



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.gov.ru
<https://tu77.rosim.gov.ru>

13.01.2025 № 77-09/332

На № _____ от _____

Министерство спорта
Российской Федерации

ул. Казакова, д. 18,
г. Москва, 105064
e-mail: info@minsport.gov.ru

ФГУП «Национальный аэроклуб России
им. Чкалова»

Волоколамское шоссе, д. 88,
г. Москва, 125424
e-mail: info@nak77.ru

РЕШЕНИЕ

Территориальное управление Росимущества в городе Москве (далее – Территориальное управление) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2004 № 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия», постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», Положением о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, утвержденным приказом Росимущества от 23.06.2023 № 131 «Об утверждении положений о территориальных органах Федерального агентства по управлению государственным имуществом», рассмотрело обращение Министерства спорта Российской Федерации (далее – Министерство) от 21.10.2024 № Исх-07-4-09/17158 (вх. от 21.10.2024 № 77-45467) с комплектом документов, осуществляющего функции и полномочия учредителя в отношении ФГУП «Национальный аэроклуб России им. Чкалова» (далее – Предприятие), и приняло решение:

согласовать сделки по передаче в аренду путем проведения торгов сроком на 5 (пять) лет федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Предприятием, нежилых помещений в здании (РНФИ П12770109759, КН 77:08:0015001:9417) по адресу: город Москва, вн.тер.г.

муниципальный округ Покровское-Стрешнево, улица Спортивной Aviации, дом 3, в составе:

- площадью 10,6 кв.м (пом. № Л 1.38 на 1 этаже) для организации бытовых услуг (далее – Объект 1).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 1 составляет 148 199 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 50,24 кв.м (пом. № Л 1.94 на 1 этаже) для организации розничной торговли спортивных товаров и сувенирной продукции (далее – Объект 2).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 2 составляет 1 320 810 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 30,66 кв.м (пом. № Л 1.13, № Ф 1.78 на 1 этаже) для размещения медицинского кабинета (далее – Объект 3).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 3 составляет 428 657 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 126,55 кв.м (пом. №№ Л 1.40, Л 1.42, Л 1.55, Л 1.7, Л 1.5 на 1 этаже, пом. №№ Л 2.34, Л 2.64, Л 2.55, Л 2.41, Л 2.44, Л 2.42 на 2 этаже) для размещения тренерской (далее – Объект 4).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 4 составляет 1 361 405 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 103,34 кв.м (пом. №№ Л 2.30, Л 2.31, Л 2.46, Л 2.47 на 2 этаже) для размещения офиса (далее – Объект 5).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 5 составляет 2 156 706 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 76,09 кв.м (пом. №№ Л 2.35, Л 2.40, Л 2.43, Л 2.62 на 2 этаже) для организации хранения и ремонта инвентаря (далее – Объект 6).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 6 составляет 930 200 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 61,72 кв.м (пом. № Л 2.58 на 2 этаже) для организации хранения и ремонта инвентаря (далее – Объект 7).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 7 составляет 754 516 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 504,14 кв.м (пом. №№ Л 1.106, Л 1.12, Ф 1.71, Ф 1.72, Ф 1.73, Ф 1.74, Ф 1.76, Ф 1.77, Ф 1.89 на 1 этаже, пом. №№ Л 2.1, Л 2.2, Л 2.3, Л 2.4, Л 2.5, Л 2.6, Л 2.7, Л 2.8, Л 2.9, Л 2.10, Л 2.11, Л 2.12, Л 2.13, Л 2.14, Л 2.15, Л 2.16, Л 2.17, Л 2.18, Л 2.19, Л 2.20, Л 2.24 (часть 15 кв.м), Л 2.24 (часть 150 кв.м) на 2 этаже, пом. №№ П 0.24, П 0.25, П 0.26, П 0.27 в подвале) для организации общественного питания (далее – Объект 8).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 8 составляет 8 691 374 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 16 кв.м (пом. № Ф 1.18 (часть 5 кв.м), № Л 1.32 (часть 5 кв.м) на 1 этаже, пом. № Л 2.24 (часть 4 кв.м) на 2 этаже, пом. № П 0.19 (часть 2 кв.м) в подвале) для размещения вендинговых аппаратов (далее – Объект 9).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 9 составляет 708 720 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 18,7 кв.м (пом. № Ф 1.47 на 1 этаже) для размещения офиса (далее – Объект 10).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 10 составляет 390 269 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 18,71 кв.м (пом. № Ф 1.55 на 1 этаже) для размещения офиса (далее – Объект 11).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 11 составляет 390 478 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 17,31 кв.м (пом. № Ф 1.62 на 1 этаже) для размещения офиса (далее – Объект 12).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 12 составляет 361 260 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов;

- площадью 13,83 кв.м (пом. № Ф 1.87 на 1 этаже) для размещения инвентарной (далее – Объект 13).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта 13 составляет 169 072 руб. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов.

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», и настоящим решением с указанием его даты и номера в преамбуле договора аренды.

В договор аренды подлежат обязательному включению следующие условия:

1) размер арендной платы ежегодно подлежит пересмотру арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще чем один раз в год, в связи с изменением рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на основании отчета независимого оценщика, или путем изменения размера арендной платы 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) об 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 Объектом 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 21.03.2023 № 147/23, за исключением при проведении торгов в отношении имущества, предусмотренного Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

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 Объектом (при наличии иных правообладателей – пропорционально площади Объекта);

8) недопустимость досрочного расторжения договора аренды 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) обязанность арендатора по использованию Объекта в соответствии с целевым назначением;

11) обязанность арендатора по проведению за свой счет текущего ремонта Объекта;

12) обязанность арендатора по содержанию Объекта в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном);

13) 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);

14) 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;

15) при заключении договора аренды отражать реквизиты с осуществлением проверки контрагента (в том числе по задолженности, на банкротство);

16) обязанность арендатора обеспечивать Росимуществу (его территориальному органу), представителям органов власти и организаций, уполномоченным на проведение контрольных (надзорных) мероприятий или профилактических мероприятий, беспрепятственный допуск к Объекту с целью контроля и мониторинга соблюдения условий его использования, а также обязанности арендатора получать письменное

согласие Росимущества (его территориального органа) на субаренду, перепланировки, реконструкцию, проведение капитального ремонта Объекта;

17) Объект передается арендатору по акту приема-передачи (Приложение №_ к договору аренды), составленному и подписанному арендодателем и арендатором. Акт приема-передачи подписывается арендодателем и арендатором в течение 10 (десяти) дней с даты подписания договора аренды, непринятие Объекта арендатором в установленный срок является основанием для досрочного расторжения договора аренды арендодателем в одностороннем порядке;

18) на момент заключения договора аренды 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) передача во временное пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта арендатором;

20) обязательство по оплате арендной платы возникает у арендатора с момента подписания договора аренды;

21) договор аренды прекращает свое действие по окончании срока, указанного в договоре аренды, и возобновлению на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также автоматическому продлению на тот же срок, не подлежит;

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

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» (далее – Закон) и на основании отчета об оценке от 16.12.2024 № 20240626/О в отношении Объектов 1-13, выполненного ООО «ФТТ Групп» (далее – Отчет).

В соответствии с письмом Росимущества от 10.01.2025 № 08/269 (вх. от 10.01.2025 № 77-319), пунктом 2.2 приказа 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» Росимуществом проведена экспертиза Отчета, по результатам которой сделан вывод о его соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (копия письма от 10.01.2025 № 08/269 прилагается).

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).

В случае истечения срока действия отчета об оценке рыночной стоимости до даты совершения сделки Предприятию необходимо направить в Территориальное управление актуализированный отчет об оценке рыночной стоимости для получения мотивированного мнения.

Предприятие обязано:

- обеспечить контроль за исполнением условий договора аренды;
- предоставить арендатору Объекты 1-13, подлежащий передаче, свободные от прав третьих лиц и находящиеся в удовлетворительном техническом состоянии, и их эксплуатация не должна повлечь за собой возможную угрозу обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, а следовательно, нарушение Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 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 его государственной регистрации;
- в двухнедельный срок после подписания договора аренды обеспечить внесение сведений об обременении в реестр федерального имущества в соответствии с Положением об учете и ведении реестра федерального имущества, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества»;
- в десятидневный срок после заключения договора страхования федерального недвижимого имущества, переданного во временное пользование (аренду) на основании настоящего решения, на срок не менее чем один год, а также после ежегодного

переоформления договора страхования на новый срок, предоставлять в адрес Территориального управления копии страховых полисов.

Настоящее решение является неотъемлемой частью договора аренды и считается действительным при условии выполнения всех указанных требований.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

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: 2222EAB73FE342B402347ED359E9AB66
Кому выдан: СМЕЛКОВА ВЕРА ДМИТРИЕВНА
Действителен: с 27.11.2024 до 20.02.2026

В.Д. Смелкова