



МИНФИН РОССИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ (РОСИМУЩЕСТВО)**

Территориальное управление Росимущества в
городе Москве

Орликов пер., д. 3Б, Москва, 107078
(495) 647-71-77
tu77@rosim.gov.ru

30.09.2026 77-09/29273

на № _____ от _____

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ТЕЛЕВИЗИОННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР "ОСТАНКИНО"
127427, Г.МОСКВА, УЛ. АКАДЕМИКА
КОРОЛЕВА, Д.12**

**МИНИСТЕРСТВО ЦИФРОВОГО
РАЗВИТИЯ, СВЯЗИ И МАССОВЫХ
КОММУНИКАЦИЙ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
123112, Г.МОСКВА, НАБ.
ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 10, СТР. 2**

Решение Росимущества

Росимущество считает возможным согласовать сделку
Приложение: паспорт согласования сделки № 23476 с приложением в 1 экз.

Заместитель руководителя

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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 1CDA7FA47986454A6ECE08924CF0B3FD
Кому выдан: Яковлев Андрей Яковлевич
Действительно: с 23.04.2026 до 17.07.2027

А.Я. Яковлев

Паспорт согласования сделки № 23476

Сделки с недвижимостью по аренде - Здание 77:02:0022001:1125

Инициатор сделки: ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ТЕЛЕВИЗИОННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР "ОСТАНКИНО"
ФОИВ: МИНИСТЕРСТВО ЦИФРОВОГО РАЗВИТИЯ, СВЯЗИ И МАССОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Предмет договора для сделки

Вид сделки: Сделки с недвижимостью по аренде

Цель сделки: Организация офиса

Объект(ы) сделки:

Объект	нежилое здание 77:02:0022001:1125, площадь - 127 517 м2, по адресу: Российская Федерация, Город Москва, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, улица Академика Королева, дом 12 (РНФИ П12770033170) В сделке участвует часть объекта площадью 34,1 м2 Описание части объекта: - 5 этаж, пом. IIIв, ком. № 33. Общей площадью 34,1 кв.м. Цель использования помещения – под офис. <i>Часть объекта не сдана в аренду и не передана в безвозмездное пользование¹</i> Рыночная стоимость арендной платы в соответствии с отчетом об оценке: 13 019,67 руб. в год без учета НДС за единицу площади 443 970,75 руб. в год без учета НДС за фактическую площадь Дата отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы: 29.07.2026
---------------	---

Условия договора для сделки

Передача на основании конкурентных процедур: да

Арендатор: наименование отсутствует

Начальный (минимальный) размер арендной платы: 443 970,75 руб. в год без учета НДС за фактическую площадь

Неустойка: 0,7 (Процент, %)

Срок договора для сделки: 5 лет 0 месяцев 0 дней

Основание передачи в аренду в соответствии со статьей 17.1 135-ФЗ «О защите конкуренции»: отсутствует

Порядок оплаты коммунальных услуг: Арендатором

Субаренда: Допускается субаренда

Возможность пролонгации договора для сделки: да

Пролонгация предыдущего договора: нет

Иные условия договора для сделки: Под офис

Страхование имущества и гражданской ответственности: Страхование Арендатором

Документы по сделке²

Документы арендодателя:

Наименование документа	Наличие документа
Протокол комиссии по оценке последствий	Нет
Протокол наблюдательного совета	Нет
Технико-экономическое обоснование сделки	Да
Иные документы (до 5 файлов)	Нет
Программа деятельности на текущий год	Да
Финансовая отчетность правообладателя (арендодателя)	Да
Устав арендодателя (правообладателя)	Да
Документ, подтверждающий полномочия подписанта арендодателя (правообладателя)	Да
Охранное обязательство арендодателя (правообладателя) объекта культурного наследия	Нет
Заключение СРОО на отчет об оценке	Нет
Мотивированное мнение на отчет об оценке	Нет
Кадастровый план (при передаче части объекта - с отображением части объекта)	Да
Отчет об оценке рыночной стоимости арендной платы (до 10 отчетов)	Да (количество: 2)
Проект договора для сделки	Да
Распоряжение об условиях приватизации	Нет
Договор, взамен которого заключается сделка	Нет
Обоснование технологической или функциональной зависимости (связи)	Нет
Выписка из ЕГРН, представленная правообладателем	Да

Документы арендатора:

Наименование документа	Наличие документа
Устав арендатора	Нет
Лицензии на осуществление соответствующего вида деятельности	Нет

¹Подтверждено правообладателем

²Прикрепленные документы представлены в редакции правообладателя. Ознакомиться с документами по сделке можно в личном кабинете на МВ Портале и в сервисе "ИС ОСП" в карточке сделки.

Наименование документа	Наличие документа
Документ-основание передачи в аренду (государственный или муниципальный контракт)	Нет
Документ, подтверждающий отсутствие задолженности перед арендодателем по аренде объекта сделки	Нет
Согласие на получение имущества в аренду	Нет

Подготовил: Шендлер Дмитрий Эдуардович

Подписал: Шендлер Дмитрий Эдуардович

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат ЭП: 1E88C9E0091B34C844FD2750CC8D73D51

Кому выдан: Шендлер Дмитрий Эдуардович

ФИО владельца: Шендлер Дмитрий Эдуардович

Организация: отсутствует

Действителен: с 10.11.2025 до 10.11.2026

Номер запроса в ФОИВ: А-23476-1 от 04.08.2026

Согласование ФОИВ

Чек-лист:

Соответствие сделки положениям статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»	Соответствует
Соответствие документов требованиям ФОИВ	Соответствует

Решение: ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ТЕЛЕВИЗИОННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР "ОСТАНКИНО" на МВ Портале сформировало запрос на согласование сделки № 23476 от 04.08.2026 «Сделки с недвижимостью по аренде - Здание 77:02:0022001:1125». На основании проведенного анализа документов МИНИСТЕРСТВО ЦИФРОВОГО РАЗВИТИЯ, СВЯЗИ И МАССОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ считает возможным согласовать сделку на условиях, перечисленных в электронной форме сделки (на основании протокола комиссии Минцифры России по координации и контролю деятельности подведомственных Министерству цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации организаций от 27.08.2026 № 23а-БЧ).

Иные документы: приложен 1 документ

Подготовил: Соколова Ольга Владимировна

Подписал: Кожебаткина Надежда Борисовна

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат ЭП: A102DDE52B9D3466E8520F41C3ACB80D
Кому выдан: Кожебаткина Надежда Борисовна
ФИО владельца: Кожебаткина Надежда Борисовна
Организация: МИНИСТЕРСТВО ЦИФРОВОГО РАЗВИТИЯ, СВЯЗИ И
МАССОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Действителен: с 08.04.2026 до 02.07.2027

Номер запроса в Росимущество: А-23476-2 от 03.09.2026

Сведения ЕГРН (СМЭВ)

Выписка из ЕГРН: Выписка ЕГРН по объекту 770200220011125.zip³

Решение Росимущества

Решение по сделке: согласовано

Содержание: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом 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» приняло решение:

согласовать сделку по передаче в аренду путем проведения торгов сроком на 5 (пять) лет федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ФГУП «ТТЦ «Останкино» (далее – Предприятие), нежилого помещения площадью 34,1 кв.м (ком. № 33 в пом. Шв на 5 этаже) в здании (РНФИ П12770033170, КН 77:02:0022001:1125) по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, улица Академика Королева, дом 12, в целях использования под офис (далее – Объект).

Начальная величина стоимости права аренды Объекта составляет 443 970,75 руб. в год без учета НДС, коммунальных платежей, 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 (условия, подлежащие обязательному включению в договор аренды прилагаются).

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 29.07.2026 № 2026-1175Н-5 в отношении Объекта, выполненного ООО «ПМ-Консалт» (далее – Отчет).

Проведенное Территориальным управлением рассмотрение показало, что Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, в том числе Закону и федеральным стандартам оценки, и может быть

³Ознакомиться с документами по сделке можно в личном кабинете на МВ Портале и в сервисе "ИС ОСП" в карточке сделки.

использован для принятия решений, связанных с реализацией полномочий собственника федерального имущества (копия мотивированного мнения от 28.09.2026 № 09-8713/1 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 Объект, подлежащий передаче, свободный от прав третьих лиц и находящийся 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 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.

Подготовил: Столярова Виктория Евгеньевна

Территориальный орган: ТУ Росимущества в г. Москве

³Ознакомиться с документами по сделке можно в личном кабинете на МВ Портале и в сервисе "ИС ОСП" в карточке сделки.

Приложение к паспорту согласования сделки № 23476

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.

**Мотивированное мнение от «28» сентября 2026 г. № 09-8713/1
к отчету об оценке № 2026-1175Н-5 от 29.07.2026**

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», Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», 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)».

Таблица 1. Информация согласно отчету об оценке

№ п/п	Наименование показателя	Описание
1	Номер и дата составления отчета об оценке	№ 2026-1175Н-5 от 29.07.2026
2	Форма отчета об оценке	Отчет представлен в формате электронного документа
3	Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 2026-1175Н/702/Д-26 от 23.06.2026 г.
4	Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке (ФИО, сведения о членстве в СРО, регистрационный номер)	Павленко Николай Николаевич, Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», (Реестровый номер 1078)
5	Наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ПМ-Консалт»
6	Объект оценки согласно заданию на оценку	Право пользования и владения объектом недвижимого имущества: нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Останкинский, улица Академика Королева, дом 12, 5 этаж, пом. III в, к. № 33, общей площадью 34,1 кв.м.
7	Наиболее эффективное использование объекта оценки	Под офис
8	Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования объектом оценки для целей сдачи нежилого помещения в аренду в соответствии со ст. 8 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля

№ п/п	Наименование показателя	Описание
		1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
9	Вид стоимости	Рыночная
10	Дата оценки	19.06.2026
11	Балансодержатель	Федеральное государственное унитарное предприятие «Телевизионный технический центр «Останкино» (ФГУП «ТТЦ «Останкино»)
12	Итоговая величина стоимости Объекта оценки без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	443 970,75 (Четыреста сорок три тысячи девятьсот семьдесят) руб. 75 коп. в год

В результате рассмотрения сделан вывод, что отчет об оценке № 2026-1175Н-5 от 29.07.2026 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, и может быть использован для принятия решений, связанных с реализацией полномочий собственника федерального имущества.

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: 00A6EF55EEB08C9C7BE06E3A1744335C3D
Кому выдан: Коломийченко Юлия Игоревна
Действительно: с 02.07.2026 до 25.09.2027

Ю.И. Коломийченко

Исп. Е.О. Неганова
+7(495) 607-43-64 доб. 52-13