



**МИНИСТЕРСТВО
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(Минсельхоз России)

**ДЕПАРТАМЕНТ МЕЛИОРАЦИИ,
ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
И ГОССОБСТВЕННОСТИ**
(Депземмелиорация)

Орликов пер., 1/11, Москва, 107996
Для телеграмм: Москва 84
Минроссельхоз
телефон/факс: (495) 607-88-37
E-mail: info@mel.mcx.ru
<http://www.mcx.ru>
15.03.2022 № 20/1313

На № _____ от _____

**ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА
имени К.А. Тимирязева**

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

Департамент мелиорации, земельной политики и госсобственности Минсельхоза России рассмотрев обращение ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева (далее – Учреждение) от 19.11.2020 № Р-02-14/444 по вопросу передачи по договору аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением, сообщает.

Решением Комиссии Министерства сельского хозяйства Российской Федерации по согласованию имущественных вопросов подведомственных федеральных государственных бюджетных учреждений, федеральных государственных унитарных предприятий и федеральных казенных предприятий (протокол от 09.06.2021 № НС-20-118) и письмом ТУ Росимущества в городе Москве от 02.03.2022 № 77-09/6159 согласована передача по договору аренды на основании результатов аукциона сроком на 5 лет помещения (пом. № 1, комната с 20-55), общей площадью 1043,6 кв. м, расположенных на 2 этаже в здании с кадастровым номером 50:27:0000000:2096 (РНФИ П12770095937) по адресу: г. Москва, Подольский р-н, п. Шишкин Лес, корп. 40, для использования под оказания образовательных услуг.

Также Учреждению необходимо обеспечить выполнение поручений, указанных в пунктах 18.5-18.7 протокола от 09.06.2021 № НС-20-118.

Приложение: на 10 л. в 1 экз.

Заместитель директора



М.Н. Веденин

**Выписка из протокола заседания Комиссии Министерства сельского хозяйства Российской Федерации по согласованию имущественных вопросов подведомственных федеральных государственных бюджетных учреждений, федеральных государственных унитарных предприятий и федеральных казенных предприятий (далее - Комиссия)
от 09.06.2021 № НС-20-118**

18. О согласовании передачи по договору аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева» (помещения общей площадью 1043,6 кв. м в здании с кадастровым номером 50:27:0000000:2096).

(докладчик Е.А. Белкина)

Решение, поставленное на голосование:

18.1. Согласовать федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего образования «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева» (далее по тексту настоящего решения – ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева) передачу по договору аренды на основании результатов аукциона сроком на 5 лет помещений (пом. № 1, комната с 20-55), общей площадью 1043,6 кв. м, расположенных на 2 этаже в здании с кадастровым номером 50:27:0000000:2096 (РНФИ П12770095937) по адресу: г. Москва, Подольский р-н, п. Шишкин Лес, корп. 40 (далее по тексту настоящего решения – помещения), для использования под оказания образовательных услуг (с величиной годовой арендной платы за 1 кв. м в соответствии с рыночной стоимостью, определенной независимым оценщиком в актуальном отчете об оценке рыночной стоимости, но не менее 3 600 руб. (без учета НДС)).

18.2 Поручить Депземмелиорации в срок не позднее 3 рабочих дней с даты подписания настоящего Протокола проинформировать ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева о принятом Комиссией решении и необходимости актуализации отчета об оценке рыночной стоимости от 28.09.2020 № 1391/09/01-20.

18.3. Поручить ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева в срок не позднее 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Протокола актуализировать отчет об оценке рыночной стоимости и представить актуализированный отчет об оценке рыночной стоимости

в Депземмелиорацию.

18.4. Поручить Депземмелиорации не позднее 3 рабочих дней с даты получения актуализированного отчета об оценке рыночной стоимости в соответствии с пунктом 18.3 настоящего Протокола разместить проект решения по вопросу согласования передачи помещения, указанного в пункте 18.1 настоящего Протокола, по договору аренды на межведомственном портале по управлению государственной собственностью в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

18.5. Поручить ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева предоставлять в Депземмелиорацию отчет об использовании средств, полученных от передачи федерального имущества в аренду, с указанием объекта недвижимости, ежегодно до 15 декабря.

18.6. Поручить ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева представить в срок не позднее 10 дней с даты заключения договора в Минсельхоз России и ТУ Росимущества в городе Москве по одному экземпляру договора аренды.

18.7. Поручить ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева внести в срок не позднее 14 дней с даты передачи помещений по договору аренды соответствующие изменения в реестр федерального имущества и в реестр федеральной собственности агропромышленного комплекса, находящейся в ведении Минсельхоза России.

Результаты голосования:

за – 6;

против – 0;

воздержались – 0.

Решение принято.

Секретарь Комиссии



А. В. Кутергина



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

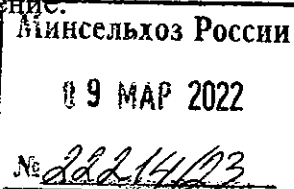
Орликов пер., д. 1/11,
г. Москва, 107996

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

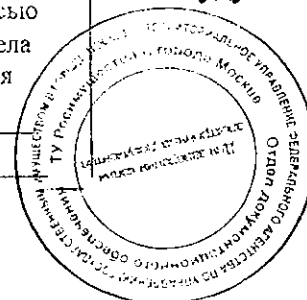
Копия электронного документа,
подписанного электронной подписью
Верно. Специалист-эксперт отдела
документационного обеспечения

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