**Предварительный договор аренды недвижимого имущества**

г. Тольятти «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

[[1]](#footnote-1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице [[2]](#footnote-2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании [[3]](#footnote-3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,[[4]](#footnote-4) с другой стороны, совместно именуемые далее **«Стороны»**, а каждая в отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Стороны в соответствии с нормами ст.429 ГК РФ обязуются в срок не позднее
«31» марта 2025 г. заключить основной договор аренды (далее – Основной договор) нежилых помещений ориентировочной площадью 1445,41 кв.м (с допустимым отклонением (+ -) 10%) (далее – Объект), расположенных на -1 этаже Нежилого помещения, назначение: Нежилое, площадью 7 812,8 кв.м, кадастровый номер 63:09:0101170:10541, по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Юбилейная, д. 55, нежилое помещение (далее – Здание), на условиях, установленных в Основном договоре.

Передаваемый Арендатору Объект выделен на Плане в Приложении № 1 к Договору.

Подлежащий передаче в аренду Объект на момент заключения настоящего Договора не обособлен от остальных помещений Здания, принадлежащего Арендодателю.

Объект будет передан Арендатору во временное владение и пользование (аренду) на условиях, предусмотренных Основным договором (Приложение №2 к Договору), после проведения перепланировки до оформления Арендодателем необходимых технических, правоустанавливающих документов на Объект после проведения данной перепланировки с новыми характеристиками.

1.2. Настоящий Договор является предварительным и содержит основные условия Основного договора, который будет заключен в последующем.

Стороны договорились заключить Основной договор по форме, указанной в Приложении № 2 к Договору, с учетом следующего:

- площадь Объекта будет указана в Основном договоре на основании технической документации на Объект и/или другой информации, которая будет известна на момент подписания Основного договора после проведения Арендодателем строительных работ в соответствии с п. 2.1 Договора;

- размер постоянной арендной платы за пользование Объектом определяется по результатам подведения результатов торгов.

1.3. Стороны подтверждают, что указанные в п.1.1 Договора данные позволяют определенно установить Помещение, подлежащее передаче Арендатору в качестве объекта аренды.

1.4. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации 63:09:0101170:10541-63/009/2018-1 от 13.07.2018.

1.5. Здание расположено на земельном участке, площадью 5 529,0 кв.м, кадастровый номер 63:09:0101170:43, расположенном по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Юбилейная, д. 55 (далее – Земельный участок). Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования Земельного участка: Для дальнейшей эксплуатации здания сбербанка (зона № Ж-4).

Доля 78128/84247 Земельного участка принадлежит Арендодателю на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 63:09:0101170:43-63/461/2020-2 от 17.11.2020.

2. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1. Для заключения Основного договора необходимо обязательное выполнение каждого из следующих условий Арендодателем:

* Объект, подлежащий передаче в аренду Арендатору, обособлен (отделен) от остальных помещений Здания, принадлежащего Арендодателю;
* Арендодатель имеет законную возможность передачи Объекта во временное владение и пользование (аренду) Арендатору;
* Отсутствие прав третьих лиц на Объект, которые препятствуют заключению Основного договора, подтвержденное соответствующим документом;
* Арендатор должен быть письменно извещен о наличии прав третьих лиц на Объект, которые не препятствуют заключению Основного договора (с приложением к извещению соответствующих документов);
* Площадь Объекта и иные его параметры будут определяться/указываться в Основном договоре на основании технической документации на Объект и/или другой информации, которая будет известна на момент подписания Основного договора.

2.2. В случае невыполнения Арендодателем в срок, указанный в п.1.1 Договора, включительно хотя бы одного из условий, указанных в п.2.1. Договора, Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор/отказаться от исполнения, а также отказаться от заключения Основного договора.

2.3. Арендодатель имеет право увеличить в одностороннем порядке срок передачи заключения Основного договора, указанный в п.1.1 Договора, на срок не более 2 (Двух) месяцев, без применения штрафных санкций со стороны Арендатора.

2.4. Если какая-либо из Сторон, уклоняется от заключения Основного договора при выполнении Арендодателем условий п.2.1 настоящего Договора, другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Основной договор в соответствии с нормами ст.445 ГК РФ.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения Основного договора, должна возместить другой Стороне реально причиненные этим убытки, подтвержденные документально.

**3. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

* 1. Арендатор в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения Основного договора (подписанного Арендодателем) подписывает его, и в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания направляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской областидля проведения государственной регистрации Основного договора.
	2. Стороны договорились, что Основной договор будет заключен на следующих условиях:
* площадь Объекта определяется на основании технической документации на Объект и/или другой информации, которая будет известна на момент подписания Основного договора после проведения Арендодателем строительных работ в соответствии с п. 2.1 Договора;
* Объект обременен (ограничен) с отражением данных обременений (ограничений) в Едином государственном реестре недвижимости:
* обременением является право доступа/прохода Арендодателя через Объект к нежилым помещениям № 51 площадью 51,2 кв.м, № 50 площадью 15,3 кв.м, расположенным на -1 этаже Здания;
* обременением является право доступа/пользования Арендодателя инженерными сетями, находящимися на территории Объекта, для эксплуатации общих инженерных коммуникаций нежилых помещений в Здании (ст.209 ГК РФ);
* размер постоянной арендной платы за пользование Объектом определяется по результатам подведения результатов торгов и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек за 1 кв.м площади Объекта в месяц, включая НДС. В случае перехода Арендодателя на упрощенную систему налогообложения размер постоянной части арендной платы изменению не подлежит;
* срок аренды по Основному договору - 5 (пять) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в аренду;
* постоянная арендная плата включает плату за пользование Объектом, временное пользование той частью Земельного участка, которая занята Зданием, в котором размещен Объект и необходима для его использования, расходы за услуги по эксплуатации мест общего пользования;
* переменная арендная плата - расходы Арендатора, уплачиваемые им за услуги по эксплуатации Объекта;
* постоянная арендная плата и переменная арендная плата по Основному договору может ежегодно, начиная с второго года срока аренды в одностороннем порядке, увеличиваться на индекс потребительских цен, сложившийся за 12 (двенадцать) предыдущих месяцев, в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики по Самарской области по отношению к величине арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года срока аренды, либо на 5%, если указанный индекс потребительских цен составляет менее 5%;
* Арендатор возмещает Арендодателю фактически понесенные расходы на оплату коммунальных услуг (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение) без дополнительных начислений со стороны Арендодателя;
* Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя обеспечительный платеж, включая НДС, в размере равном сумме Постоянной арендной платы и Переменной арендной платы за 1 (один) календарный месяц с учетом НДС.

3.3. Иные условия Основного договора определены и согласованы в проекте Договора долгосрочной аренды недвижимого имущества (Приложение № 2 к Договору, которое является неотъемлемой его частью). Обязательства из Основного договора возникают у Сторон с момента государственной регистрации Основного договора.

3.4. Пробелы, содержащиеся в Основном договоре (Приложение № 2 к Договору), должны быть заполнены на момент подписания Основного договора.

**4. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров и/или путем направления претензий. Ответ по существу должен быть направлен Стороной в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения претензии.

4.2. В случае если Стороны не достигли согласия или если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, Стороны вправе передать дело на рассмотрение в суд по правилам подсудности, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

5.1. Стороны могут быть освобождены от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) принятых по Договору обязательств, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как: стихийные бедствия, в том числе, землетрясения, ураганы, наводнения, оползни, циклоны, снежные заносы, эпидемии; пожар, взрывы, война, гражданская война, террористический акт, угроза совершения террористического акта, принятие законодательных актов, ведущих к изменениям в гражданском и налоговом законодательстве, действия органов государственной власти.

К перечисленным обстоятельствам не относятся нарушения обязательств со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных товаров (работ, услуг), отсутствие у должника необходимых денежных средств, отсутствие разрешений (въездных виз) на пребывание, или одобрений, необходимых для исполнения Договора, лицензий и иных разрешений на осуществление видов деятельности или совершение действий и иные неблагоприятные факторы хозяйственной жизни и производственные трудности.

5.2. Сторона, претендующая на освобождение от ответственности, обязана в течение
5 (пяти) календарных дней с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств уведомить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на возможность исполнить обязательство.

5.3. Основания освобождения от ответственности имеют силу с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств или, если уведомление дано несвоевременно, то с момента уведомления. Отсутствие уведомления возлагает на нарушившую Сторону обязательство возместить убытки за ущерб, который в ином случае мог быть предотвращен.

5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств срок исполнения обязательств по Договору приостанавливается на время действия указанных обстоятельств. В случае если форс-мажорные обстоятельства длятся более 60 (шестидесяти) календарных дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор (отказаться от исполнения Договора) в одностороннем внесудебном порядке при условии письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

**6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия. Любые соглашения Сторон по изменению и/или дополнению условий Договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами Договора и скреплены печатями Сторон.

6.2. Вся информация, полученная в ходе заключения и исполнения Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам. Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации государственным органам в случаях, определенных законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае изменения одной из Сторон Договора своего местонахождения или почтового адреса она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах.

В случае изменения у одной из Сторон Договора банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.4. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 экземпляр Арендодателю, 1 экземпляр Арендатору.

6.5. Перечень приложений к Договору, являющихся его неотъемлемой частью:

6.5.1. Приложение № 1 – План Объекта;

6.5.2. Приложение № 2 – Форма Договора долгосрочной аренды нежилого помещения (Основной договор).

**7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |

Приложение № 1

План Объекта



|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |

Приложение № 2

**Форма Договора долгосрочной аренды нежилого помещения**

**(Основной договор)**

Форма договора долгосрочной аренды нежилого помещения (Основного договора) приведена в файле «Прил.2. Основной договор аренды (подвал).docx».

**Форма согласована. Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |

1. Указывается полное и сокращенное наименование Арендатора. [↑](#footnote-ref-1)
2. Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Арендатора. [↑](#footnote-ref-2)
3. Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Арендатора. [↑](#footnote-ref-3)
4. 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». [↑](#footnote-ref-4)