**АО «Российский аукционный дом»**

 **сообщает об отмене торгов, назначенных на 21 августа 2024 года, размещенных на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» по адресу** [**www.lot-online.ru**](http://www.lot-online.ru)**,  а также на  интернет- сайте АО «Российский аукционный дом»** [**www.auction-house.ru**](http://www.auction-house.ru)**, по продаже следующего объекта недвижимости, являющегося собственностью ПАО Сбербанк:**

**Лот 1:**

Здание нежилое, расположенное по адресу: Ивановская область, р-н Лухский, п. Лух, ул. Советская, д. 1, общая площадь 269,2 кв. м., этаж 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер Объекта: 37:10:020108:152.

**Существующие ограничения (обременения) права:**

- краткосрочный договор аренды №КДА4/2023 от 01.06.2023 г. с ИП Иванова Е.А. Нежилые помещения (далее – Помещение) общей площадью 96,5 кв. м., расположенные на 1 этаже в здании. Помещение включает выделенные в натуре и фактически передаваемые помещения № 11, 11а, 13, 14, 16, 18, 19, 20, расположенные на 1 этаже, площадью 81 (восемьдесят один целых) кв.м. и расчетную величину площадью 15,5 (пятнадцать целых пять десятых) кв.м., образуемую делением общей площади вспомогательных помещений (Мест общего пользования) на общую площадь основных помещений, умноженную на площадь фактически передаваемого Арендатору помещения расположенные на 1 этаже здания: срок с 01.06.2023 г. на 11 месяцев с возможностью пролонгации;

- Объект находится на земельном участке общей площадью 688 кв. м. с кадастровым номером 37:10:020108:51. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения банка. Земельный участок используется по Договору аренды земельного участка № 86-06/32 от 25.01.2006 г. заключенному с Администрацией Лухского района; срок с 01.01.2006 г. на неопределенный срок.

- Объект является объектом культурного наследия местного значения в соответствии с Распоряжением Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия № 29-О от 26.05.2021 г.

- одновременно с передачей права собственности на Объект к Покупателю переходит право аренды Земельного участка. Переоформление прав на земельный участок осуществляется в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

- конструктивная особенность Объекта - техническое состояние по СП-13-102-2003: фундаменты - «ограниченно работоспособное»/ кирпичные фундаменты и столбы под лаги пола в осях 1-2/В-Д «недопустимое»; стены – «ограниченно работоспособное», перегородки «ограниченно работоспособное», конструкции перекрытий (чердачное и над подвалом) – «ограниченно работоспособное»; лестницы, площадки, перила – «ограниченно работоспособное», полы – «ограниченно работоспособное», кровля - «ограниченно работоспособное», крыша - «недопустимое».

**Существенное условие продажи Объекта:**

Покупатель обязуется в течении 6 (шести) календарных месяцев с даты подписания договора купли-продажи помещения провести капитальный ремонт крыши и фундамента (кирпичные фундаменты и столбы под лаги пола в осях 1-2/В-Д) и привести здание в надлежащее техническое состояние согласно техническому заключению № 07-01-23 2023 года, переданному Покупателю по акту приема передачи.

В случае нарушения Покупателем (Арендодателем) исполнения обязательства по приведению здания в надлежащее техническое состояние, согласно техническому заключению № 07-01-23 2023 год, Арендатор вправе расторгнуть Договор купли-продажи с одновременным расторжением Договора аренды в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением Покупателя (Арендодателя), с указанием даты расторжения Договора и потребовать уплаты неустойки, а также потребовать компенсации убытков Арендатора в размере 2 000 000 (два миллиона) рублей 00 копеек.

Продавец (Арендатор) и Покупатель (Арендодатель) обязуются одновременно с заключением Договора купли продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой), в день заключения Договора, подписать договор долгосрочной аренды, по форме договора аренды Продавца (Арендатора), на следующих условиях:

- общая площадь аренды не более 129 кв.м (1-й этаж, помещения № 2,3,4,5,6,7,7а,8,9,10,12а,12,17,21 расположенных по адресу: Ивановская область, п. Лух, ул. Советская, д.1);

- ставка арендной платы – не более 433 (четыреста тридцать три) рубля 44 копейки, с учетом НДС 20% за 1 кв. м в год.

Продавец и Покупатель обязуются подписать акт приема-передачи Объекта аренды по Договору долгосрочной аренды одновременно с актом приема-передачи Объекта по Договору купли-продажи недвижимого имущества.

Часть помещений части Объекта аренды будут освобождены после осуществления Продавцом (Арендатором) строительно-монтажных работ (СМР) по реконструкции, перепланировке Объекта, но не позднее 4 (четырех) календарных месяцев от даты получения технического заключения, направленного Покупателем (Арендодателем) Продавцу (Арендатору), после завершения Покупателем (Арендодателем) работ по капитальному ремонту крыши, фундамента и приведению здания в надлежащее техническое состояние согласно техническому заключению № 07-01-23 2023 года. Покупатель (Арендодатель) письменно уведомляет Продавца (Арендатора) о завершении работ по данному капитальному ремонту в течении 15 календарных дней с даты завершения работ.

Продавец (Арендатор) уведомляет Покупателя (Арендодателя) о завершении СМР в течении 30 (тридцати) календарных дней после завершения работ. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Покупателем (Арендодателем) указанного уведомления Продавцу (Арендатора), Продавец (Арендатор) обязуется вернуть Покупателю (Арендодателю), а Покупатель (Арендодатель) обязуется принять от Продавца (Арендатора) помещения, площадь которых составляет разницу между площадью Объекта аренды и площадью части Объекта аренды, подлежащей долгосрочной аренде.

После завершения Продавцом (Арендатором) строительно-монтажных работ Покупатель (Арендодатель) обязуется самостоятельно за свой счет, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления Продавца (Арендатора) о завершении СМР, оформить техническую документацию (технический план) на Объект и предоставить ее в органы, осуществляющие государственный кадастровый учет (РОСРЕЕСТР).

О дате постановки Объекта на государственный кадастровый учет Покупатель (Арендодатель) уведомляет Продавца (Арендатора) в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента получения сведений из ЕГРН. После регистрации актуальной технической документации на Объект в Росреестре Продавец (Арендатор) и Покупатель (Арендодатель), обязуются в течении 10 (десяти) рабочих дней от даты уведомления Продавца (Арендатора) заключить Дополнительное соглашение к Договору аренды помещений, включив в него сведения об уточненной площади Объекта аренды и величине арендной ставки с учетом следующих условий:

- общая площадь обратной аренды не более 75,0 кв. м. (1-й этаж, помещения № 1 (частично) 2, 3, 4, 5, 6, 21 расположенные по адресу: Ивановская область, п. Лух, ул. Советская, д.1);

- ставка арендной платы – не более 745 (Семьсот сорок пять) рубля 56 копеек, с учетом НДС 20% за 1 кв. м в год.

Постоянная арендная плата включает в себя платежи за владение и пользование Объектом и соответствующей частью земельного участка пропорционально занимаемой площади, платежи за размещение вывески Арендатора на фасаде Здания и информационной таблички на входной группе, плату за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения Объекта (в том числе уборка прилегающей территории, покос травы, уборка мест общего пользования, расходы за услуги по эксплуатации мест общего пользования.

Коммунальные услуги (пользование электроэнергией, водоснабжение) оплачиваются Продавцом (Арендатором) отдельно на основании показаний счетчиков и платежных документов, выставленных Покупателем (Арендодателем), на оплату соответствующего вида коммунальных услуг на основании показаний счетчиков и платежных документов снабжающих и обслуживающих организаций по действующим тарифам и нормативам, без каких-либо дополнительных начислений со стороны Покупателя (Арендодателя);

Площадь аренды может быть изменена в одностороннем внесудебном порядке по требованию Продавца (Арендатора) при условии письменного уведомления Покупателя (Арендодателя) не позднее, чем за 2 (два) месяца, без применения Покупателем (Арендодателем) 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 календарный год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации https://rosstat.gov.ru/, но не более чем на 5 (пять) %.

Срок аренды - не менее 10 лет с возможностью его пролонгации по соглашению Сторон и возможностью досрочного расторжения в одностороннем внесудебном порядке по требованию Продавца (Арендатора) при условии письменного уведомления Покупателя (Арендодателя) не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения договора, без применения Покупателем (Арендодателем) штрафных санкций;

Покупатель (Арендодатель) обязуется (включая, но не ограничиваясь) в течение срока действия Договора без дополнительной оплаты со стороны Продавца (Арендатора):

- обеспечить круглосуточный беспрепятственный доступ как представителям Продавца (Арендатора), так и автомобильному транспорту (в т.ч. Автотранспорта аутсорсеров) на прилегающую территорию арендуемого Объекта, к входу в помещения Объекта, стоянку/погрузку/разгрузку СТС (специальное транспортное средство) на прилегающей территории.

- обеспечить работоспособность инженерных систем жизнеобеспечения (ИСЖ) помещений, а именно Покупатель (Арендодатель) своими действиями должен не нарушать целостность системы и ее элементов (общее электроснабжение; силовые, питающие и групповые кабельные линии; распределительные щиты; система газового пожаротушения; система вентиляции и кондиционирования; система ограничения доступа). Обязательства сохранения системы заземления инженерных систем, поддержания ее в состоянии, удовлетворяющим ГОСТ 464-79, неукоснительно соблюдать правила эксплуатации ИСЖ помещений Объекта в зоне ответственности Покупателя (Арендодателя) и незамедлительно сообщать обо всех нарушениях в работе Продавцу (Арендатору).

- гарантировать целостность информационных кабельных систем Продавца (Арендатора), которые распределены по Объекту и проходят за обшивкой стен; потолочной плиткой; по наружным стенам здания; в коридорах и кабинетах за потолочной плиткой (волоконно-оптические линии связи провайдеров).

- обеспечить беспрепятственный круглосуточный доступ сотрудникам Банка, специалистам операторов связи, обслуживающих организаций и провайдеров, выполняющих свои должностные обязанности в помещениях Банка и для проведения аварийно-восстановительных работ, работ по прокладке кабелей и плановых профилактических работ, к местам прохождения кабельных систем, к элементам ИСЖ.

- не размещать в помещениях Банка оборудование и информационные кабельные системы Покупателя (Арендодателя) и иных сторонних организаций

- не производить доступ в помещения Продавца (Арендатора) без сопровождения ответственного сотрудника Банка посторонних лиц, включая Покупателя (Арендодателя) и его представителей.

- за свой счет обеспечить поддержание в исправном, работоспособном состоянии средств обеспечения пожарной безопасности здания (включая Объект аренды) в соответствии с: п.54 ПП РФ №1479 (включая обслуживание, ремонт, модернизацию), ГОСТ P 59638-2021, ГОСТ P 59639-2021, ГОСТ P 59643-2021.

- предоставить доступ представителям Продавца (Арендатора) в помещение пульта АПС (автоматическая пожарная сигнализация) для контроля и проведения проверок

-не нарушать целостность и работоспособность элементов систем ОПС (охранно-пожарная сигнализация) и ТСВ (телевизионная система видеонаблюдения) помещений Продавца (Арендатора), размещенных снаружи периметра помещений.

- предоставить круглосуточный доступ в помещение № 1 (коридор). Покупатель (Арендодатель) обязуется не размещать в помещениях мест общего пользования, рабочие места, устройства самообслуживания и иное оборудование сторонних коммерческих банков, страховых и микрофинансовых компаний.

- не размещать в смежных с используемыми Банком помещениях микрофинансовые организации; кредитные кооперативы; ломбарды и иные финансовые организации; точки по продаже табачных изделий; кальянные; вейп-шопы; магазины интимных товаров; представителей оккультизма, эзотерики, нумерологии, хиромантии, нетрадиционной медицины; «тренинги личностного роста» и «бизнес-тренинги»; точки по продаже разливного алкоголя; точки по продаже оружия; ведение игорного бизнеса;

- не размещать как снаружи, так и внутри Объекта любую информацию рекламного, социального или навигационного характера, не относящуюся к деятельности ПАО Сбербанк.

- согласовать с Продавцом (Арендатором) любые работы по реконструкции/ремонту/модернизации в помещении № 1

- не размещать на земельном участке иные конструкции, в том числе временные постройки.

- осуществлять в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Продавца (Арендатора) согласование перепланировок помещений на Объекте, размещения объектов наружной рекламы при поступлении соответствующего обращения от Продавца (Арендатора). Обеспечить преимущественное право Продавца (Арендатора) по размещению фасадных вывесок.

- не производить демонтаж расположенного в Здании оборудование, а именно:

Изготовитель Наименование/описание систем Кол-во, шт.

Ballu Потолочный кондиционер в помещение № 2 (клиентский зал) 1

(далее именуемое – Оборудование) является собственностью Продавца (Арендатора), не подлежит демонтажу Покупателем (Арендодателем), т.к. необходимо для использования Продавцом (Арендатором) при осуществлении деятельности на Объекте в течение предусмотренного Договором аренды срока аренды. Покупатель (Арендодатель) обязан отделить от общей электрической проводки кабельные линии, питающие оборудование, расположенное в помещениях, не находящихся в обратной аренде ПАО Сбербанк с установкой на них отдельного прибора учета электроэнергии.

- Покупатель (Арендодатель) обязуется в течение срока действия Договора аренды без дополнительной оплаты со стороны Продавца (Арендатора):

- обеспечить условия эксплуатации и бесперебойной работы Оборудования Продавца (Арендатора).

- в течение срока действия Договора предоставить Продавцу (Арендатору) максимально разрешенную мощность не менее 15 кВт по одному из установленных действующих вводных электрических счетчиков.

 Покупатель (Арендодатель) обязан выдать Продавцу (Арендатору) пакет документов (технические условия, с подписанием соглашения о перераспределении максимальной электрической мощности и прочие документы), необходимые для заключения Продавцом (Арендатором) собственного прямого договора энергоснабжения с Энергосбытовой компанией.

- обеспечить пропускной режим на территорию Покупателя (Арендодателя) уполномоченным представителям Продавца (Арендатора) для надлежащей технической эксплуатации и ремонта Оборудования; обеспечить сохранность Оборудования; обеспечить содержание площадей, на которых размещено Оборудование, в соответствии с действующими нормами пожарной, санитарной и электрической безопасности; информировать представителя Продавца (Арендатора) о нештатных ситуациях, которые могут повлиять на работоспособность Оборудования.

- за свой счёт содержать Объект, в исправности и надлежащем санитарном состоянии. Осуществлять уборку прилегающей территории.

-доступ на Объект аренды осуществляется при предварительном письменном требовании Покупателя (Арендодателя) в присутствии представителя Продавца (Арендатора) не чаще чем 1 (один) раз в месяц. Точное время, когда Продавец (Арендатор) обязан предоставить Покупателю (Арендодателю) доступ в Помещение, устанавливается Покупателем (Арендодателем) в указанном требовании и должно приходиться на рабочие часы (по режиму работы Продавца (Арендатора)), за исключением случаев, когда в сложившихся обстоятельствах обоснованно требуется доступ во внерабочие часы в строгом соответствии с правилами доступа Продавца (Арендатора).

- выполнять ремонтные работы систем жизнеобеспечения Здания по срочным (аварийным) заявкам должен составлять не более 1 (одного) рабочего дня, с даты заявки, по остальным заявкам не более 3 (трех) рабочих дней с даты заявки. О планируемой дате проведения планового технического обслуживания/ремонта систем жизнеобеспечения Здания Покупатель (Арендодатель) оповещает Продавца (Арендатора) не менее чем за 7 (семь) рабочих дней для предоставления допуска сотрудников обслуживающей организации в помещения, арендуемые Банком. **(код лота РАД-372450).**

**Основание отмены торгов: письмо** ПАО Сбербанк исх. № **СРБ-8639-01-04-исх/141 от 30.07.2024 г.**