



**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ
И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНОБРНАУКИ РОССИИ)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Тверская ул., д. 11, стр. 1, 4, Москва, 125009

Тел.: (495) 547-13-16

e-mail: info@minobrnauki.gov.ru

<http://www.minobrnauki.gov.ru>

06.12.2022 № МН-21/4994-АГ

На № _____ от _____

Федеральное государственное
бюджетное учреждение науки
Институт проблем управления
им. В.А. Трапезникова
Российской академии наук

dan@ipu.ru

ТУ Росимущества
в городе Москве

tu77@rosim.ru

О даче согласия на совершение сделки
по передаче в аренду федерального
недвижимого имущества

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, рассмотрев обращение Федерального государственного бюджетного учреждения науки Института проблем управления им. В.А. Трапезникова Российской академии наук от 21.07.2022 № 46-185/1794 о согласовании заключения договора аренды путем проведения торгов в форме аукциона на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1, нежилое здание, реестровый номер объекта (РНФИ) П12880000188, этаж 4, помещение II, комната № 19, общей площадью 15,8 кв. м, сообщает следующее.

ТУ Росимущества в городе Москве письмом от 28.10.2022 № 77-09/32417 согласовало передачу вышеуказанного объекта в аренду.

Учитывая изложенное, Министерство науки и высшего образования Российской Федерации в соответствии со статьей 296 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Положением о Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.06.2018 № 682, Положением об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального бюджетного учреждения, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 537, в бескомиссионном порядке,

предусмотренном пунктом 4 Положения о Комиссии по рассмотрению вопросов управления и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за организациями, подведомственными Министерству науки и высшего образования Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 16.11.2021 № 1034, согласовывает на условиях, указанных в приложении к настоящему письму, а также при условии актуализации отчета об оценке от 08.06.2022 № 2022-01/375-2 и получения положительного заключения саморегулируемой организации оценщиков на актуализированный отчет об оценке передачу вышеуказанного объекта в аренду путем проведения торгов в форме аукциона сроком на 3 года под офис.

Настоящее согласие на совершение сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества действительно в течение срока действия актуализированного отчета об оценке.

Приложение: 1. Условия совершения сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества на 2 л. в 1 экз.
2. Согласие ТУ Росимущества в городе Москве от 28.10.2022 № 77-09/32417 на 8 л. в 1 экз. (копия).



А.Р. Гатиятов

Условия совершения сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества

1. Арендатор обязан использовать объект недвижимости в соответствии с целевым назначением, указанным в письме Минобрнауки России от _____ № _____ о согласовании передачи объекта недвижимости в аренду.

2. Арендатор обязан за свой счет проводить текущий ремонт объекта недвижимости.

3. Арендатор обязан содержать объект недвижимости в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном).

4. Арендатор обязан в месячный срок со дня заключения договора аренды застраховать имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия договора аренды (страхование гражданской ответственности), а также застраховать имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения объекта недвижимости, в пользу Арендодателя на весь срок действия договора аренды (страхование имущества).

5. Арендатор обязан представлять Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении, путем направления уведомления заказным письмом в месячный срок со дня их заключения, изменения и (или) расторжения.

6. Арендодатель обязан в месячный срок со дня заключения договора аренды представить в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимые документы для государственной регистрации договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несет Арендатор.

7. Арендодатель и Арендатор в пятидневный срок с даты подписания договора аренды обязаны заключить договор на возмещение всех расходов, связанных с содержанием объекта недвижимости (коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг), и передать помещения по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о техническом состоянии объекта недвижимости на момент его передачи.

8. Передача объекта недвижимости в субаренду (поднаем) или в безвозмездное пользование (ссуду), осуществление других действий, влекущих какие-либо обременения предоставленных Арендатору имущественных прав, а также передача своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (перенаем) запрещается.

9. Переустройство и (или) перепланировка объекта недвижимости, требующие внесения изменений в техническую документацию, не могут быть произведены без предварительного письменного разрешения Арендодателя, Минобрнауки России и Росимущества.

10. В случае расторжения договора аренды стороны должны провести сверку своевременности и полноты внесения арендной платы, расходов связанных с содержанием имущества (коммунальных, эксплуатационных и иных расходов) и неустойки (если таковая имеется) и обеспечить возврат объекта недвижимости по итогам сверки по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о техническом состоянии объекта недвижимости на момент его передачи.

11. Договор прекращает свое действие по окончании срока, указанного в договоре и возобновлению на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также автоматическому продлению на тот же срок не подлежит. После истечения срока действия договора Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок.

12. Во все арендуемые помещения должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Арендодателя, Минобрнауки России и Росимущества для осуществления проверки порядка их использования.

13. Размер арендной платы ежегодно изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, начиная с начала года, следующего за годом, в котором заключен договор. Размер арендной платы также может быть изменен в одностороннем порядке Арендодателем в связи с изменением ее рыночной стоимости, определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, но не чаще чем 1 раз в год. Размер арендной платы не может быть изменен в сторону уменьшения.



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
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

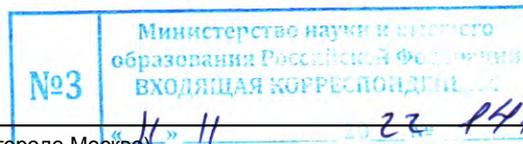
ул. Профсоюзная, д. 65,
г. Москва, 117997

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



11.11

22 РК/446-8X



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, перепланировку, 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 окончании 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.

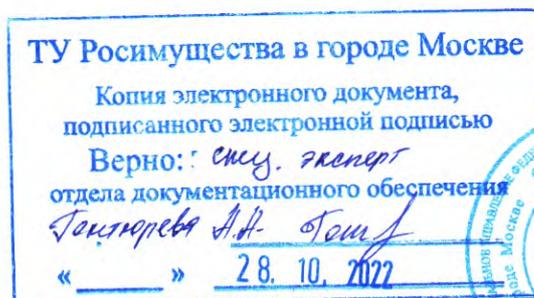
- в двухнедельный срок после подписания договора аренды обеспечить внесение сведений об обременении в реестр федерального имущества в соответствии с Положением об учете федерального имущества, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 № 447 «О совершенствовании учета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



**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

№ п/п	Наименование показателя	Описание
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»

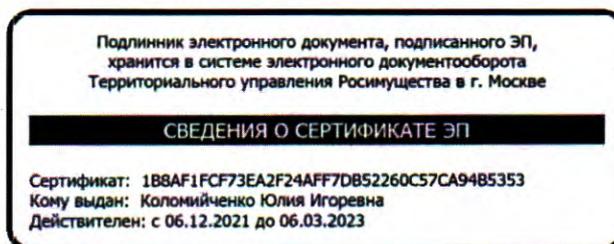


№ п/п	Наименование показателя	Описание				
		№ п/п	Описание	Адрес местоположения	Общая площадь, кв. м	Назначение
6	Объект оценки	1	Право пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы нежилым помещением без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов: 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



Ю.И. Коломийченко

