

ЗАДАНИЕ
№01 от «12» 01.2023 г.
к Рамочному договору поручения №50004158393 от 04.05.2022
(продажа с последующей арендой)

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», (ПАО Сбербанк) именуемое в дальнейшем «**Доверитель**», в лице заместителя управляющего – руководителя РСЦ Северо – Осетинского отделения №8632 ПАО Сбербанк Бизикова Алана Валерьевича, действующего на основании Устава ПАО Сбербанк, Положения о Северо-Осетинском отделении №8632 и Доверенности №ЮЗБ/330-Д от 01.11.2022 г. с одной стороны, поручает **Акционерному обществу «Российский аукционный дом» (АО «РАД»)**, именуемому в дальнейшем «**Поверенный**», в лице директора Южного филиала АО «РАД» Кудиной Евгении Степановны, действующей на основании доверенности от 01.01.2023 № Д-037, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», подписали настоящее Задание о нижеследующем:

1. Поверенный обязуется выступить организатором и провести Торги в форме электронного аукциона на повышение, в том числе, провести рекламную кампанию продажи Объектов на условиях, указанных в Договоре и в настоящем Задании.

2. Под Объектами Стороны понимают следующее имущество, реализуемое единым лотом:

2.1. Объект 1 - нежилое здание, расположенное по адресу: РСО-Алания, Дигорский район, г. Дигора, ул. Сталина, д. 50, площадью 397,2 кв. м., с кадастровым номером 15:05:0050404:58, этаж: 3, в том числе подземный 1, принадлежащее Доверителю на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 15-01/09-6/2000-008 от «11» февраля 2000 года (выписка о государственной регистрации права от 30 октября 2020 г., выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания);

2.2. Объект 2 – котельная, расположенная по адресу: РСО-Алания, Дигорский район, г. Дигора, ул. Сталина, д. 50, площадью 8,6 кв. м, с кадастровым номером 15:05:0050404:185, этаж: 1, принадлежащая Доверителю на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 15:05:0050404:185-15/037/2020-1 от «06» октября 2020 года (выписка о государственной регистрации права от 06 ноября 2020 г., выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания);

2.3. Земельный участок, расположенный по адресу: РСО-Алания, Дигорский район, г. Дигора, ул. Сталина, д. 50, площадью 1215 кв. м, с кадастровым номером 15:05:0050404:1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания банка.

Земельный участок принадлежит Доверителю на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 15-15-04/011/2007-288 от «03» июля 2007 г. (выписка о государственной регистрации права от 12.03.2020 г. № КУВИ-001/2020-5133469, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания).

3. До завершения Договора Объекты никому не проданы, не являются предметом судебного разбирательства, не находятся под арестом, не обременены правами третьих лиц.

4. В период выполнения Поверенным Задания Доверитель обязуется не заключать договоры о том же предмете с третьими лицами. В случае невыполнения настоящего условия Поверенный вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Задания.

5. Сроки проведения Торгов: не менее 30 (тридцати) календарных дней.

6. Торги проводятся с установлением начальной цены реализации Объектов в размере 100% от рыночной стоимости, на следующих условиях:

6.1. Начальная цена продажи Объектов устанавливается в размере 6 095 000 (шесть миллионов девятьсот пять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС (20 %) 690 166 (шестьсот девяносто тысяч сто шестьдесят шесть) рублей, 67 копеек:

- стоимость нежилого здания (Объект 1), в размере 4 053 000 (четыре миллиона пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 675 500 (шестьсот семьдесят пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек;

- стоимость котельной (Объект 2), в размере 88 000 (восемьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 14 666 (четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек;

- стоимость земельного участка в размере 1 954 000 (один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек. НДС не облагается согласно подпункта б пункта 2 статьи 146 НК РФ.

6.2. Сумма задатка устанавливается в размере 609 500 (шестьсот девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

6.3. Шаг аукциона устанавливается в размере 121 900 (сто двадцать одна тысяча девятьсот) рублей, 00 копеек, 2 (два) % от начальной цены продажи Объектов.

6.4. Параметры последующей аренды Заказчиком части Объекта 1 после его продажи:

- площадь обратной аренды – 140,5 кв. м., расположенные на 1-м этаже (схема помещений прилагается);

- ставка обратной аренды составляет (рублей за 1 кв. м. в год, включая НДС): 3 288 (три тысячи двести восемьдесят восемь) рублей 00 копеек. Ставка аренды включает в себя платежи за пользование помещением и земельным участком, в том числе плату за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения здания/помещения;

- коммунальные услуги (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией) оплачиваются Арендатором отдельно на основании показаний счетчиков и платежных документов, выставленных снабжающими и обслуживающими организациями по действующим тарифам и нормативам, без каких-либо дополнительных начислений со стороны Арендодателя;

- срок аренды – 10 (десять) лет с возможностью досрочного расторжения в одностороннем внесудебном порядке по требованию арендатора (Заказчика) при условии письменного уведомления арендодателя (Покупателя) не позднее, чем за 2 месяца до даты расторжения договора, без применения арендодателем (Покупателем) штрафных санкций; - индексация арендной платы по соглашению сторон – не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен за прошедший год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации www.gks.ru, но не более чем на 5%;

- обязанность Арендодателя возместить стоимость неотделимых улучшений, в т.ч. реконструкции помещений в связи с реформатированием ВСП, произведенных после заключения договора аренды, в случае расторжения договора аренды по инициативе Арендодателя в срок до окончания договора аренды;

- предоставление Арендодателем арендных каникул на период проведения Арендатором работ по обособлению помещений ВСП и прочих подразделений, в том числе в рамках работ по реформатированию. Срок завершения работ не позднее 01.06.2023 г.

- существенным условием договора купли-продажи с обратной аренды является обязанность покупателя предоставить в безвозмездное пользование на весь срок аренды, помещение общей площадью 8,6 кв. м. (Объект-2) для размещения дизель-генераторного устройства.

7. В случае признания торгов указанных в пункте 6 несостоявшимися, провести электронные торги в форме открытого аукциона на понижение (голландский аукцион) по продаже Объекта с обратной арендой единым лотом с установлением начальной цены реализации Объекта в размере 100% и минимальной ценой (цена отсечения) 80 % от

размера рыночной стоимости на следующих условиях и со следующими параметрами обратной аренды:

7.1. Начальная цена продажи Объектов устанавливается в размере 6 095 000 (шесть миллионов девяносто пять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС (20 %) 690 166 (шестьсот девяносто тысяч сто шестьдесят шесть) рублей, 67 копеек:

- стоимость нежилого здания (Объект 1), в размере 4 053 000 (четыре миллиона пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 675 500 (шестьсот семьдесят пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек;

- стоимость котельной (Объект 2), в размере 88 000 (восемьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 14 666 (четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек;

- стоимость земельного участка в размере 1 954 000 (один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек. НДС не облагается согласно подпункта б пункта 2 статьи 146 НК РФ.

7.2. Минимальная цена продажи Объектов в размере 4 876 000 (четыре миллиона восемьсот семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 552 133 (пятьсот пятьдесят две тысячи сто тринадцать три) рубля 33 копейки, а именно:

— стоимость нежилого здания (Объект 1), в размере 3 242 400 (три миллиона двести сорок две тысячи четыреста) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 540 400 (пятьсот сорок тысяч четыреста) рублей 00 копеек;

— стоимость котельной (Объект 2), в размере 70 400 (семьдесят тысяч четыреста) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 11 733 (одиннадцать тысяч семьсот тридцать три) рубля 33 копейки;

— стоимость земельного участка, в размере 1 563 200 (один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи двести) рублей 00 копеек, НДС не облагается согласно пп. 6. п.2 ст. 146 НК РФ.

7.3. Сумма задатка устанавливается в размере 487 600 (четыреста восемьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

7.4. Шаг аукциона на повышение устанавливается в размере 97 520 (девяносто семь тысяч пятьсот двадцать) рублей 00 копеек.

Шаг аукциона на понижение устанавливается в размере 121 900 (сто двадцать одна тысяча девятьсот) рублей 00 копеек.

7.5. Параметры последующей аренды Заказчиком части Объекта 1 после его продажи:

- площадь обратной аренды – 140,5 кв. м., расположенные на 1-м этаже (схема помещений прилагается);

- ставка обратной аренды составляет (рублей за 1 кв. м. в год, включая НДС): 2 959 (две тысячи девятьсот пятьдесят девять) рублей 20 копеек. Ставка аренды включает в себя платежи за пользование помещением и земельным участком, в том числе плату за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения здания/помещения;

- коммунальные услуги (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией) оплачиваются Арендатором отдельно на основании показаний счетчиков и платежных документов, выставленных снабжающими и обслуживающими организациями по действующим тарифам и нормативам, без каких-либо дополнительных начислений со стороны Арендодателя;

- срок аренды – 10 (десять) лет с возможностью досрочного расторжения в одностороннем внесудебном порядке по требованию арендатора (Заказчика) при условии письменного уведомления арендодателя (Покупателя) не позднее, чем за 2 месяца до даты расторжения договора, без применения арендодателем (Покупателем) штрафных санкций; - индексация арендной платы по соглашению сторон – не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен за прошедший год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации www.gks.ru, но не более чем на 5%;

- обязанность Арендодателя возместить стоимость неотделимых улучшений, в т.ч. реконструкции помещений в связи с переформатированием ВСП, произведённых после заключения договора аренды, в случае расторжения договора аренды по инициативе Арендодателя в срок до окончания договора аренды;

- предоставление Арендодателем арендных каникул на период проведения Арендатором работ по обособлению помещений ВСП и прочих подразделений, в том числе в рамках работ по переформатированию. Срок завершения работ не позднее 01.06.2023 г.;

- существенным условием договора купли-продажи с обратной аренды является обязанность покупателя предоставить в безвозмездное пользование на весь срок аренды, помещение общей площадью 8,6 кв. м. (Объект – 2) для размещения дизель-генераторного устройства.

8. В случае признания торгов указанных в пункте 7 несостоявшимися, провести электронные торги в форме открытого аукциона на понижение (голландский аукцион) по продаже Объектов с обратной арендой единым лотом с установлением начальной цены реализации Объектов в размере 80% и минимальной ценой (цена отсечения) 60 % от размера рыночной стоимости на следующих условиях и со следующими параметрами обратной аренды:

8.1. Начальная цена продажи Объектов устанавливается в размере 4 876 000 (четыре миллиона восемьсот семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 552 133 (пятьсот пятьдесят две тысячи сто тринадцать три) рубля 33 копейки:

- стоимость нежилого здания (Объект 1), в размере 3 242 400 (три миллиона двести сорок две тысячи четыреста) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 540 400 (пятьсот сорок тысяч четыреста) рублей 00 копеек;

- стоимость котельной (Объект 2), в размере 70 400 (семьдесят тысяч четыреста) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 11 733 (одиннадцать тысяч семьсот тридцать три) рубля 33 копейки;

- стоимость земельного участка в размере 1 563 200 (один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи двести) рублей 00 копеек, НДС не облагается согласно подпункта б пункта 2 статьи 146 НК РФ.

8.2. Минимальная цена продажи Объекта в размере 3 657 000 (три миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 414 100 (четыре ста четырнадцать тысяч сто) рублей 00 копеек, а именно:

— стоимость нежилого здания (Объект 1), в размере 2 431 800 (два миллиона четыреста тридцать одна тысяча восемьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 405 300 (четыре ста пять тысяч триста) рублей 00 копеек;

— стоимость котельной (Объект 2), в размере 52 800 (пятьдесят две тысячи восемьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере 8 800 (восемь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек;

— стоимость земельного участка в размере 1 172 400 (один миллион сто семьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 копеек, НДС не облагается согласно пп. 6. п.2 ст. 146 НК РФ.

8.3. Сумма задатка устанавливается в размере 365 700 (триста шестьдесят пять тысяч семьсот) рублей 00 копеек.

8.4. Шаг аукциона на повышение устанавливается в размере 73 140 (семьдесят три тысячи сто сорок) рублей 00 копеек.

Шаг аукциона на понижение устанавливается в размере 121 900 (сто двадцать одна тысяча девятьсот) рублей 00 копеек.

8.5. Параметры последующей аренды Заказчиком части Объекта 1 после его продажи:

- площадь обратной аренды – 140,5 кв. м., расположенные на 1-м этаже (схема помещений прилагается);

- ставка обратной аренды составляет (рублей за 1 кв. м. в год, включая НДС): 2 137 (две тысячи сто тридцать семь) рублей 20 копеек. Ставка аренды включает в себя платежи за пользование помещением и земельным участком, в том числе плату за услуги по

эксплуатации и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения здания/помещения;

- коммунальные услуги (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией) оплачиваются Арендатором отдельно на основании показаний счетчиков и платежных документов, выставленных снабжающими и обслуживающими организациями по действующим тарифам и нормативам, без каких-либо дополнительных начислений со стороны Арендодателя;

- срок аренды – 10 (десять) лет с возможностью досрочного расторжения в одностороннем внесудебном порядке по требованию арендатора (Заказчика) при условии письменного уведомления арендодателя (Покупателя) не позднее, чем за 2 месяца до даты расторжения договора, без применения арендодателем (Покупателем) штрафных санкций; - индексация арендной платы по соглашению сторон – не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен за прошедший год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации www.gks.ru, но не более чем на 5%;

- обязанность Арендодателя возместить стоимость неотделимых улучшений, в т.ч. реконструкции помещений в связи с переформатированием ВСП, произведенных после заключения договора аренды, в случае расторжения договора аренды по инициативе Арендодателя в срок до окончания договора аренды;

- предоставление Арендодателем арендных каникул на период проведения Арендатором работ по обособлению помещений ВСП и прочих подразделений, в том числе в рамках работ по переформатированию. Срок завершения работ не позднее 01.06.2023 г.;

- существенным условием договора купли-продажи с обратной аренды является обязанность покупателя предоставить в безвозмездное пользование на весь срок аренды, помещение общей площадью 8,6 кв. м. (Объект -2) для размещения дизель-генераторного устройства.

9. В информационном сообщении разместить информацию о планируемой реконструкции Объектов в целях обособления помещений Банка за счет денежных средств Банка (капитальный ремонт).

10. Наличие претендентов на покупку Объектов: да.

11. Данные претендента: Газдаров Славик Сергеевич, дата рождения 24.01.1947 г., паспорт: серия 90 01 номер 079519 выдан ОВД администрации Дигорского района РСО-Алания, 11.05.2001 г., код подразделения 152-007.

12. Настоящее Задание может быть отменено:

- по соглашению Сторон;

- в случае отмены Доверителем Задания;

- в случае отказа Поверенного от исполнения Задания.

13. В остальном Стороны руководствуются положениями Договора.

14. Задание составлено в 2 (двух) экземплярах, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Доверитель: ПАО Сбербанк

Адрес места нахождения: 117997, Россия,

Москва, ул. Вавилова, д. 19

Почтовый адрес: 362008, РСО-Алания, г. Владикавказ,

ул. Коцоева, 68

ОГРН 1027700132195

ИНН: 7707083893, КПП: 616143001,

Р/с 60312810652000200000

К/с 30101810600000000602 в отделении

по Ростовской области

Южного ГУ Банка России

БИК: 046015602
ОКПО: 09246903,

Поверенный: АО «Российский аукционный дом»

Зарегистрировано Межрайонной ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 31.08.2009 года за ОГРН1097847233351, ИНН 7838430413, КПП 783801001,

место нахождения: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, дом 5, литера В;

место нахождения Южного филиала АО «РАД»: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Красная ул., д. 176, оф. 3.103;

р/с № 40702810726260000311 в Филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО)

г. Москва, к/с № 30101810145250000411, БИК 044525411.

Адрес электронной почты: kudina@auction-house.ru, тел. 89283330288.

Подписи представителей Сторон

От Доверителя:

Заместитель управляющего –
руководитель РСЦ Северо –
Осетинского отделения №8632

_____ Бизиков А. В.

М. П.

От Поверенного:

Директор Южного филиала АО «РАД»

_____ Кудина Е. С.