**Акционерное общество «Российский аукционный дом»**

**сообщает о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности ПАО Сбербанк**

**Электронный аукцион будет проводиться 31 марта 2022 г. в 12:00**

**на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом»**

[www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru)

Организатор аукциона - АО «Российский аукционный дом»

Прием заявок с 17:00 01 марта 2022 г. по 30 марта 2022 г. до 15:00.

Задаток должен поступить на счет Организатора аукциона не позднее 15:00 30 марта 2022 г.

Определение участников аукциона осуществляется до 17:00 30 марта 2022 г.

Указанное в настоящем Информационном сообщении время – московское.

При исчислении сроков, указанных в настоящем Информационном сообщении, принимается время сервера электронной торговой площадки.

Форма проведения торгов – аукцион в электронной форме, открытый по составу участников и по форме подачи предложений по цене с применением метода повышения начальной цены продажи («английский» аукцион).

**Телефоны для справок: 8(800)777-57-57, 8(920)051-08-41, 8(843)5000-320**

Объект находится в собственности Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) (далее – Арендодатель, собственник) и передается в пользование на праве аренды в соответствии с Генеральным договором поручения №2397681-РАД от 27.08.2018г.

**Сведения об объекте недвижимости,**

**право аренды, которого подлежит реализации на аукционе (далее – Объект)**

**Лот №1**

Нежилое помещение, расположенное по адресу: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Нарского, д.9а, пом.1, площадью - не более 61,3 кв. м. Кадастровый номер Объекта - 36:19:0102027:214, этаж №1, принадлежащее Доверителю на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 36-36/020-36/020/039/2015-645/1 от 15.09.2015 года.

Ограничения и обременения объекта: не зарегистрировано

Арендодатель гарантирует, что Объект никому не продан, не является предметом судебного разбирательства, не находится под арестом, не обременен иными правами третьих лиц.

**Существенные условия заключения договора аренды Объекта:**

**Существенное условие:** сдача в аренду запрещена контрагентам, которые планируют в арендованном помещении размещение:

* микрофинансовых организаций;
* точек по продаже табачных изделий;
* точек по продаже разливного алкоголя;
* кальянных;
* вейп-шопов;
* представителей оккультных наук;
* секс-шопов.

Срок аренды – 5 лет с возможностью досрочного расторжения договора в одностороннем внесудебном порядке по требованию любой из сторон договора при условии письменного уведомления другой стороны договора не менее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты расторжения договора**.**

Обеспечительный платеж по договору аренды: в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора. Арендатор перечисляет на счет Доверителя обеспечительный платеж, включая НДС, в размере, равном сумме Постоянной арендной платы и Переменной арендной платы за 1 (один) календарный месяц с учетом НДС.

При наличии обоснованной причины (проведение ремонтных работ для использования помещения по целевому назначению, получение лицензии для начала деятельности и т.д.) возможно рассмотрение предоставления арендных каникул: срок не более 3 месяцев, на время арендных каникул стоимость постоянной арендой платы 50% от постоянной арендной платы. В случае досрочного расторжения договора Арендатор возмещает неустойку в размере скидки на постоянную арендную плату, предоставленной на период арендных каникул.

Возможность досрочного расторжения договора в одностороннем внесудебном порядке по требованию любой из сторон договора при условии письменного уведомления другой стороны договора не менее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты расторжения договора.

Индексация арендной платы в одностороннем порядке – Постоянная арендная плата по Договору может ежегодно, начиная со второго года срока аренды в одностороннем порядке, увеличиваться в размере не ниже индекса потребительских цен, сложившегося за 12 (двенадцать) предыдущих месяцев, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики по Воронежской области по отношению к величине арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года срока аренды, но не менее 5 (пяти) % от величины арендной платы.

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

Арендатор и Доверитель вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (ст. 450.1 ГК РФ) путем направления другой Стороне письменного уведомления не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора, без возмещения каких-либо убытков любой Стороне, связанных с досрочным прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения.

Помимо уплаты Постоянной Арендной платы Арендатор возмещает Доверителю фактически понесенные расходы на оплату коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией).

Размер платы за коммунальные услуги, подлежащий возмещению, определяется Сторонами ежемесячно, исходя из количества потребленных Арендатором коммунальных услуг, стоимость которых рассчитывается на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета и платежных документов на оплату соответствующего вида коммунальных услуг, с предоставлением со стороны Доверителя заверенных копий документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Доверителем расходы (счет; счет-фактура; платежное требование; акт оказания услуг; показания приборов учета и т.п.), а так же заверенных копий платежных поручений, подтверждающих осуществление Доверителем платежа. При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета плата за коммунальные услуги рассчитывается с учетом отношения площади Помещения к площади всего Здания.

Эксплуатационные расходы в постоянную арендную ставку не входят. Арендатор обязан обеспечить содержание нежилого помещения в надлежащем санитарном состоянии независимо от времени года. Арендатор самостоятельно заключает договоры по эксплуатации для обеспечения содержания входной группы, прилегающей территории и фасада здания, по вывозу снега в зимний период, вывозу мусора и ТО инженерных систем жизнеобеспечения.

Обязанность Арендатора не производить неотделимые улучшения на Объекте без предварительного письменного согласия Доверителя.

По окончании срока действия договора Арендатор возвращает Объект в первоначальном виде с учетом нормального износа и всех неотделимых улучшений, произведенных на Объекте с согласия Доверителя, без компенсации затрат Арендатора на произведенные улучшения.

В случае наличия реконструкции или иного переустройства Объекта, согласованного с Доверителем и требующего внесения изменений в единый государственный реестр недвижимости, Арендатор до возвращения Объекта обязан за свой счет обеспечить внесение необходимых изменений в данный реестр, а в случае невозможности внесения данных изменений - вернуть Объект в первоначальное состояние.

Передача в субаренду Объекта возможна только по согласованию с Доверителем.

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

Досрочное расторжение договора по требованию Доверителя возможно после направления Арендатору письменного уведомления о досрочном расторжении договора не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней в случаях, когда Арендатор:

* пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора или назначения, либо с неоднократными нарушениями Договора;
* существенно ухудшает Объект;
* производит или произвел реконструкцию (перепланировку, переустройство), капитальный ремонт без письменного согласия Доверителя или с нарушением согласованных сроков и условий;
* не исполняет обязанности по внесению изменений в Единый государственный реестр недвижимости;
* более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
* внес право аренды в залог и (или) в уставный капитал юридического лица, уступил права и (или) осуществил перевод долга по Договору, передал Объект (или его часть) в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, иным образом обременил Объект правами третьих лиц, без предварительного письменного согласия Доверителя;
* объявлен банкротом или неплатежеспособным либо в отношении Арендатора в соответствии с применимым законодательством начата процедура несостоятельности (банкротства);
* совершил более чем 2 (двух) нарушений своих обязательств, установленных в Договоре в течение 6 (шести) месяцев;
* не исполняет обязанность по принятию Объекта (нарушил сроки принятия Объекта более чем на 10 (десять) календарных дней;
* не исполняет обязанности по внесению арендной платы и (или) по уплате иных платежей, предусмотренных Договором (нарушил сроки внесения платежей более чем на 10 (десять) календарных дней);
* не возмещает вред за нарушение работы АИИС КУЭ, произошедшее по вине Арендатора (в случае применения пункта);
* не возмещает вред за нарушение пломб сетевой и сбытовой организаций на приборах учета электроэнергии, произошедшее по вине Арендатора (в случае применения пункта).

В случае проведения несогласованной с Доверителем перепланировки и не внесения изменений в документы технической инвентаризации в установленный договором срок, а также в случае отказа своими силами и за свой счет устранить результаты перепланировки и/или переустройства и оплатить штрафы, выставленные со стороны государственных органов за такую перепланировку/переустройство Доверитель вправе отказаться от исполнения договора, направив Арендатору уведомление о таком отказе не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

**Начальная цена Лота №1: Начального размера арендной платы, Английский аукцион на повышение без учета коммунальных платежей и расходов на эксплуатацию за пользование Объектом в размере:**

**273 398 (Двести семьдесят три тысячи триста девяносто восемь) рублей 00 копеек, кроме того НДС (20%) 54 679 (Пятьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) рублей 60 копеек, всего с учетом НДС 328 077 (Триста двадцать восемь тысяч семьдесят семь) рублей 60 копеек в год.**

**Сумма задатка устанавливается в размере 27 339 (Двадцать семь тысяч триста тридцать девять) рублей 80 копеек.**

**Шаг аукциона на повышение устанавливается в размере 16 403 (Шестнадцать тысяч четыреста три) рубля 88 копеек, 5 % от начальной арендной платы Объекта.**

**Победитель оплачивает вышеуказанную арендную плату ежемесячными платежами, в соответствии с договором аренды.**

**Общие положения**

Порядок взаимодействия между Организатором торгов, исполняющим функции оператора электронной площадки, Пользователями, Претендентами, Участниками и иными лицами при проведении аукциона, а также порядок проведения торгов регулируется Регламентом Системы электронных торгов (СЭТ) АО «Российский аукционный дом» при проведении электронных торгов по продаже имущества частных собственников (при совпадении оператора электронной торговой площадки и организатора торгов в одном лице), размещенном на сайте [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru).

**Условия проведения аукциона**

К участию в аукционе, проводимом в электронной форме, допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе и представившие документы в соответствии с перечнем, объявленным Организатором торгов, обеспечившие в установленный срок поступление на расчетный счет Организатора торгов установленной суммы задатка. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора торгов, является выписка со счета Организатора торгов.

Принимать участие в аукционе может любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, местонахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, являющееся Пользователем электронной торговой площадки.

Иностранные юридические и физические лица допускаются к участию в аукционе с соблюдением требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Для участия в аукционе, проводимом в электронной форме, Претендент заполняет размещенную на электронной площадке электронную форму заявки и при помощи электронной площадки, представляет заявку на участие в электронном аукционе Организатору торгов.

Заявка подписывается электронной подписью Претендента. К заявке прилагаются документы, подписанные [электронной подписью](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=72518;fld=134) Претендента.

**Документы, представляемые для участия в электронном аукционе**

1. Заявка на участие в аукционе, проводимом в электронной форме.

Подача заявки осуществляется путем заполнения ее электронной формы, размещенной на электронной площадке в разделе, находящемся в открытом доступе, и подписания ее электронной подписью Претендента (его уполномоченного представителя).

2. Одновременно к заявке претенденты прилагают подписанные электронной подписью документы:

2.1. Физические лица – копии всех листов документа, удостоверяющего личность;

2.2. Юридические лица:

- Учредительные документы;

- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц;

- Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная не позднее, чем за 3 месяца до даты подачи заявки на участие в аукционе;

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

- Документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

- Надлежащим образом оформленное письменное решение соответствующего органа управления претендента о приобретении объекта, принятое в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством страны, в которой зарегистрирован претендент;

2.3. Индивидуальные предприниматели:

- Копии всех листов документа, удостоверяющего личность;

- Свидетельство о внесении физического лица в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей;

- Свидетельство о постановке на налоговый учет.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в сообщении о проведении аукциона, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, Организатором торгов не принимаются.

Документооборот между Претендентами, Участниками торгов, Организатором торгов осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов, заверенных электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени соответственно Претендента, Участника торгов, за исключением договора аренды имущества, который заключается в простой письменной форме.

Наличие электронной подписи уполномоченного (доверенного) лица означает, что документы и сведения, поданные в форме электронных документов (электронных образов документов) направлены от имени соответственно Претендента, Участника торгов, Организатора торгов и отправитель несет ответственность за подлинность и достоверность таких документов и сведений.

Для участия в аукционе Претендент вносит задаток в соответствии с условиями договора о задатке, форма которого размещена на сайте [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru) в разделе «Карточка лота», путем перечисления денежных средств на один из расчетных счетов **АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, КПП 783801001).** **Задаток перечисляется на один из расчетных счетов Организатора аукциона (на выбор плательщика):**

**1) счет в ПАО Сбербанк (Северо-Западный банк) г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, р/с 40702810855230001547;**

**2) счет в ПАО Банк "ФК Открытие" (Северо-Западный филиал) г. Санкт-Петербург, БИК 044030795, к/с 30101810540300000795, р/с 40702810100050004773.**

Договор о задатке (договор присоединения) может быть заключен в форме единого документа, подписанного сторонами электронной подписью в соответствии с формой договора о задатке (договора присоединения), размещенной на сайте [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru) в разделе «Карточка лота». Указанный договор о задатке считается в любом случае заключенным на условиях формы договора о задатке (договора присоединения) в случае подачи заявки на участие в аукционе и перечисления Претендентом задатка на расчётный счет Организатора торгов, указанный в сообщении о проведении аукциона.

**Задаток перечисляется непосредственно стороной по договору о задатке (договору присоединения). Исполнение обязанности по внесению суммы задатка третьими лицами не допускается.**

В платёжном поручении в части «Назначение платежа» должна содержаться ссылка на дату проведения аукциона и номер кода Лота, присвоенный электронной площадкой (№ РАД-хххххх).

Задаток служит обеспечением исполнения обязательства победителя аукциона / участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по размеру постоянной составляющей месячной арендной платы по заключению договора аренды.

Задаток возвращается всем участникам аукциона, кроме победителя, а также участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по размеру постоянной составляющей месячной арендной платы, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона.

Задаток, внесенный Претендентом, который сделал предпоследнее предложение по размеру постоянной составляющей месячной арендной платы, возвращается такому Претенденту в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания с победителем аукциона договора аренды Объекта.

Задаток, перечисленный победителем аукциона / участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по размеру постоянной составляющей месячной арендной платы, засчитывается в счет арендной платы за первые платежные периоды по договору аренды.

Фактом внесения денежных средств в качестве задатка на участие в аукционе и подачей заявки на участие в аукционе Претендент подтверждает согласие со всеми условиями проведения аукциона и условиями договора о задатке (договора присоединения).

Для участия в аукционе по лоту претендент может подать только одну заявку.

Претендент вправе отозвать заявку на участие в электронном аукционе не позднее даты определения участников торгов, направив об этом уведомление на электронную площадку. Уведомление об отзыве заявки вместе с заявкой поступает в «Личный кабинет», о чем Претенденту направляется соответствующее электронное уведомление. В этом случае задаток возвращается Претенденту в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

Изменение заявки допускается только путем подачи Претендентом новой заявки в срок, не позднее даты окончания приема заявок, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в «Информационном сообщении о проведении торгов», либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, не уполномоченным Претендентом на осуществление таких действий, Организатором торгов не принимаются.

Претендент приобретает статус Участника аукциона с момента подписания протокола об определении участников аукциона в электронной форме.

К участию в торгах допускаются Претенденты, представившие заявки на участие в электронном аукционе и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным законодательством, сообщением о проведении торгов и перечислившие задаток в порядке и размере, указанном в договоре о задатке и «Информационном сообщении».

Организатор отказывает в допуске Претенденту к участию в аукционе если:

1. заявка на участие в аукционе не соответствует требованиям, установленным в настоящем Информационном сообщении;
2. представленные Претендентом документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
3. поступление задатка на счета, указанные в «Информационном сообщении о проведении торгов», не подтверждено на дату определения Участников торгов.

После определения состава Участников аукциона Организатор обеспечивает рассылку всем Претендентам электронных уведомлений о признании их Участниками электронного аукциона или об отказе в признании Участниками электронного аукциона (с указанием оснований отказа).

В электронном аукционе могут принимать участие только Претенденты, признанные Организатором торгов его Участниками в установленном порядке.

Претендент подтверждает, что ознакомился с состоянием имущества, подлежащего реализации на торгах, и документацией к нему. Претензий по качеству, состоянию имущества и документации к нему не имеет.

**Порядок проведения электронного аукциона**

Порядок проведения торгов на повышение («английский» аукцион) регулируется Регламентом Системы электронных торгов (СЭТ) АО «Российский аукционный дом» при проведении электронных торгов по продаже имущества частных собственников (при совпадении оператора электронной торговой площадки и организатора торгов в одном лице).

Процедура электронного аукциона считается завершенной с момента подписания Организатором торгов протокола об итогах электронного аукциона.

После подписания протокола об итогах электронного аукциона победителю электронного аукциона направляется электронное уведомление с приложением данного протокола, а в открытой части электронной площадки размещается информация о завершении электронного аукциона.

В случае признания электронного аукциона несостоявшимся информация об этом размещается в открытой части электронной площадки после оформления Организатором торгов протокола об итогах электронного аукциона.

**Договор аренды заключается между собственником и победителем аукциона в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона в соответствии с примерной формой, размещенной на сайте** [**www.lot-online.ru**](http://www.lot-online.ru) **в разделе «Карточка лота».**

В случае уклонения (отказа) победителя торгов от заключения договора аренды Объекта в установленный срок или наличия предусмотренных оснований для отказа в заключении договора аренды с победителем торгов Организатор торгов направляет уведомление участнику Аукциона, сделавшему предпоследнее предложение по размеру постоянной составляющей месячной арендной платы, с предложением в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления уведомления явиться к собственнику для подписания договора аренды по предложенной им в ходе проведения Аукциона постоянной составляющей месячной арендной платы.

При уклонении (отказе) победителя аукциона / участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по размеру постоянной составляющей месячной арендной платы от заключения в установленный срок договора аренды, задаток ему не возвращается, и он утрачивает право на заключение указанного договора.

**Аукцион признается несостоявшимся в случае, если:**

1) не было подано ни одной заявки на участие в аукционе, либо ни один из Претендентов не признан Участником аукциона;

2) к участию в аукционе допущен только один Претендент;

3) ни один из Участников не представил предложение по цене постоянной составляющей месячной арендной платы.

**В случае признания аукциона несостоявшимся по причине допуска к участию только одного Участника, собственник в праве заключить договор аренды с единственным участником аукциона по начальной цене постоянной составляющей месячной арендной платы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты признания аукциона несостоявшимся.**