



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)

11.06.2021 № 77-09/18081

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

*Бегин А.А. 23.06.2021*  
*Косовый Е.Н. 23.06.2021*

Министерство науки  
и высшего образования  
Российской Федерации

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

ФГУ «ФИЦ «Информатика и управление»  
Российской академии наук»

ул. Вавилова д. 44, корп. 2,  
г. Москва, 119333

Управление Росреестра  
по г. Москве

ул. Б. Тульская, д. 15  
г. Москва, 115191  
[77\\_UPR@rosreestr.ru](mailto: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 г. № 537 «О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения», и по результатам рассмотрения проекта решения Министерства науки и высшего образования Российской Федерации (далее – Министерство), осуществляющего функции и полномочия учредителя ФГУ «ФИЦ «Информатика и управление» (далее – Учреждение), а также комплекта документов размещенного на межведомственном портале по управлению государственной собственностью в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» письмом от 19.05.2021 № МН-21/1859 (вх. Территориального управления от 20.05.2021 № 77-27749) приняло решение:

согласовать проект решения Министерства о передаче в аренду, для использования под офис, сроком на 3 года федерального недвижимого имущества, закрепленного за Учреждением на праве оперативного управления, нежилых помещений, являющихся частью здания, расположенного по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 9 к/н 77:06:0002008:1023 РНФИ П12880000125 согласно перечню:

- общей площадью 39 кв. м, этаж 1, пом. I, комн. № 24, 25;
- общей площадью 18,2 кв. м, этаж 2, пом. I, комн. № 21;
- общей площадью 37,7 кв. м, этаж 2, пом. I, комн. № 22, 23;

ФИЦ ИУ РАН	
Вх. №	305
«22»	06 2021 г.

- общей площадью 83,2 кв. м, этаж 2, пом. I, комн. № 32-36;
- общей площадью, 83 кв. м, этаж 5, пом. I. комн. № 36, 37, этаж 8, комн. № 31, 32, 33.

Заключение договора аренды в соответствии с положениями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа ФАС России от 10.02.2010 № 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, с учетом НДС (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);

б) 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 в соответствии с целями, указанными в договоре;

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

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

16) 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;

17) 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;

18) 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;

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

20) 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.

Объекты, подлежащие передаче, должны находиться в удовлетворительном техническом состоянии, и их 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 29.04.2021 № Н+1650/21 выполненного ООО «Инвестиционная оценка».

Министерству 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 пунктом 15 Положения об учете федерального имущества, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2007

№ 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 04.06.2021 № 09-3672 на 2 л.  
(в первый и второй адреса).

Заместитель руководителя  
Территориального управления

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

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 01D6CFB998E433C0000000C900060002  
Кому выдан: Кудухов Аслан Викторович  
Действителен: с 11.12.2020 до 11.12.2021

А.В. Кудухов

**Мотивированное мнение от «04» июня 2021 г. № 09-3672  
к отчету об оценке от 29.04.2021 № Н-1650/21**

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 (далее – Отчет)	№ Н-1650/21 от 29.04.2021
2	Форма отчета об оценке	Отчет представлен в формате электронного документа
3	Основание для проведения оценки	Договор № Н-1650/21 от 25.01.2021
4	Сведения об оценщике, подписавшем Отчет (ФИО, сведения о членстве в СРО)	Катаева Н.Н., Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Международный союз оценщиков» (СРО МСО) рег. № 497 от 27.08.2008
5	Наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Инвестиционная оценка»
6	Объект оценки	Право пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы за: <ul style="list-style-type: none"> <li>• объект недвижимости площадью 39,0 кв. м (этаж 1, пом. I, комнаты № 24, № 25), расположенный по адресу: г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 9 (далее Объект №1);</li> <li>• объект недвижимости площадью 18,2 кв. м (этаж 2, пом. I, комната № 21), расположенный по адресу: г. Москва, проспект 60-летия Октября,</li> </ul>

№ п/п	Наименование показателя	Описание
		<p>д. 9 (далее Объект №2);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• объект недвижимости площадью 37,7 кв. м (этаж 2, пом. I, комнаты № 22, № 23), расположенный по адресу: г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 9 (далее Объект №3);</li> <li>• объект недвижимости площадью 83,2 кв. м (этаж 2, пом. I, комнаты № 32, № 33, № 34, № 35, № 36), расположенный по адресу: г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 9 (далее Объект №4);</li> <li>• объект недвижимости площадью 83,0 кв. м (этаж 5, пом. I, комнаты № 36, № 37; этаж 8, комнаты № 31, № 32, № 33), расположенный по адресу: г. Москва, проспект 60-летия Октября, д. 9 (далее Объект №5).</li> </ul>
7	Наиболее эффективное использование объекта оценки	Офисное помещение класса "С"
8	Цель оценки	Определение рыночно обоснованной величины годовой ставки арендной платы за пользование на условиях аренды
9	Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора аренда
10	Дата оценки	29.01.2021
11	Балансодержатель	Федеральное государственное учреждение «Федеральный исследовательский центр «Информатика и управление» Российской академии наук»
12	Итоговая величина стоимости Объекта оценки, без учета НДС и операционных расходов	<p>Объект №1: <b>383 370 (Триста восемьдесят три тысячи триста семьдесят) руб. в год;</b></p> <p>Объект №2: <b>178 910 (Сто семьдесят восемь тысяч девятьсот десять) руб. в год;</b></p> <p>Объект №3: <b>370 590 (Триста семьдесят тысяч пятьсот девяносто) руб. в год;</b></p> <p>Объект №4: <b>817 860 (Восемьсот семнадцать тысяч восемьсот шестьдесят) руб. в год;</b></p> <p>Объект №5: <b>815 890 (Восемьсот пятнадцать тысяч восемьсот девяносто) руб. в год;</b></p>

*В результате рассмотрения сделан вывод, что отчет об оценке № Н-1650/21 от 29.04.2021 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.*

Заместитель начальника  
отдела оценки и инвестиций

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

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Д.В. Подуфальный

Сертификат: 01D6CA3542231080000000C900060002  
Кому выдан: Подуфальный Дмитрий Владимирович  
Действителен: с 04.12.2020 до 04.12.2021