



К О Н Т Р О Л Ь

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
(РОСИМУЩЕСТВО)

ФГУП «Дирекция
по инвестиционной деятельности»

fgup-info@did-invest.ru

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Никольский пер., д. 9, Москва, 109012
тел. (495) 539-58-62, (495) 647-71-77
факс (495) 647-72-39
e-mail: rosim0@rosim.gov.ru, https://rosim.gov.ru

29.05.2025 № ОМ-03/26505

На № _____ от _____

О согласовании сделки
по передаче в аренду федерального
недвижимого имущества

Росимущество рассмотрело обращение ФГУП «Дирекция по инвестиционной деятельности» (далее – Предприятие) от 20.05.2025 № Исх/25-2044 по вопросу согласования сделки по передаче в аренду путем проведения аукциона следующего недвижимого имущества:

нежилое помещение (этаж: 1, помещения №15-18, 52-55), общей площадью 156,1 кв.м, являющиеся частью нежилого помещения с кадастровым номером 35:24:0201008:223, расположенного по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Мира, д. 8 (далее – Объект № 1);

нежилое помещение с кадастровым номером 35:24:0201008:224, общей площадью 1 306,7 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Мира, д. 8 (далее – Объект № 2) (вместе - Объекты) и сообщает следующее.

Согласно положительному экспертному заключению саморегулируемой организации оценщиков ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» от 29.04.2025 № 425/04-25 установлено соответствие законодательству об оценке представленного Предприятием отчета ООО «Инвест Проект» от 24.04.2025 № Д/0208-001-59 об оценке права временного владения и пользования на условиях договора аренды в отношении Объектов.

ФГУП «Дирекция по инвестиционной деятельности»

Входящий № ВХ/25-2445
30.05.2025
от «___» _____ 20__ г.

Учитывая изложенное, в соответствии со статьей 295 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 18 и подпунктом 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2004 № 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия», приказом Росимущества от 02.08.2022 № 174 «О подготовке решений, связанных с реализацией Федеральным агентством по управлению государственным имуществом полномочий собственника федерального имущества и выдачей директив представителям интересов Российской Федерации в совете директоров (наблюдательном совете) акционерных обществ, акции которых находятся в федеральной собственности», Росимущество согласовывает сделку по передаче в аренду Объектов по результатам аукциона.

Сделка согласовывается Росимуществом при соблюдении следующих условий договора аренды:

- 1) срок действия договора аренды 5 (пять) лет;
- 2) установление запрета в договоре аренды на любые действия по передаче арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу без предварительного письменного согласования с Росимуществом и Предприятием на срок не более срока действия договора аренды, в том числе в отношении договоров субаренды;
- 3) включение в договор аренды условий о возможности изменения размера арендной платы в одностороннем порядке арендодателем, в связи с изменением рыночной стоимости, но не чаще чем один раз в год;
- 4) включение в договор аренды условий о возможности изменения размера арендной платы в одностороннем порядке арендодателем 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, но не чаще чем один раз в год;

5) размер арендной платы по договору не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения;

6) включение в договор аренды существенного условия по уплате арендатором неустойки за просрочку платежей в размере не ниже $1/300$ двукратной ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации в день, а также о начислении на сумму просроченного платежа помимо предусмотренной договором неустойки законных процентов (статья 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации), в размере ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации;

7) размер арендной платы за пользование Объектами установить не ниже рыночной стоимости, установленной в Отчете, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей;

8) требование об обеспечении исполнения договора в размере не менее месячной арендной платы;

9) арендатор не вправе передавать право аренды в залог;

10) включение в договор аренды условия о возможности одностороннего отказа арендодателя от договора аренды в целях использования переданного в аренду имущества для государственных нужд под размещение федеральных органов исполнительной власти;

11) включение в договор аренды обязательств арендатора по возмещению арендодателю в полном объеме всех коммунальных и эксплуатационных расходов, расходов на оплату арендной платы за пользование земельным участком, занятым передаваемыми в аренду Объектами (при наличии иных правообладателей – пропорционально площади арендуемого объекта);

12) включение в качестве существенного условия договора аренды о недопустимости досрочного его расторжения со стороны арендатора

в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных статьёй 620 Гражданского кодекса Российской Федерации;

13) в целях обеспечения прозрачности финансово-хозяйственной деятельности организаций, исключения конфликта интересов и иных злоупотреблений, включение в договоры и периодическое обновление (актуализация) информации об учредителях (акционерах, участниках, собственниках) арендатора, включая конечных бенефициаров (выгодоприобретателей);

14) включение в договор аренды условия об обязанности арендатора по использованию Объектов в соответствии с целевым назначением - свободное;

15) включение в договор аренды условия об обязанности арендатора по проведению за свой счет текущего ремонта арендуемых Объектов;

16) включение в договор аренды условия об обязанности арендатора по содержанию Объектов в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном);

17) включение в договор аренды условия об обязанности 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 Объектов, в пользу арендодателя на весь срок действия договора аренды (страхование имущества);

18) включение в договор аренды условия об обязанности арендатора предоставлять 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;

19) 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 России, а также проверять достоверность ИНН на указанном сервисе при заключении такого договора;

20) включить в договор аренды условие об обязанности арендатора сдавать помещения Объектов в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных арендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем) только с предварительного письменного согласия арендодателя и Росимущества;

Также Росимущество обращает внимание, что в компетенцию собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия не входят полномочия по проверке действительности сведений о членстве в саморегулируемых организациях.

Предприятию в 2-недельный срок с даты заключения договора аренды необходимо внести информацию о заключенном договоре аренды в модуль Арендодателя.

О.А. Молчанова

