



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

21.02.2024

№ 77-СУ-09/4334

На № _____ от _____

Министерство культуры
Российской Федерации

Малый Гнезниковский пер., д. 7/6, стр. 1, 2,
г. Москва, ГСП-3, 125993
e-mail: mail@mkrf.ru

✓ ФГБУК «АУИПИК»

Дегтярный пер., д. 8, стр. 3,
г. Москва, 125047
e-mail: info@auipik.ru

Федеральное агентство по управлению
государственным имуществом

Управление Росреестра
по Москве

ул. Б. Тульская, д. 15,
г. Москва, 115191
77_UPR@rosreestr.ru

РЕШЕНИЕ

Территориальное управление Росимущества 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 Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, утвержденного приказом Росимущества «Об утверждении положений о территориальных органах Федерального агентства по управлению государственным имуществом» от 23.06.2023 № 131, во исполнение поручения Росимущества от 09.02.2024 № ОМ-07/6254 (вх. Территориального управления от 12.02.2024 № 77-4643) и по результатам рассмотрения проекта приказа Министерства культуры Российской Федерации (далее – Министерство), осуществляющего функции и полномочия учредителя ФГБУК «АУИПИК» (далее – Учреждение), с комплектом документов, размещенным в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (МВ-портал), вышеуказанным поручением Росимущества, приняло решение:



согласовать проект приказа Министерства о передаче в аренду путем проведения торгов сроком на 25 (двадцать пять) лет федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Учреждением:

- нежилого здания площадью 511,8 кв. м, расположенного по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Кожевническая, дом 21, строение 1 (РНФИ П12770064783, КН 77:01:0006018:1063), имеющего статус объекта культурного наследия федерального значения «Палаты, XVII-XVIII вв.» для его обеспечения сохранности и использования в соответствии с целевым назначением (далее – Объект).

Начальная величина стоимости Объекта составляет – 9 381 294 руб. в год.

Заключение договора аренды должно осуществляться в соответствии с требованиями ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также приказа ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», а также с учетом норм Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

В договор аренды подлежат обязательному включению следующие условия:

1) возможность пересмотра размера арендной платы в одностороннем порядке арендодателем, в связи с изменением рыночной стоимости, но не чаще чем один раз в год и/или 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) уплата 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) арендатор не вправе передавать право аренды в залог;

6) 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);

7) недопустимость досрочного расторжения договора со стороны арендатора в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

8) 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);

9) обязанность арендатора по использованию объекта недвижимости в соответствии с целевым назначением;

10) обязанность арендатора по проведению за свой счет текущего ремонта арендуемого объекта недвижимости;

11) обязанность арендатора по содержанию объекта недвижимости в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном);

12) обязанность арендатора 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);

13) обязанность арендатора 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;

14) 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);

15) право Росимущества (его территориального органа) 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;

16) Объект передается арендатору по Акту приема-передачи (Приложение №_ к Договору), составленному и подписанному арендодателем и арендатором. 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;

17) 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;

18) 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);

19) обязательство по оплате арендной платы возникает у арендатора с момента подписания Договора;

20) 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;

21) арендатор в соответствии с п. 7 ст. 448 ГК РФ не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены арендатором, если иное не установлено законом.

Кроме того, сделка согласовывается Росимуществом при соблюдении следующих

условий договоров аренды:

- установление запрета на сдачу в субаренду, а также на любые действия по передаче арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу без предварительного письменного согласования с Росимуществом и Учреждением;
- возможности внесудебного одностороннего отказа арендодателя от договора аренды в целях использования переданного в аренду имущества для государственных нужд под размещение федеральных органов исполнительной власти.

Объект, подлежащий передаче, должен быть свободен от прав третьих лиц и находиться в удовлетворительном техническом состоянии, и его эксплуатация не должна повлечь 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».

Начальная величина стоимости права аренды федерального недвижимого имущества определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и на основании мотивированного мнения Росимущества на отчет об оценке от 29.09.2023 № 169-71/2023-К, выполненного ООО «Центр оценки «Аверс» в отношении Объекта (далее – Отчет).

Также 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 прошло не более 6 (шести) месяцев (ст. 12 Закона).

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

Министерству необходимо:

- направить надлежащим образом заверенную копию приказа 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.

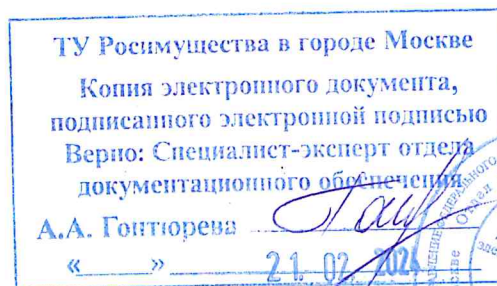
- в двухнедельный срок после подписания договора аренды обеспечить внесение

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 заверенную копию страхового полиса, выданного страховой организацией.

Данное решение является действительным при условии выполнения всех указанных требований.

Заместитель руководителя
Территориального управления



И.Ю. Судинов

