



МИНФИН РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ  
(РОСИМУЩЕСТВО)

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА  
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ  
ИМУЩЕСТВОМ В ГОРОДЕ МОСКВЕ  
(ТУ РОСИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ)

107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, корп. Б  
тел.: (495) 608-20-81, факс: (495) 608-12-59  
E-mail: [tu77@rosim.ru](mailto:tu77@rosim.ru)  
[www.tu77.rosim.ru](http://www.tu77.rosim.ru)

28. 10. 2022 № 77-09/32417

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

60

Министерство науки и высшего  
образования Российской Федерации

ул. Тверская, д. 11,  
г. Москва, ГСП-3, 125993

Копия: ФГБУН «Институт проблем  
управления им. В.А. Трапезникова»  
Российской академии наук

ул. Профсоюзная, д. 65,  
г. Москва, 117997

копия: Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Москве

ул. Большая Тульская, д. 15,  
г. Москва, 115191

## РЕШЕНИЕ

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (далее – Территориальное управление) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 537 «О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения», постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», согласно Положения о Территориальном управлении Росимущества в г. Москве, утвержденного приказом Росимущества от 05.03.2009 № 67, и по результатам рассмотрения проекта решения Министерства науки



и высшего образования Российской Федерации (далее – Министерство) осуществляющего функции и полномочия учредителя федерального государственного бюджетного научного учреждения науки «Институт проблем управления им. В.А. Трапезникова» Российской академии наук (далее – Учреждение), комплекта документов размещенного в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (МВ-портал) направленных письмами от 04.10.2022 № МН-21/4981 (вх. Территориального управления от 06.10.2022 № 77-49412), приняло решение:

- согласовать проект решения Министерства о передаче в аренду путем проведения торгов сроком на 3 (три) года, закрепленного за Учреждением на праве оперативного управления федерального недвижимого имущества нежилого помещения площадью 15,8 кв. м (ком. № 19 в пом. № II на 4 этаже) являющегося частью здания (РНФИ П12880000188, КН 77:06:0008001:1044), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, стр. 1 под офис (далее-Объект).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта составляет 200 786 руб. в год.

Заключение договора аренды вышеуказанного федерального недвижимого имущества должно осуществляться в соответствии с положениями Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также приказа ФАС России от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

В договор аренды подлежат обязательному включению следующие условия:

1) условие о возможности пересмотра размера арендной платы в одностороннем порядке Арендодателем, в связи с изменением рыночной стоимости, но не чаще чем один раз в год и изменения размера арендной платы Арендодателем в одностороннем порядке ежегодно на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды;

2) размер арендной платы не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения;

3) условие по уплате арендатором неустойки за просрочку платежей в размере не ниже  $1/300$  двукратной ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, а также о начислении на сумму просроченного платежа помимо предусмотренной договором неустойки законных процентов, в размере ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации;

4) начальный (стартовый) размер арендной платы за пользование объектами недвижимости установить не ниже рыночной стоимости, установленной в Отчете об оценке, НДС рассчитывается отдельно и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей;

5) требование об обеспечении исполнения договора в размере не менее месячной арендной платы способами, предусмотренными приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (только для сделок по торгам и аукционам);

6) арендатор не вправе передавать право аренды в залог;

7) обязательства арендатора по возмещению арендодателю в полном объеме всех коммунальных и эксплуатационных расходов, расходов на оплату арендной платы за пользование земельным участком, занятым передаваемым в аренду объектом недвижимости (при наличии иных правообладателей – пропорционально площади арендуемого объекта);

8) **существенное** условие о недопустимости досрочного его расторжения со стороны арендатора в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

9) в целях обеспечения прозрачности финансово-хозяйственной деятельности организаций, исключения конфликта интересов и иных злоупотреблений, включение в договор и периодическое обновление (актуализация) информации об учредителях (акционерах, участниках, собственниках) арендатора, включая конечных бенефициаров (выгодоприобретателей);

10) условие об обязанности арендатора по использованию объекта недвижимости в соответствии с целями, указанными в Договоре;

11) условие об обязанности арендатора по проведению за свой счет текущего ремонта арендуемого объекта недвижимости;

12) условие об обязанности арендатора по содержанию объекта недвижимости в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном);

13) условие об обязанности арендатора по страхованию имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия договора (страхование гражданской ответственности), а также по страхованию имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения объекта недвижимости, в пользу арендодателя на весь срок действия договора (страхование имущества);

14) условие об обязанности арендатора предоставлять арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом;

15) при заключении договора аренды с физическим лицом отражать дату и место рождения, ИНН, ОГРНИП (для индивидуальных предпринимателей и глав крестьянских (фермерских) хозяйств) и паспортные данные, необходимые для проверки ИНН на онлайн-сервисе ФНС, а также проверять достоверность ИНН на указанном сервисе при заключении такого договора; при заключении договора аренды с юридическим лицом отражать реквизиты, с осуществлением проверки контрагента (в том числе по задолженности, на банкротство);

16) условие, предоставляющее право Росимуществу (его территориальному органу) осуществлять проверку порядка использования федерального имущества, переданного в аренду, а также обязанности арендатора: получать письменное согласие Росимущества (его территориального органа) на субаренду, перепланировки, реконструкцию, проведение капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества;

17) условие, что Объект передается арендатору по Акту приема-передачи (Приложение №\_ к Договору), составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа). Акт приема - передачи подписывается Сторонами в течение 10 (десяти) дней с даты подписания Договора, непринятие имущества арендатором в установленный срок является основанием для досрочного расторжения договора аренды Арендодателем в одностороннем порядке;

18) условие, что на момент заключения Договора Объект не отчужден, не передан во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложен, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременен, под арестом не состоит;

19) условие, что передача во временное пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа

Объекта Арендатором (если иное не предусмотрено, нормами действующего законодательства РФ);

20) условие, что обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора с момента подписания Договора.

21) **существенное** условие, что Договор прекращает свое действие по окончанию срока, указанного в Договоре и возобновлению на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ, а также автоматическому продлению на тот же срок не подлежит.

Объект, подлежащий передаче, должен быть свободен от прав третьих лиц и находиться в удовлетворительном техническом состоянии, и его эксплуатация не повлечет за собой возможную угрозу обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, а, следовательно, нарушение Федерального закона 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Ставка арендной платы за аренду федерального недвижимого имущества определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании отчета об оценке от 08.06.2022 № 2022-01/375-2 выполненного ООО «Бюро оценки бизнеса» (далее – Отчет).

Проведенное Территориальным управлением рассмотрение показало, что Отчет соответствует требованиям федеральных стандартов оценки и законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (копия мотивированного мнения прилагается).

Дополнительно Территориальное управление сообщает, что величина рыночной ставки арендной платы, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты (даты заключения договора для договоров, заключаемых без проведения торгов; даты публикации извещения о торгах – для договоров, заключаемых по результатам проведения торгов) прошло не более 6 (шести) месяцев (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

При истечении срока отчета об оценке рыночной стоимости Учреждению необходимо направить в Территориальное управление актуализированный отчет об оценке рыночной стоимости для получения мотивированного мнения.

Министерству необходимо:

- направить надлежащим образом заверенные копии приказов о передаче в аренду вышеуказанного федерального недвижимого имущества в адрес Территориального управления в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня его утверждения.

- обеспечить контроль за исполнением условий договора аренды.

Учреждение обязано:

- представить в адрес Территориального управления заверенную копию договора аренды и акта приема-передачи вышеуказанного имущества в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты их государственной регистрации.

- в двухнедельный срок после подписания договора аренды обеспечить внесение сведений об обременении в реестр федерального имущества в соответствии с Положением об учете федерального имущества, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества».

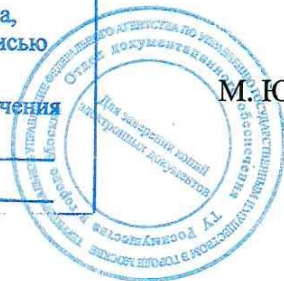
- в десятидневный срок после завершения процедуры страхования федерального недвижимого имущества представить в адрес Территориального управления надлежащим образом заверенные копии страховых полисов, выданных страховыми организациями.

Данное решение является действительным при условии выполнения всех указанных требований.

Приложение: Копия мотивированного мнения от 20.10.2022 № 09-7384 на 2 л.  
(только в первый и второй адреса).

Заместитель руководителя  
Территориального управления

ТУ Росимущества в городе Москве  
Копия электронного документа,  
подписанного электронной подписью  
Верно: :  
отдела документационного обеспечения  
«            » 28. 10. 2022



М. Ю. Егиян

**Мотивированное мнение от «20» октября 2022 г. № 09-7384  
к отчету об оценке от 08.06.2022 № 2022-01/375-2**

Мотивированное мнение содержит результаты рассмотрения отчета об оценке на предмет соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности – Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (далее – ФСО № 1), Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (далее – ФСО № 2), Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее – ФСО № 3), Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (далее – ФСО № 7).

**Таблица 1. Информация согласно отчету об оценке**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>Описание</b>
1	Номер и дата составления отчета об оценке	№ 2022-01/375-2 от 08.06.2022
2	Форма отчета об оценке	Отчет представлен в формате электронного документа
3	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № ЕП-32211397416 от 24.05.2022
4	Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке (ФИО, сведения о членстве в СРО)	Пилосян М.А. Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» номер в реестре 010513, дата вступления 23.03.2021
5	Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Бюро оценки бизнеса»

№ п/п	Наименование показателя	Описание				
		№ п/п	Описание	Адрес местоположения	Общая площадь, кв. м	Назначение
6	Объект оценки	1	Право пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы нежилым помещением без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов: 1 этаж, помещение № I, ком. № 18, 25	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1	43,6	Медицинская деятельность
		2	Право пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы нежилым помещением без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов: 4 этаж, помещение № II, комната № 19	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1	15,8	Офис
7	Наиболее эффективное использование объекта оценки	Объект №1 - Медицинская деятельность; Объект №2 - офис				
8	Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы объекта оценки				
9	Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора аренды				
10	Дата оценки	24.05.2022				
11	Балансодержатель	ИПУ РАН				
12	Итоговая величина стоимости Объекта оценки, без НДС, без учета коммунальных, эксплуатационных расходов	Объект №1 - 677 544 (Шестьсот семьдесят семь тысяч пятьсот сорок четыре) руб. год. Объект №2 - 200 786 (Двести тысяч семьсот восемьдесят шесть) руб. год.				

*В результате рассмотрения сделан вывод, что отчет об оценке от 08.06.2022 № 2022-01/375-2 соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.*

Начальник отдела  
оценки и инвестиций

Исп. Д.С. Топырин  
Тел.: +7 (495)607-43-64

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,  
хранится в системе электронного документооборота  
Территориального управления Росимущества в г. Москве

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 1B8AF1FCF73EA2F24AFF7DB52260C57CA94B5353  
Кому выдан: Коломийченко Юлия Игоревна  
Действителен: с 06.12.2021 до 06.03.2023

Ю.И. Коломийченко