



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

02 MAR 2022 № 77-09/6159

На № _____ от _____

✓ Министерство сельского хозяйства
Российской Федерации

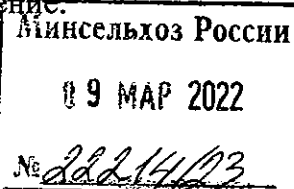
Орликов пер., д. 1/11,
г. Москва, 107996

ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА
им. К.А. Тимирязева

ул. Тимирязевская, д. 49,
г. Москва, 127550

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 сельского хозяйства Российской Федерации (далее – Министерство), осуществляющего функции и полномочия учредителя ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева (далее – Учреждение), комплекта документов размещенного в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (МВ-портал), направленных письмом от 02.02.2022 № 20/564 (вх. Территориального управления от 07.02.2022 № 77-4745) с учетом мнения Территориального управления Росимущества в Московской области, выраженного письмом от 28.02.2022 № 50-ТВ-07/2120, приняло решение:



- согласовать проект решения Министерства о передаче в аренду сроком на 5 лет, федерального недвижимого имущества, часть нежилого здания, общей площадью 1 043,6 кв. м (состоящей из: пом. № 1, комн. № 20-55), расположенного по адресу: Подольский р-н, г. Москва, п. Шишкин Лес, корп. 40 (РНФИ) П12770095937, к/н 50:27:0000000:2096, закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением (далее – Объект), для использования под оказание образовательных услуг. Начальная стоимость права аренды составляет – 6 131 150 руб. в год.

Заключение договора аренды данного федерального недвижимого имущества должно осуществляться в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», с учетом правил, утвержденных приказом 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 10.02.2010г. № 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 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 30.12.2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Проведенное Территориальным управлением рассмотрение показало, что отчет об оценке от 10.10.2021г. № 621Ю-5/07/21, выполненный ООО «Аверта групп», 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 29.07.1998г. № 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.

Министерство обязано 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.

Министерству надлежит обеспечить контроль за исполнением условий договора аренды.

Учреждению необходимо 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.

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

Также Учреждению необходимо 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 24.02.2022 № 09-740.

Заместитель руководителя
Территориального управления

ТУ Росимущества в городе Москве

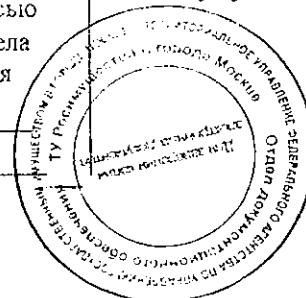
Копия электронного документа,
подписанного электронной подписью
Верно. Специалист-эксперт отдела
документационного обеспечения

Е.А. Быкова

« »

02 МАР 2022

А.В. Кудухов



**Мотивированное мнение от «24» февраля 2022 г. № 09-740
к отчету об оценке от 10.10.2021 № 621Ю-5/07/21**

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	№ 621Ю-5/07/21 от 10.10.2021
2	Форма отчета об оценке	Отчет представлен в формате электронного документа
3	Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 01092020-1Ю от 01.09.2020
4	Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке (ФИО, сведения о членстве в СРО)	Тышкевич Е.В., Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство № 993 от 21.03.2017
5	Наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «АВЕРТА ГРУПП»
6	Объект оценки	Право пользования и владения на условиях аренды (без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей) нежилыми помещениями, общей площадью 1043,6 кв.м, расположенными по адресу: г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, поселок Шишкин лес, корп. 40, нежилые помещения №№ 20-55 на 2-ом этаже Лабораторного корпуса
7	Наиболее эффективное использование объекта оценки	Оказание образовательных услуг
8	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
9	Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора аренды
10	Дата оценки	27.07.2021
11	Балансодержатель	ФБГОУ ВО РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева

№ п/п	Наименование показателя	Описание
12	Итоговая величина стоимости Объекта оценки, без НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	6 131 150 (Шесть миллионов сто тридцать одна тысяча сто пятьдесят) руб. в год

В результате рассмотрения сделан вывод, что отчет об оценке от 10.10.2021 № 621Ю-5/07/21 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

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