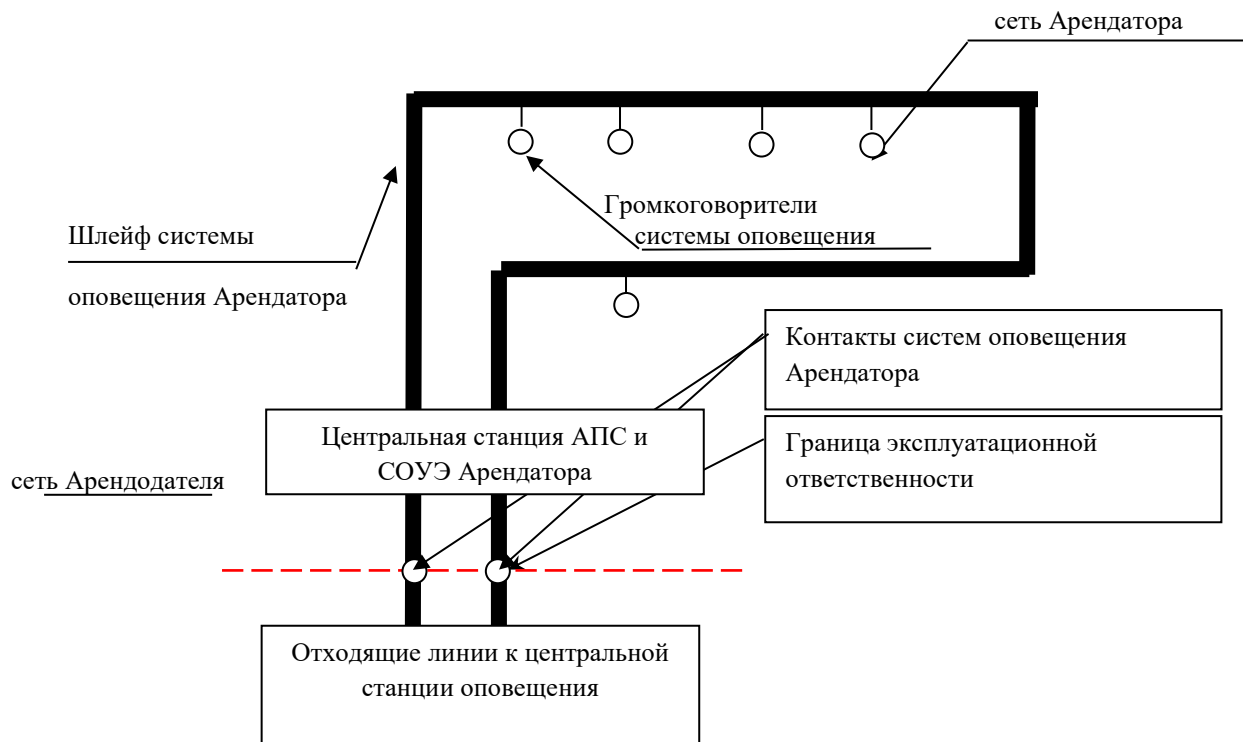
Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/

ОБРАЗЕЦ



Граница эксплуатационной ответственности Арендодателя: _____.
Граница эксплуатационной ответственности Арендатора: _____.

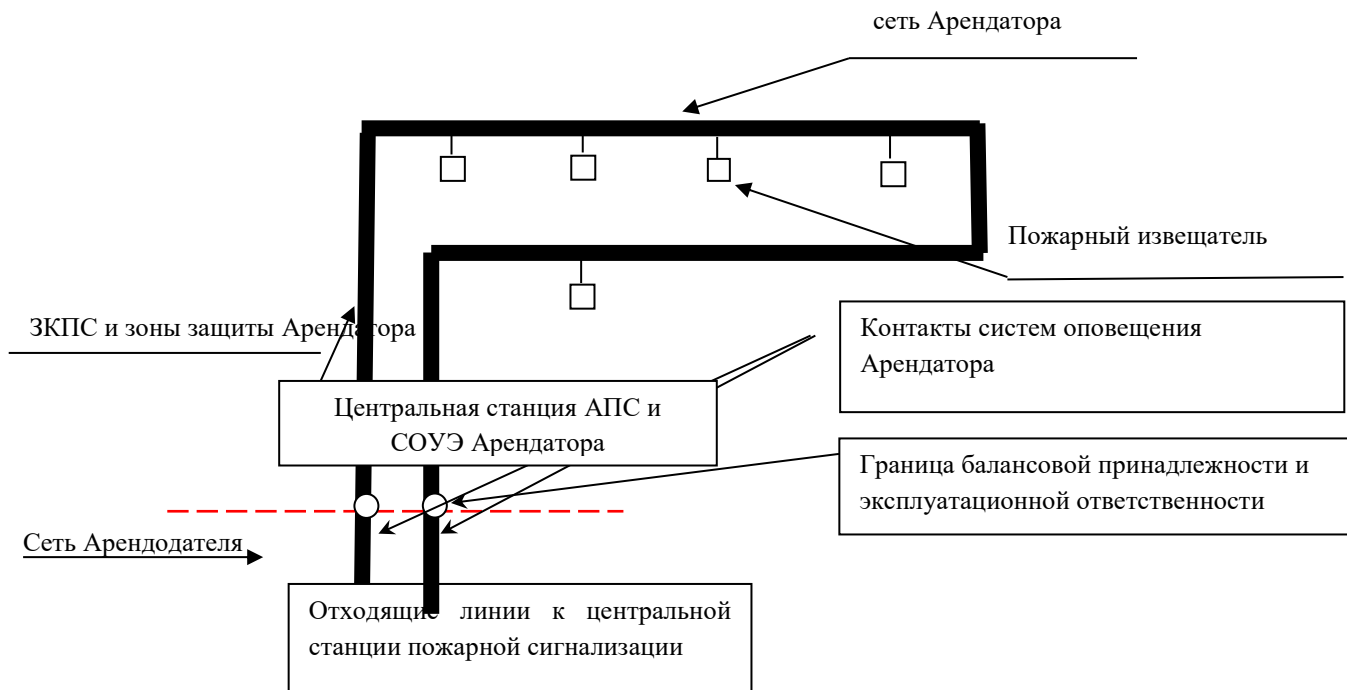
От Арендодателя:
Должность

_____ **Ф.И.О.**
М.П.

От Арендатора:
Должность

_____ **Ф.И.О.**
М.П.

ОБРАЗЕЦ



Граница эксплуатационной ответственности Арендодателя: _____.

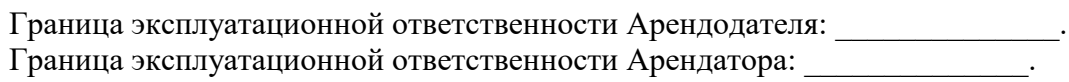
Граница эксплуатационной ответственности Арендатора: _____.

От Арендодателя:
Должность

_____ **Ф.И.О.**
_____ **М.П.**

От Арендатора:
Должность

_____ **Ф.И.О.**
_____ **М.П.**



_____ **Ф.И.О.**
М.П.

Форма Акта приема-передачи (возврата) недвижимого имущества

АКТ № _____

приема-передачи ¹²⁷ (возврата) недвижимого имущества

_____ 20__ г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице¹²⁸ _____, действующего на основании¹²⁹ _____, с одной стороны, и ¹³⁰ _____, именуем _____ в дальнейшем «**Арендодатель**» в лице¹³¹ _____, действующего на основании¹³² _____, ¹³³ с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», составили настоящий акт приема-передачи ¹³⁴ (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 Арендатор¹³⁵ принял следующее недвижимое имущество¹³⁶:
- часть недвижимого имущества (далее – «**Объект**»¹³⁷¹³⁸), являющуюся частью _____¹³⁹ (далее – «**Здание**»), кадастровый/условный номер Здания _____, расположенного по адресу: _____¹⁴⁰ и балансовой стоимостью _____ рублей.¹⁴¹

¹²⁷ Слова «(возврата)» указывается в случае составления акта приема-передачи по возврату недвижимого имущества.

¹²⁸ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Арендатора.

¹²⁹ Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Арендатора.

¹³⁰ Указывается полное и сокращённое наименование Арендодателя.

¹³¹ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Арендодателя.

¹³² Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Арендодателя.

¹³³ 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».

¹³⁴ Слова «(возврата)» указывается в случае составления акта приема-передачи по возврату недвижимого имущества.

¹³⁵ В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю, а Арендодатель».

¹³⁶ При необходимости следует указать иные уникальные характеристики и дополнительные сведения по передаваемому в аренду недвижимому имуществу в целях его идентификации.

¹³⁷ В случае, если в аренду сдается не часть недвижимого имущества, то слова «часть недвижимого имущества (далее – «**Объект**»), являющуюся частью» исключить, а в Акте слова «Объект» заменить на «Здание».

¹³⁸ В случае передачи нескольких частей недвижимого имущества или нескольких объектов недвижимого имущества указывается «Объект 1, Объект 2 и т.д.», «Здание 1, Здание 2 и т.д.».

¹³⁹ Наименование недвижимого имущества в соответствии с наименованием в Едином государственном реестре недвижимости.

¹⁴⁰ Место расположения недвижимого имущества в соответствии с местом расположения в Едином государственном реестре недвижимости.

¹⁴¹ В случае, если недвижимое имущество передается по частям, то указывается передаваемая часть недвижимого имущества, и общая часть недвижимого имущества, переданная на данный момент по Договору.

_____/_____/_____/_____

- фасад и кровля Здания:

состояние:

недостатки:

- стены:

состояние:

недостатки:

- ПОТОЛКИ:

состояние:

Недостатки:

- ПОЛЫ:

состояние:

Недостатки:

- двери:

состояние:

недостатки:

- окна:

состояние:

недостатки:

- оборудование

¹⁴² Подпункты указываются при необходимости.

1.2.	ГРЩ, РЩ	
1.3.	Гарантированное и бесперебойное электропитание	
1.4.	Силовые, питающие и групповые кабельные линии	
1.5.	Системы электрообогрева (термокабели)	
1.6.	Система учета потребляемой электроэнергии	
1.7.	Сети освещения	
1.8.	Рекламное освещение	
1.9.	Электроустановочное оборудование	
1.10.	Источники электроснабжения	
2.	Системы противопожарной защиты в соответствии с проектом №	
2.1.	Системы водяного пожаротушения (сети трубопроводов и запорно-регулирующая арматура, спринклеры, дренчерные головки, дренчерные завесы, датчики (сигнализаторы), насосные станции, баки, система управления, кабельные линии, вспомогательное оборудование)	
2.2.	Система газового пожаротушения (станция газового пожаротушения, датчики, кабельные линии, вспомогательное оборудование)	
2.3.	Система порошкового пожаротушения (станция порошкового пожаротушения, датчики, кабельные линии, вспомогательное оборудование)	
2.4.	Системы противодымной вентиляции (вентиляторы, клапана, решетки сети воздуховодов, шкафы управления, вспомогательное оборудование)	
2.5.	Система газоудаления (вентиляторы, клапана, решетки сети воздуховодов, шкафы управления, вспомогательное оборудование)	
2.6.	первичные средства пожаротушения	
2.7.	Система противопожарной сигнализации и оповещения	
3.	Грузоподъемные механизмы	
3.1.	Лифтовое оборудование	
3.2.	Подъемники, грузоподъемные платформы, штабелеры (за исключением самоходных вилочных погрузчиков)	
3.3.	Эскалаторы	
3.4.	Высотные люльки (входящие в оборудование здания)	
3.5.	Тали, тельферы, лебедки	
4.	Системы теплоснабжения и газоснабжения	
4.1.	Тепловые пункты	
4.2.	Узлы учета расхода тепла	

4.3.	Котельные (в том числе газифицированные)	
4.4.	Устройства водоподготовки	
4.5.	Насосное оборудование	
4.4.	Газовое оборудования и газовые счетчики	
4.5.	Сети трубопроводов теплоснабжения, теплообменники и запорно-регулирующая арматура, манометры, термометры, расширительные и аккумуляторные баки	
4.6.	Приборы отопления	
5	Системы водоснабжения, водоотведения и канализации	
5.1.	Системы наружных и внутренних водопроводов, запорно-регулирующая арматура	
5.2.	Водостоки, дренажные системы	
5.3.	Скважины, очистные установки	
5.4.	Насосное оборудование	
5.5.	Водосчетчики	
5.6.	Санитарно-техническое оборудование	
6.	Системы вентиляции и кондиционирования	
6.1.	Вентиляторы	
6.2.	Приточные и вытяжные установки	
6.3.	Увлажнители	
6.4.	Воздухоочистители	
6.5.	Тепловые завесы	
6.6.	Воздухораспределительные устройства	
6.7.	Сети воздуховодов и регулирующих дроссель клапанов	
6.8.	Регулирующие и запорные воздушные клапаны с электромеханическими приводами	
6.9.	Огнезадерживающие клапаны	
6.10.	Регулирующие узлы теплоснабжения и холодоснабжения приточных систем и тепловых завес	
6.12.	Шкафы управления вентиляции, датчики и кабельные линии, относящиеся к системам управления	
6.13.	Центральные, мультizonальные (системы типа VRV) и автономные (в том числе прецизионные) кондиционеры, сплит системы	
6.14.	Водоохлаждающие машины (чиллера)	
6.15.	Доводчики температуры воздуха (фанкойлы)	
6.16.	Компрессорно-конденсаторные блоки	
6.17.	Выносные конденсаторы	
6.18.	Градирни	
6.19.	Сети медных (фреоновых) трубопроводов	
6.20.	Кабельные линии системы управления кондиционеров, холодильных машин и исполнительных механизмов	

6.21.	Трубопроводы и запорно-регулирующая арматура систем водяного охлаждения	
6.22.	Гидромодули, насосные группы, аккумуляторные и расширительные баки, манометры и термометры, регулирующие краны с электроприводом систем водяного охлаждения	
6.23.	Системы дренажных трубопроводов до врезок в систему канализации	
6.24.	Дренажные насосы	
6.25.	Исполнительные механизмы и другое вспомогательное оборудование систем вентиляции и кондиционирования	
7.	Системы ограничения доступа (автоматические двери, ворота, калитки, турникеты, шлагбаумы, тамбур-шлюзы, системы управления, исполнительные механизмы, кабельные линии, кнопочные посты (звонки, домофоны))	
8.	Автоматизированные системы комплексного управления, диспетчеризации и мониторинга ИСЖ (шкафы управления, исполнительные механизмы, контроллеры, датчики и другое вспомогательное оборудование, кабельные линии, ПК)	
9.	Системы видеонаблюдения и охранной сигнализации	
10		
11		
12		
13		

недостатки: _____

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

- иное _____

143

2. Арендодатель передал Арендатору¹⁴⁴ Объект со следующими показаниями индивидуальных приборов учета¹⁴⁵:

- электричество: _____
- вода (теплая): _____
- вода (холодная): _____
- иное: _____

3. Арендодатель передал Арендатору¹⁴⁶ ключи от замка¹⁴⁷ двери¹⁴⁸ Объекта в _____

¹⁴³ Подробно (с соответствующими реквизитами) указать перечень передаваемых документов, принадлежностей.

¹⁴⁴ В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю».

¹⁴⁵ Указывается каждый индивидуальный прибор учета отдельно.

¹⁴⁶ В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю».

¹⁴⁷ Если у двери Объекта несколько замков, то указывается по каждому замку.

¹⁴⁸ Если у Объекта несколько дверей, то указывается по каждой двери.

количестве _____.

4. Арендодатель предоставляет Арендатору право доступа в Места общего пользования, оговоренные Договором, за исключением _____^{149 150}.

5. Одновременно с Объектом Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял¹⁵¹ следующее движимое имущество:¹⁵²

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

6. Одновременно с Объектом Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принял¹⁵³ 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.

¹⁴⁹ Указать помещения, в которые Арендатору ограничен доступ.

¹⁵⁰ В случае возврата Арендатором Объекта, данный пункт исключается.

¹⁵¹ В случае возврата Арендатором Объекта слова: «Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор», заменить на: «Арендатор передал Арендодателю, а Арендодатель».

¹⁵² В случае, если движимое имущество не передается, то данный пункт не указывается.

¹⁵³ 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 посредники¹⁵⁴ 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 интересов¹⁵⁵; (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 этом¹⁵⁶. Такое уведомление должно содержать указание на реквизиты¹⁵⁷ Договора, описание фактических обстоятельств, связанных с Нарушением коррупционной направленности, которые послужили основанием для направления уведомления. К уведомлению должны быть приложены подтверждающие документы и/или материалы¹⁵⁸.

Сторона, получившая уведомление, обеспечивает его конфиденциальное рассмотрение, а также направляет другой Стороне мотивированный ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления. В случае несогласия Стороны, получившей уведомление, с предоставленными в уведомлении обстоятельствами, связанными с Нарушением коррупционной направленности, которые послужили основанием

¹⁵⁴ Если применимо.

¹⁵⁵ 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».

¹⁵⁶ Уведомление ПАО Сбербанк направляется в порядке, предусмотренном Договором, по адресу: 117997, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, Управление комплаенс ПАО Сбербанк.

¹⁵⁷ Номер (при наличии), дата и заголовок (при наличии).

¹⁵⁸ К ним относятся показания участников и очевидцев событий, письменные документы, переписка посредством электронной почты, sms и мессенджеров, аудио- и видеозаписи и т.п.

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 дней¹⁵⁹ 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.

¹⁵⁹ По требованию контрагента срок может быть скорректирован в сторону увеличения (максимально до 30 календарных дней).

Услуги по эксплуатации Мест общего пользования¹⁶⁰

1.1. Арендодатель принимает на себя обязательство по предоставлению услуг по эксплуатации Мест общего пользования (далее – «МОП»), необходимых и достаточных для обеспечения бесперебойной эксплуатации Здания, в том числе Объекта аренды.

1.2. Арендодатель оказывает услуги по эксплуатации МОП в составе¹⁶¹:

№	¹⁶² Вид услуги по эксплуатации Мест общего пользования	Стоимость услуги по эксплуатации (из расчета 1 кв. м Объекта за 1 месяц без учета НДС/ с учетом НДС (20 %)) ¹⁶³	Общая стоимость услуги по эксплуатации всего (из расчета за всю площадь Объекта за 1 месяц без учета НДС/ с учетом НДС (20 %))
1	Уборка МОП (внутренние помещения Здания и прилегающая территория)		
2	Вывоз ТКО, КГО		
3	Вывоз снега		
4	Дезинфекция/дератизация/ дезинсекция		
5	Мойка окон и фасадов (внешняя)		
6	Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем жизнеобеспечения обслуживающих все Здание		
7	Мелкий ремонт		
8	Откачка и утилизация ЖБО		

1.3. Привести порядок выполнения по каждой услуге, при необходимости.

Пример:

- Уборка МОП (внутренние помещения Здания и прилегающая территория):
 - ежедневная уборка напольных покрытий внутренних помещений и прилегающей территории, вынос мусора в контейнеры, обработка территории/крылец/пандусов противогололёдными реагентами;
 - 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;

¹⁶⁰ В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, по тексту Приложения указать условие о применяемой арендодателем ставке НДС, указав один из вариантов: «без НДС» / «в том числе НДС (5%)» / «в том числе «НДС (7%)»» / «в том числе НДС (20%)», **сумму НДС не указывать (не выделять).**»

¹⁶¹ Скорректировать перечень услуг исходя из перечня мест общего пользования согласно п. 5.1.2. Договора и фактически оказываемых услуг. **В случае если стоимость услуг включена в Постоянную арендную плату (п. 4.2.3 Договора) привести перечень услуг без указания стоимости.**

¹⁶² Скорректировать перечень исходя из фактически оказываемых услуг.

¹⁶³ Рассчитывается исходя из расходов на Здание с учетом отношения площади Объекта к площади всего Здания. Допускается указание общей стоимости услуг по эксплуатации мест общего пользования без детализации по отдельным услугам.

- мойка окон и фасадов;
- ежедневная очистка урн и пепельниц;
- ежедневная замена расходных материалов в санузлах.

Подробный перечень и периодичность услуг, оказываемых при уборке МОП указаны в Приложении 5.1 к Договору (в приложении 5.1 предусмотреть требования к услугам, например, в соответствии с категорией уборки объекта (на дату заключения договора аренды) и программой уборки внутренних помещений и прилегающей территории предусмотренной Внутренним стандартом ПАО Сбербанк "Клининговые услуги" 3633-4 в актуальной редакции).

Схемы уборки площадей МОП согласованы сторонами в Приложении 5.2 (в приложении 5.2 предусмотреть схемы МОП по которым необходимо разграничить или установить зоны ответственности Арендодателя.

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

От Арендатора:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

Программа уборки Мест общего пользования

Предусмотреть перечень и требования к услугам уборки Мест общего пользования.

При подготовке программы уборки необходимо использовать нормы Внутреннего стандарта ПАО Сбербанк "Клининговые услуги" 3633-4 для категории А группы Офис и категории А группы Бизнес.

Приложение составляется по согласованию с Арендодателем.

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

От Арендатора:

Должность

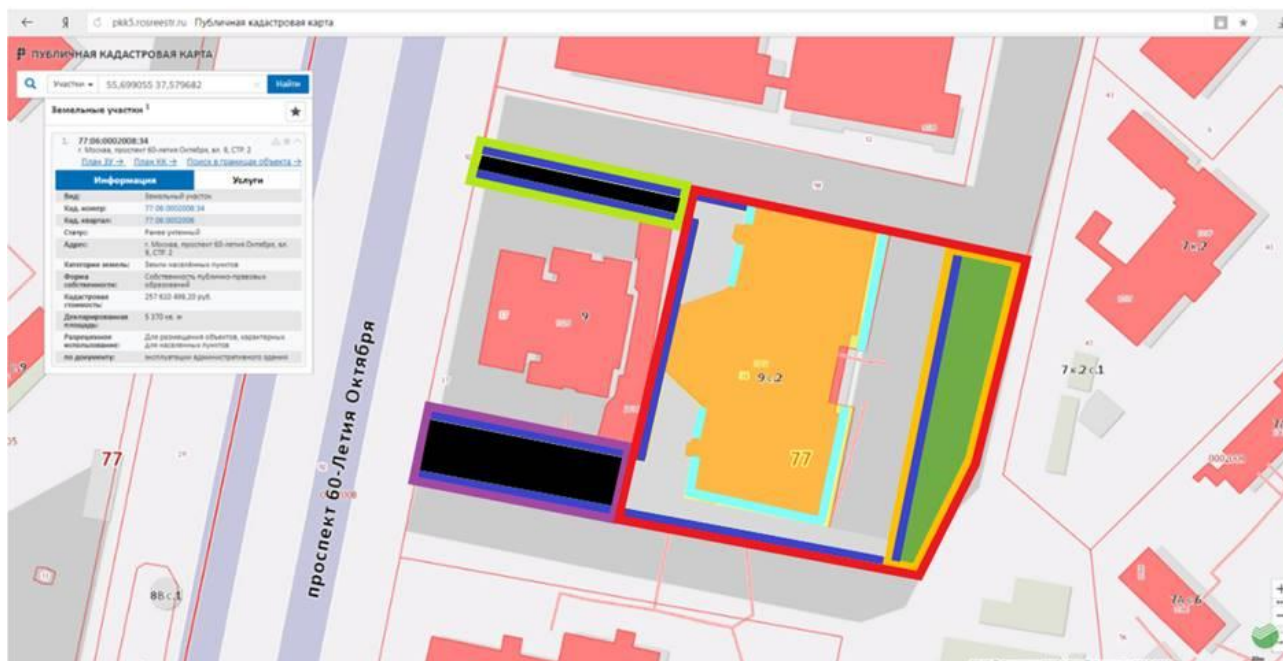
_____ Ф.И.О.

М.П.

Схема уборки Мест общего пользования

Пример

Схема уборки прилегающей территории Здания. (Определяется в соответствии с № П-425 от 22.03.2022 г. Памятка по определению и учету прилегающих территорий объектов эксплуатации)



Условные обозначения		м², п.м.
	Площадь прилегающей территории обслуживаемая арендодателем	
	Зеленые насаждения	
	Бордюр	п.м.
	Тротуар	
	Проезжая часть/парковка	
	Отмостка	
	Крыльцо	
Итого:		м²

От Арендодателя:

Должность

_____. Ф.И.О.

М.П.

От Арендатора:

Должность

_____. Ф.И.О.

М.П.

Перечень движимого имущества в Объекте

№ п/п	Наименование движимого имущества ¹⁶⁵	Инвентарный номер движимого имущества ¹⁶⁶

От Арендодателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

От Арендатора:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

¹⁶⁴ Приложение № 6 к Договору заполняется в случае передачи недвижимого имущества вместе с движимым имуществом.

¹⁶⁵ Указать наименование движимого имущества в соответствии с инвентарной карточкой учета объекта основного средства и его отличительные характеристики (марка, сорт, модель, цвет, идентификационных, заводской, серийный номер, размер, год изготовления и т.п.).

¹⁶⁶ Указать инвентарный номер в соответствии с инвентарной карточкой учета объекта основного средства.

_____/_____/_____/_____/

¹⁶⁷Приложение № 7
к Договору долгосрочной аренды недвижимого имущества
от _____ 20____ г. № _____

Дизайн-проект информационной конструкции¹⁶⁸

От Арендодателя:
Должность

_____ Ф.И.О.
М.П.

От Арендатора:
Должность

_____ Ф.И.О.
М.П.

¹⁶⁷ Приложение № 7 Договора указывается при наличии дизайн-проекта информационной конструкции.

¹⁶⁸ Дизайн-проект должен соответствовать внутренним нормативным документам ПАО Сбербанк.

_____/_____/_____/_____/

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
о соблюдении требований кибербезопасности в ПАО Сбербанк

Я, _____, являясь работником¹⁶⁹ _____, обязуюсь выполнять перечисленные ниже требования:

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

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

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

4. Не производить самовольных отключений и подключений к локальной сети или СВТ Банка каких-либо носителей информации, личных устройств (телефонов, смартфонов, планшетных компьютеров, ноутбуков, диктофонов, USB флеш-носителей, mp3-плееров и т.п.), беспроводных (радио) интерфейсов, модемов и прочего оборудования.

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

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

5.2. Не разглашать¹⁷⁰ и не использовать в личных целях и целях третьих лиц конфиденциальную информацию, доступ к которой предоставлен мне для проведения работ, соблюдать требования режима коммерческой тайны Банка.

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

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

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

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

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

¹⁶⁹ Удалить фразу «являясь работником», если Договор заключается с физическим лицом

¹⁷⁰ 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

Соблюдение время работы, справедливый размер оплаты труда и льготы

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

Свобода ассоциации

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

Требования к качеству

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

Забота о здоровье и безопасности, соблюдение экологических требований

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

Безопасность продукции¹⁷³

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

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

Безопасность и охрана труда

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

Безопасность рабочих процессов

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

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

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

Безопасное обращение с отходами и выбросами

Стороны должны использовать системы, позволяющие обеспечить безопасную обработку, движение,

¹⁷³ Если применимо к отношениям Сторон.

хранение, переработку, повторное использование и управление отходами, выбросами в атмосферу и сбросами сточных вод. Любой из этих видов деятельности, которые потенциально могут оказать негативное влияние на здоровье человека или окружающую среду, должен соответствующим образом измеряться, проверяться и обрабатываться до выпуска (выброса) какого-либо вещества в окружающую среду. Арендодатель должен располагать системами для предотвращения или минимизации аварийных разливов и выбросов в окружающую среду¹⁷⁴.

Бережное отношение к ресурсам и защита климата

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

Коммуникации с привлекаемыми третьими лицами

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

Управление рисками

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

Постоянное совершенствование

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

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

Настоящее Соглашение действует в течение срока, определенного в пункте ____¹⁷⁵ Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

ФИО, должность

М.П.

От Арендатора:

ФИО, должность

М.П.

¹⁷⁴ Если применимо к отношениям Сторон.

¹⁷⁵ Указать пункт Договора, в котором содержатся сведения о сроке его действия.

_____/_____/_____/_____/

ФОРМА согласия Арендодателя
с предварительными параметрами планируемых работ / на проведение неотделимых
улучшений / размещение информационных конструкций или оборудования с
использованием конструктивных элементов здания

Согласие
____ (указать цель предоставления согласия) ____

Между _____ (наименование или Ф.И.О. арендодателя), (далее - Арендатор) и _____
(наименование или Ф.И.О. арендатора) (далее - Арендодатель) заключен Договор долгосрочной
аренды недвижимого имущества от «___» _____ 20__ г. № _____
_____ (наименование имущества), расположенного по адресу:
_____ (далее - Договор).

В соответствии с Договором Арендодатель заявляет о согласовании (выбрать необходимые
абзацы с учетом потребности):

- предварительных параметров планируемых Арендатором работ для приведения
Объекта в состояние, соответствующее потребностям Арендатора _____ далее привести подробное
описание планируемых работ либо указать на приложение к настоящему согласию с описанием планируемых
работ на Объекте;

- проведения Арендатором неотделимых улучшений Объекта в соответствии с
приложенной к настоящему согласию проектной документацией _____ (указать полное наименование
проектной документации (на выполнение работ в объеме реконструкции, перепланировки, переустройства,
капитального ремонта, производство неотделимых улучшений) на основании которой арендодатель согласовал
проведение неотделимых улучшений. Характер улучшений позволяет сделать вывод, что они будут
неотделимы от самого арендуемого имущества;

- размещение Арендатором информационных конструкций (объектов наружной
рекламы, вывесок, объявлений или рекламных щитов) снаружи Здания (Объекта), а также
вывесок внутри Объекта, но видимых снаружи Объекта, в соответствии с приложенной к
настоящему согласию документацией _____ (указать полное наименование документации, на основании
которой арендодатель согласовал размещение информационных конструкций);

- размещение Арендатором оборудования связи, внешних блоков систем
кондиционирования воздуха с использованием конструктивных элементов Здания (крыши,
фасада) включая: _____ далее привести подробное описание планируемых работ, размещаемого
оборудования, используемых конструктивных элементов Здания, либо указать на приложение к настоящему
согласию содержащее перечисленное.

Приложение: _____ указать полное наименование приложенной документации _____

«___» _____ 20__ г. _____ / _____
Подпись _____ ФИО _____

Форма согласована, подписи сторон:

От Арендодателя

От Арендатора

М.П.

М.П.

_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/

ФОРМА ПИСЬМА-ПОДТВЕРЖДЕНИЯ¹⁷⁷

ПАО Сбербанк
от «__» _____ 20__

Письмо – Подтверждение

Настоящим письмом _____¹⁷⁸ (далее – Компания) подтверждает, что имеет фактическое право на получение дохода от ПАО Сбербанк в соответствии с _____¹⁷⁹ (далее – Договор), и является непосредственным выгодоприобретателем такого дохода, то есть лицом, которое фактически получает выгоду от этого дохода и определяет его дальнейшую экономическую судьбу, в частности:

Компания имеет полное право самостоятельного пользования и (или) распоряжения доходом, а также имеет неограниченные полномочия в отношении распоряжения этим доходом

с

учетом выполняемых Компанией функций и принимаемых рисков, связанных с получением такого дохода;

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

Для целей настоящего письма термин «Фактическое право на получение дохода» используется в смысле, которое придается ему Налоговым кодексом Российской Федерации. Компания является налоговым резидентом _____¹⁸⁰, претендующим на применение налоговых ставок, установленных _____¹⁸¹ (далее – Соглашение), с учетом норм Многосторонней конвенции по выполнению мер, относящихся к налоговым соглашениям, в целях противодействия размыванию налоговой базы и выводу прибыли из-под налогообложения от 24.11.2016 (далее – MLI)¹⁸² и соответствует требованиям, установленным Соглашением. В частности, дополнительно настоящим Компания подтверждает следующее:

- Компания осуществляет свою деятельность в _____¹⁸³ через офис, расположенный по адресу: _____¹⁸⁴;

¹⁷⁶ Приложение включить в случае заключения Договора с иностранной организацией (нерезидентом), не осуществляющей предпринимательскую деятельность на территории РФ через постоянные представительства.

¹⁷⁷ Письмо составляется на фирменном бланке юридического лица (Исполнителя).

¹⁷⁸ Указать наименование Компании

¹⁷⁹ Указать реквизиты Договора.

¹⁸⁰ Указывается наименование государства. Компании, являющиеся налоговыми резидентами одного из следующих государств:

Королевство Дания, Республика Исландия, Республика Индия, Королевство Норвегия, Словацкая Республика, Республика Казахстан, Республика Индонезия, заполняют Приложение 2 к настоящему Письму-подтверждению.

¹⁸¹ Указывается международное соглашение об избежании двойного налогообложения, в соответствии с которым определяется налоговая ставка, со ссылкой на пункт/статью, на которую претендует Компания.

¹⁸² Формулировка включается в текст письма-подтверждения в случае, если Компания является налоговым резидентом иностранного государства, с которым у РФ заключено международное соглашение об избежании двойного налогообложения, положения которого применяются с учетом правил MLI.

¹⁸³ Указать наименование иностранного государства.

¹⁸⁴ Указать фактический адрес офиса.

**Приложение 1 к Письму-подтверждению
(дополнительная информация о
_____¹⁸⁹, далее - Компания)¹⁹⁰**

Ответьте, пожалуйста, на следующие вопросы и предоставьте информацию относительно Компании, получающей доход от ПАО Сбербанк, а также группы компаний, участником которой является Компания (далее – Группа компаний), а также предоставьте документы¹⁹¹, подтверждающие указанную в данном Приложении информацию с указанием пункта, подтверждающего указанную Компанией информацию. При необходимости ПАО Сбербанк оставляет за собой право включать в данное Приложение дополнительные вопросы, адресовать дополнительные уточняющие вопросы по результатам проведенного анализа представленной Компанией информации, а также запросить дополнительное документальное подтверждение достоверности представленной Компанией информации по нижеуказанным вопросам. **При заполнении сведений не должно быть пустых граф, при отсутствии реквизита проставляется «нет».**

Вопросы в отношении фактического уровня присутствия Компании в стране налогового резидентства		
1.	Укажите цель учреждения Компании.	
2.	Чем обусловлен выбор юрисдикции Компании для ведения деятельности?	
3.	Укажите основной вид деятельности, фактически осуществляемый Компанией.	
4.	Имеются ли у директоров Компании какие-либо ограничения их полномочий?	да нет
5.	Укажите юрисдикцию проведения собраний Совета директоров Компании (иного уполномоченного органа Компании).	
6.	В какой юрисдикции осуществляют свою деятельность (руководящие) должностные лица Компании (лица, уполномоченные и несущие ответственность за планирование, управление, контроль над деятельностью Компании)?	
7.	Укажите количество сотрудников, работающих в штате Компании.	

¹⁸⁹ Указать наименование Компании

¹⁹⁰ Приложение подлежит включению в случае, если в Письме-подтверждении Компания, отметила вариант «f», в остальных случаях приложение удалить, соответственно изменив нумерацию последующего приложения.

¹⁹¹ В качестве подтверждающих документов могут быть предоставлены:

- учредительные документы;
- финансовая отчетность;
- банковские выписки;
- документы, подтверждающие (опровергающие) наличие договорных или иных юридических обязательств перед третьими лицами, ограничивающих права получателя дохода при использовании полученных доходов в целях извлечения выгоды от альтернативного использования;
- документы, подтверждающие (опровергающие) предопределенность последующей передачи получателем дохода денежных средств третьим лицам;
- документы и информация об источниках доходов, включая информацию о том, из каких юрисдикций компания получает доходы, с указанием доли доходов, полученных из соответствующих юрисдикций;
- резолюции Совета директоров;
- внутренние политики; доверенности;
- договоры;
- прочие документы

_____/_____/_____/_____

8.	Привлекает ли Компания сторонний персонал для выполнения бизнес функций в рамках основного вида деятельности?		да
			нет
9.	Функции контроля и управления в отношении Компании осуществляются исключительно из юрисдикции ее налогового резидентства?		да
			нет
10.	Если на вопрос 9 был ответ «нет», кем являются и в какой стране находятся органы управления Компании и лица, контролирующие бизнес Компании?		
11.	Имеет ли Компания отдельный собственный/арендованный офис на территории юрисдикции своего налогового резидентства?		a) да
			b) нет
12.	Какие виды услуг Компании оказывают сторонние организации?		ведение бухгалтерского учета
			услуги секретарской компании
			услуги номинальных директоров
Вопросы в отношении права распоряжения доходами, полученными от ПАО Сбербанк			
13.	Перечислите страны, налоговыми резидентами которых являются прямые и косвенные акционеры/участники Компании (юридические лица).	Прямое владение, доля:	
		Косвенное владение, доля:	
14.	Если у Компании имеются контрактные или иные (например, в рамках уставных или внутренних документов), ограничения/обязательства по распоряжению/передаче полученных от ПАО Сбербанк доходов в пользу иных компаний, то перечислите страны, налоговыми резидентами которых являются указанные компании, а также укажите соответствующий вид контрактных или иных обязательств по передаче полученных от ПАО Сбербанк доходов.		
	Страна резидентства	Вид контрактного / иного обязательства	Укажите, если указанные компании являются аффилированными по отношению к Компании либо зарегистрированы в оффшорных юрисдикциях
15.	Как часто Компанией осуществляется выплата дивидендов / распределение прибыли в пользу акционеров / участников?		
16.	Кем и на основании каких документов принимаются решения в отношении распоряжения доходами Компании?		
Вопросы в отношении предпринимательской деятельности Организации			
17.	Укажите размер прибыли до налогообложения / убытка Компании за предыдущий финансовый год в соответствии с данными финансовой		

_____ / _____ / _____ / _____ /

**Приложение 2 к Письму-Подтверждению
(информация о статусе _____¹⁹²,
далее - Компания))¹⁹³**

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

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

¹⁹² Указать наименование Компании

¹⁹³ Для подтверждения выбранного варианта ПАО Сбербанк могут быть запрошены подтверждающие документы.

_____/_____/_____/_____/_____

(должность)

(подпись)

(ФИО)

(дата)

ФОРМА СОГЛАСОВАНА

От Арендодателя

От Арендатора

М.П.

М.П.

