

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НАУКИ
ИНСТИТУТ РУССКОГО ЯЗЫКА ИМ. В.В. ВИНОГРАДОВА
РОССИЙСКОЙ АКАДЕМИИ НАУК**



УТВЕРЖДЕНО
Директор
Ф.Б. Успенский

09 октября 2026 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ

на право заключения договора аренды недвижимого имущества,
находящегося в федеральной собственности и закрепленного
на праве оперативного управления за

Федеральным государственным бюджетным учреждением науки
Институт русского языка им. В. В. Виноградова Российской академии наук
(далее — Институт, Организатор аукциона, Арендодатель)

г. Москва

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел I. Общая часть

1. Общие положения и сведения об аукционе	3
2. Требования к участникам аукциона	7
3. Порядок подачи заявок на участие в аукционе	8
4. Задаток: размер, порядок внесения, блокирования и возврата	9
5. Разъяснение положений документации и внесение изменений	10
6. Рассмотрение заявок и признание аукциона несостоявшимся	10
7. Порядок проведения аукциона	11
8. Заключение договора аренды	11
9. Обеспечение исполнения договора (обеспечительный платеж)	12
10. Осмотр имущества	13
11. Согласия собственника, передача прав третьим лицам и состояние имущества	13
12. Повторный аукцион	14

Раздел II. Формы документов

Форма 1. Заявление на осмотр имущества	15
Форма 2. Рекомендуемая форма декларации заявителя	15
Форма 3. Заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды	16

Раздел III. Проект договора аренды	18
------------------------------------	----

РАЗДЕЛ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1. Общие положения и сведения об аукционе

1.1. Настоящая документация определяет условия и порядок проведения в электронной форме аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности и закрепленного за Институтом на праве оперативного управления.

1.2. Аукцион проводится в соответствии со статьями 447–449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Порядком 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, утвержденным приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 (далее — Порядок), и иными применимыми нормативными правовыми актами.

1.3. Аукцион проводится в электронной форме и является открытым по составу участников и форме подачи предложений. Электронная площадка, на которой проводится аукцион, указывается в Извещении о проведении аукциона (далее — Извещение).

1.4. Конкретные сведения об аукционе, в том числе сведения об Организаторе аукциона, объекте и лоте, месте расположения, описании и технических характеристиках имущества, целевом назначении, начальной (минимальной) цене договора, сроке действия договора, электронной площадке, сроках подачи и рассмотрения заявок, дате и времени проведения аукциона, размере задатка, сроке и порядке его внесения, графике осмотра, а также иные сведения, предусмотренные пунктом 88 Порядка, указываются в Извещении и приложениях к нему.

1.5. Не менее трех цветных фотографий имущества, а также иные материалы, позволяющие идентифицировать объект и оценить его состояние, размещаются в составе Извещения и (или) приложений к нему.

1.6. Извещение, настоящая документация, приложения к ним и проект договора аренды образуют единый комплект документов аукциона. Сведения, содержащиеся в настоящей документации, должны соответствовать сведениям, указанным в Извещении. При выявлении расхождений Организатор аукциона до окончания срока подачи заявок принимает меры по их устранению в порядке, установленном Порядком.

1.7. При заключении и исполнении договора аренды изменение условий, определенных документацией об аукционе, Извещением и результатами аукциона, допускается только в случаях и пределах, предусмотренных законодательством Российской Федерации и проектом договора аренды.

1.8. Начальная (минимальная) цена договора устанавливается в Извещении в виде размера годовой арендной платы без учета НДС, если иное прямо не указано в Извещении. Итоговый размер арендной платы определяется по результатам аукциона. НДС начисляется дополнительно по ставке, установленной законодательством Российской Федерации для соответствующего расчетного периода.

1.9. Коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы, связанные с содержанием и использованием имущества, не включаются в арендную плату и возмещаются Арендодателю в порядке, установленном проектом договора аренды и отдельным соглашением.

1.10. Размер арендной платы, установленный по результатам аукциона, не может быть пересмотрен в сторону уменьшения. Порядок увеличения арендной платы определяется проектом договора аренды, включая обязательное ежегодное изменение на уровень инфляции и возможность пересмотра в связи с изменением рыночной стоимости в предусмотренных договором случаях.

1.11. По окончании срока аренды или при досрочном прекращении договора имущество подлежит возврату Арендодателю в состоянии не хуже состояния на дату передачи с учетом нормального износа, а также с соблюдением иных требований к техническому состоянию имущества, установленных Извещением и проектом договора аренды.

Организатор аукциона: Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт русского языка им. В. В. Виноградова Российской академии наук (далее — Институт, Организатор аукциона, Арендодатель) проводит открытый аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности и закрепленного за Институтом на праве оперативного управления.

Аукцион проводится в соответствии со статьями 447–449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Порядком, утвержденным приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23, а также на основании требований уполномоченных органов (Минобрнауки России, Росимущество).

№	Сведения	Информация
1	Сведения об Организаторе аукциона	Полное наименование: Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт русского языка им. В.В. Виноградова Российской академии наук Сокращенное наименование: ИРЯ РАН Место нахождения: 119019, г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 2/18/1, стр. 1, 3 Почтовый адрес: 119019, г. Москва, ул. Волхонка, д. 18/2 Адрес электронной почты: ruslang@ruslang.ru Контактный телефон: +7 (495) 695-26-60, +7 (916) 617-37-11 Контактное лицо: Олонцева Светлана Юрьевна
2	Электронная площадка	Наименование оператора электронной площадки: АО «Сбербанк-АСТ». Адрес электронной площадки в сети «Интернет»: https://utp.sberbank-ast.ru
3	Предмет аукциона (лот № 1)	Право заключения договора аренды нежилых помещений общей площадью 51,5 кв. м (комн. №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6 помещения II на 1 этаже), расположенных в нежилом здании общей площадью 2319,2 кв.м (кадастровый номер 77:01:0001018:1827, РНФИ П12880003191) по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, б-р Гоголевский, д. 2, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Здание Московской 1-й мужской гимназии – дом усадьбы Волконских, А.И.Ушаковой, Е.М.Ермоловой, архитекторы А.Г.Григорьев, Н.И.Козловский»
4	Целевое назначение имущества	В целях использования под торговые помещения. Не допускается использование Имущества для реализации алкогольной, табачной, никотинсодержащей продукции и устройств для потребления никотинсодержащей продукции.
5	Основания передачи	Согласие Минобрнауки России от «05» августа 2026 г. № МН-21/1993-ЕГ. Решение ТУ Росимущества в городе Москве от «28» июля 2026 г. № 77-09/22986

	имущества в аренду	
6	Начальная (минимальная) цена договора (цена лота)	Начальная (минимальная) цена договора установлена в виде размера годовой арендной платы и составляет 4 555 476,28 руб. (Четыре миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч четыреста семьдесят шесть рублей 28 копеек) в год без учета НДС. Начальная (минимальная) цена за 1 кв. м в год без НДС: 88 455,85 руб. (Восемьдесят восемь тысяч четыреста пятьдесят пять рублей 85 копеек). НДС начисляется дополнительно по ставке, установленной законодательством Российской Федерации для соответствующего расчетного периода. Коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы в арендную плату не включаются и возмещаются Арендодателю отдельно в порядке, установленном договором аренды и отдельным соглашением.
7	Основание определения начальной цены	Отчет об оценке от «10» июня 2026 г. № 02/26_2/1, составленный ООО «Топ-Консалт»
8	Срок действия договора аренды	5 (пять) лет. Конкретные даты срока аренды указываются в заключаемом договоре аренды.
9	Порядок и срок подачи заявок	Срок подачи заявок на участие в аукционе начинается со дня, следующего за днем размещения Извещения о проведении аукциона на официальном сайте. Дата и время окончания срока подачи заявок указываются в электронной форме Извещения на официальном сайте и на электронной площадке. Место подачи заявок — электронная площадка, указанная в пункте 2 настоящего Извещения. Заявка подается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Дата и время начала подачи заявок: 12.10.2026 00:01 Дата и время окончания подачи заявок: 27.10.2026 12:00
10	Задаток за участие в аукционе	Размер задатка устанавливается в размере 10 (десяти) процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота) в год без учета НДС и составляет 455 547,63 руб. (Четыреста пятьдесят пять тысяч пятьсот сорок семь рублей 63 копейки). Задаток вносится заявителем на расчетный счет оператора электронной площадки. Срок внесения задатка: с даты начала подачи заявок до даты и времени окончания срока подачи заявок. Реквизиты счета оператора указаны на электронной площадке. Информация о внесении задатка направляется Организатору аукциона оператором электронной площадки вместе с заявкой. Представление заявителем отдельного платежного документа в составе заявки не требуется.
11	Дата и время начала рассмотрения заявок	Дата и время начала рассмотрения заявок указывается в электронной форме Извещения на официальном сайте и на электронной площадке. Срок рассмотрения заявок не может превышать двух дней с даты окончания срока их подачи. Дата начала рассмотрения заявок: 27.10.2026 14:00

12	Шаг аукциона	5 (пять) процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота).
13	Дата и время начала проведения аукциона	Дата и время начала проведения аукциона указываются в электронной форме Извещения на официальном сайте и на электронной площадке. Аукцион проводится на электронной площадке путем повышения начальной (минимальной) цены договора на шаг аукциона. Дата и время начала проведения аукциона: 28.10.2026 14:00
14	Сроки и порядок оплаты по договору	Арендная плата вносится ежемесячно. Первое внесение арендной платы производится в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи за период с даты передачи имущества до окончания соответствующего календарного месяца. В дальнейшем арендная плата вносится не позднее 5-го числа оплачиваемого месяца. За неполный календарный месяц плата рассчитывается пропорционально количеству календарных дней фактического пользования. Коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы возмещаются отдельно в порядке, установленном договором аренды и отдельным соглашением.
15	Срок, в течение которого Организатор вправе отказаться от проведения аукциона	Не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок.
16	Срок заключения договора	Договор с победителем аукциона либо лицом, признанным единственным заявителем или единственным участником в случаях, предусмотренных Порядком, заключается не ранее чем через 10 (десять) дней и не позднее 20 (двадцати) дней со дня размещения на официальном сайте соответствующего протокола.
17	Обеспечение исполнения договора	Обеспечение исполнения договора устанавливается в форме обеспечительного платежа в соответствии со статьей 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Размер обеспечения исполнения договора равен размеру задатка, установленному настоящим Извещением, и составляет 455 547,63 руб. (Четыреста пятьдесят пять тысяч пятьсот сорок семь рублей 63 копейки) . Задаток, внесенный лицом, с которым заключается договор, в полном объеме засчитывается в счет первоначального внесения обеспечительного платежа. Дополнительное внесение обеспечительного платежа не требуется.
18	Порядок пересмотра арендной платы	Размер арендной платы, установленный по результатам аукциона, не может быть пересмотрен в сторону уменьшения. Порядок увеличения арендной платы отражен в проекте договора аренды, включая обязательное ежегодное изменение на уровень инфляции и возможность пересмотра в связи с изменением рыночной стоимости в предусмотренных договором случаях.

Основные условия использования имущества

- Имущество используется исключительно в соответствии с целевым назначением, указанным в настоящем Извещении и проекте договора аренды. Не допускается использование Имущества для реализации алкогольной, табачной, никотинсодержащей продукции и устройств для потребления никотинсодержащей продукции.
- Передача имущества в субаренду (поднаем), безвозмездное пользование (ссуду), залог права аренды, перенаем, уступка прав и перевод долга не допускаются.
- Арендатор обязан за свой счет производить текущий ремонт имущества, содержать его в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии и соблюдать требования законодательства об объектах культурного наследия.
- Арендатор обязан застраховать имущество и гражданскую ответственность в порядке и сроки, предусмотренные проектом договора аренды.
- По окончании срока аренды или при досрочном прекращении договора имущество возвращается Арендодателю в состоянии не хуже состояния на дату передачи с учетом нормального износа, вместе с принадлежностями, исправными инженерными сетями и оборудованием, переданными арендатору по акту.
- Возобновление договора на неопределенный срок и автоматическое продление не допускаются; преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок отсутствует.

2. Требования к участникам аукциона

2.1. Участником аукциона может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора, если иное ограничение состава участников прямо не установлено законом и Извещением.

2.2. Участники аукциона должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам. Организатор аукциона не устанавливает дополнительных требований к квалификации, опыту работы, деловой репутации, наличию производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и иных ресурсов.

2.3. Аукционная комиссия принимает решение об отклонении заявки в случаях, предусмотренных пунктом 29 Порядка, в том числе при непредставлении документов и (или) сведений, предусмотренных Порядком, наличии в них недостоверной информации, несоответствии заявителя установленным законодательством требованиям, невнесении задатка, несоответствии заявки требованиям документации, наличии решения о ликвидации заявителя — юридического лица, решения арбитражного суда о признании юридического лица или индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, а также решения о приостановлении деятельности заявителя в установленном законом порядке.

2.4. Отказ в допуске к участию в аукционе по основаниям, не предусмотренным Порядком, не допускается.

2.5. Организатор аукциона и аукционная комиссия вправе запрашивать у органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и иных лиц информацию и документы для проверки соответствия участника установленным требованиям. Возложение на участника обязанности дополнительно подтверждать соответствие требованиям, если такая обязанность не предусмотрена Порядком, не допускается.

3. Порядок подачи заявок на участие в аукционе

3.1. Заявка на участие в аукционе подается в сроки, указанные в Извещении, оператору электронной площадки в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Участие в аукционе вправе принимать заявители, зарегистрированные на электронной площадке, на которой проводится аукцион.

3.2. Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении каждого предмета аукциона (лота).

3.3. Заявка должна содержать документы и сведения, предусмотренные пунктом 103 Порядка, в том числе:

- полное и сокращенное (при наличии) наименования юридического лица или иностранного юридического лица (либо аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица), адрес соответствующего лица; для физического лица — фамилию, имя, отчество (при наличии), паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства (пребывания); номер контактного телефона и адрес электронной почты;
- идентификационный номер налогоплательщика и иные регистрационные сведения в случаях, предусмотренных пунктом 103 Порядка;
- выписку из ЕГРЮЛ — для российского юридического лица, выписку из ЕГРИП — для российского индивидуального предпринимателя;
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации иностранного юридического лица — для иностранного юридического лица;
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации иностранного физического лица в качестве индивидуального предпринимателя — если применимо;
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя — юридического лица; если от имени заявителя действует представитель — также доверенность и, в необходимых случаях, документ о полномочиях лица, подписавшего доверенность;
- решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копию такого решения, если необходимость его наличия предусмотрена законодательством Российской Федерации или учредительными документами заявителя и заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются для заявителя крупной сделкой;
- информацию о непроведении ликвидации юридического лица и об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя — юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

3.4. Информация о внесении заявителем денежных средств в размере задатка направляется оператором электронной площадки Организатору аукциона вместе с заявкой. Представление заявителем платежного поручения, чека или иного отдельного документа, подтверждающего внесение задатка, в состав заявки не требуется.

3.5. Перечень документов и сведений, предъявляемых к составу заявки в соответствии с пунктом 103 Порядка, является исчерпывающим. Организатор аукциона не вправе требовать от заявителя документы и сведения сверх указанного перечня, если иное прямо не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

3.6. Инструкция по заполнению заявки: сведения в электронной форме заполняются полностью и достоверно; документы должны быть читаемыми и действительными на момент подачи заявки; документы на иностранном языке представляются с переводом на русский язык в случаях, предусмотренных Порядком; заявитель обеспечивает соответствие сведений, указанных в полях электронной площадки, сведениям в приложенных документах. Отсутствие сведений или документов, прямо предусмотренных пунктом 103 Порядка, может являться основанием для отклонения заявки.

3.7. При получении заявки оператор электронной площадки направляет заявителю уведомление о ее получении в течение одного часа с момента получения. Каждая поступившая в установленный срок заявка регистрируется оператором электронной площадки с указанием даты, времени ее получения и порядкового номера.

3.8. Полученные после окончания установленного срока приема заявок заявки не рассматриваются и возвращаются оператором электронной площадки заявителям. Задаток возвращается в сроки, установленные Порядком.

3.9. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных в Извещении даты и времени окончания срока подачи заявок. Задаток возвращается заявителю в течение пяти рабочих дней с даты поступления Организатору аукциона уведомления об отзыве заявки.

4. Задаток: размер, порядок внесения, блокирования и возврата

4.1. Для участия в аукционе обязательно внесение задатка. Размер задатка, срок и порядок его внесения, а также реквизиты расчетного счета оператора электронной площадки указываются в Извещении.

4.2. Задаток вносится заявителем на расчетный счет оператора электронной площадки. Денежные средства считаются внесенными в порядке, установленном Порядком и регламентом электронной площадки. Технический порядок зачисления, блокирования и разблокирования денежных средств определяется регламентом электронной площадки.

4.3. В случае отказа Организатора аукциона от проведения аукциона задаток возвращается заявителю в течение пяти рабочих дней с даты размещения извещения об отказе на официальном сайте.

4.4. Задаток возвращается заявителю, отзывавшему заявку, заявителю, чья заявка поступила после окончания срока приема заявок, а также заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в сроки, установленные Порядком.

4.5. Участникам аукциона, за исключением победителя и участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, задаток возвращается в течение пяти рабочих дней с даты размещения протокола подведения итогов аукциона на официальном сайте. Задаток участника, сделавшего предпоследнее предложение, возвращается в течение пяти рабочих дней с даты подписания договора с победителем аукциона.

4.6. Задаток, внесенный лицом, с которым заключается договор, засчитывается такому лицу в счет исполнения обязательств по договору в порядке, предусмотренном разделом 9 настоящей документации и проектом договора аренды.

4.7. В случае уклонения победителя аукциона либо участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора и обязанного заключить договор, от заключения договора задаток такому лицу не возвращается.

5. Разъяснение положений документации и внесение изменений

5.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить с использованием электронной площадки не более трех запросов о разъяснении положений настоящей документации в порядке, установленном пунктами 49 и 100 Порядка.

5.2. Если запрос поступил Организатору аукциона не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок, Организатор аукциона в течение двух рабочих дней формирует и размещает на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

5.3. Разъяснение положений документации не должно изменять ее сущность и условия аукциона.

5.4. Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в документацию не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок. Изменение предмета аукциона не допускается. При внесении изменений срок подачи заявок продлевается таким образом, чтобы с даты размещения изменений до даты окончания подачи заявок оставалось не менее пятнадцати календарных дней, но не менее десяти рабочих дней.

5.5. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона в порядке и срок, установленные Порядком. Конкретный предельный срок отказа указывается в Извещении.

6. Рассмотрение заявок и признание аукциона несостоявшимся

6.1. Аукционная комиссия рассматривает заявки на предмет соответствия требованиям настоящей документации и соответствия заявителей требованиям, установленным пунктом 23 Порядка. Срок рассмотрения заявок не может превышать двух дней с даты окончания срока подачи заявок.

6.2. Если одним заявителем поданы две и более заявки в отношении одного и того же лота и ранее поданные заявки не отозваны, все заявки такого заявителя по соответствующему лоту не рассматриваются и возвращаются заявителю.

6.3. По результатам рассмотрения заявок аукционная комиссия принимает решение о допуске заявителя к участию в аукционе и признании его участником либо об отклонении заявки по основаниям, предусмотренным Порядком. Решение оформляется протоколом рассмотрения заявок.

6.4. Протокол рассмотрения заявок должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске или об отклонении заявки с обоснованием и указанием положений Порядка и документации, которым не соответствует заявитель или его заявка. Уведомления заявителям направляются оператором электронной площадки в порядке, установленном Порядком.

6.5. Аукцион признается несостоявшимся в случаях, предусмотренных частью 17 статьи 17.3 Федерального закона «О защите конкуренции» и пунктом 119 Порядка. В предусмотренных Порядком случаях оформляется протокол о признании аукциона несостоявшимся.

6.6. Если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи только одной заявки либо признания участником только одного заявителя, и такая заявка и заявитель соответствуют требованиям документации, Организатор аукциона обязан заключить договор с единственным заявителем или единственным участником на условиях и по цене, предусмотренных заявкой и документацией, но по цене не ниже начальной (минимальной) цены договора, указанной в Извещении.

7. Порядок проведения аукциона

7.1. В аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона.

7.2. Аукцион проводится на электронной площадке в дату и время, указанные в Извещении, не позднее одного рабочего дня со дня размещения на официальном сайте информации, предусмотренной пунктом 117 Порядка.

7.3. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в Извещении. «Шаг аукциона» устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

7.4. Время приема предложений участников о цене договора составляет 60 минут от начала проведения аукциона, а также 20 минут после поступления последнего предложения о цене договора. Время, оставшееся до истечения срока подачи предложений, обновляется автоматически средствами электронной площадки после поступления последнего предложения.

7.5. Предложение участника о цене договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора, равным или ниже ранее представленных предложений. Участник, предложение которого является лучшим текущим предложением, не вправе делать следующее предложение о цене.

7.6. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

7.7. Ход проведения аукциона фиксируется оператором электронной площадки в электронном журнале, который направляется Организатору аукциона для подведения итогов. Организатор аукциона оформляет протокол подведения итогов в порядке и сроки, предусмотренные Порядком.

7.8. Если в течение 60 минут от начала проведения аукциона не поступило ни одного предложения, предусматривающего более высокую цену договора по сравнению с начальной (минимальной) ценой, аукцион признается несостоявшимся и оформляется соответствующий протокол.

8. Заключение договора аренды

8.1. Проект договора аренды является неотъемлемой частью комплекта документов аукциона и размещается отдельным файлом одновременно с Извещением и настоящей документацией.

8.2. Договор с победителем аукциона либо лицом, признанным единственным заявителем или единственным участником в случаях, предусмотренных Порядком, заключается не ранее чем через десять дней и не позднее двадцати дней со дня размещения на официальном сайте соответствующего протокола.

8.3. Договор заключается на условиях проекта договора аренды, документации об аукционе, Извещения и по цене, определенной по результатам аукциона либо в предусмотренных Порядком случаях — заявкой единственного заявителя или единственного участника, но не ниже начальной (минимальной) цены договора.

8.4. В случае уклонения победителя от заключения договора Организатор аукциона оформляет и размещает протокол об уклонении в порядке, установленном Порядком. Задаток победителю не возвращается. Договор заключается с участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, не позднее десяти дней со дня размещения указанного протокола.

8.5. При уклонении участника, сделавшего предпоследнее предложение и обязанного заключить договор, оформляется протокол об уклонении в порядке, установленном Порядком; задаток такому участнику не возвращается.

8.6. При заключении договора в его текст включаются сведения о лице, с которым заключается договор, размер арендной платы, определенный по результатам аукциона, и иные сведения, подлежащие заполнению по результатам конкретного аукциона. Изменение существенных условий проекта договора, способное повлиять на результаты торгов, не допускается.

9. Обеспечение исполнения договора (обеспечительный платеж)

9.1. Если в Извещении не указано иное в силу прямого требования законодательства, исполнение денежных обязательств арендатора по договору обеспечивается обеспечительным платежом в соответствии со статьей 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Размер обеспечения исполнения договора равен размеру задатка, установленному Извещением о проведении аукциона. Размер задатка устанавливается в размере 10 (десяти) процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота) в год без учета НДС.

9.3. Задаток, внесенный лицом, с которым заключается договор, в полном объеме засчитывается в счет внесения обеспечительного платежа по договору аренды.

9.4. Перечисление суммы задатка, внесенного лицом, с которым заключается договор, на лицевой счет Арендодателя осуществляется оператором электронной площадки в соответствии с регламентом электронной площадки на основании поручения Организатора аукциона, формируемого посредством функционала электронной площадки, если такой порядок предусмотрен регламентом оператора. Перечисление задатка оператором электронной площадки не является условием заключения договора. Обязанность лица, с которым заключается договор, по первоначальному внесению обеспечительного платежа считается исполненной в размере внесенного задатка с момента возникновения оснований для его зачета в счет обязательств по договору.

В случае если по техническим причинам, связанным с работой электронной площадки, банковской инфраструктуры либо иными обстоятельствами, не зависящими от Арендодателя, перечисление суммы задатка на лицевой счет Арендодателя не состоялось и соответствующая сумма была возвращена лицу, с которым заключается договор, такое лицо обязано по письменному требованию Арендодателя перечислить сумму, равную размеру возвращенного задатка, на лицевой счет Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования. Указанная сумма засчитывается в счет обеспечительного платежа по договору аренды.

9.5. Обеспечительный платеж обеспечивает исполнение обязательств арендатора по внесению арендной платы, возмещению расходов, связанных с содержанием имущества, уплате неустоек, возмещению убытков, расходов на ремонт и восстановление поврежденного имущества, а также иных денежных обязательств, предусмотренных договором аренды.

9.6. При возникновении обеспеченного обязательства Арендодатель вправе полностью или частично зачесть обеспечительный платеж в счет исполнения соответствующего обязательства, уведомив об этом арендатора. Использование обеспечительного платежа не лишает Арендодателя права взыскать задолженность, убытки или иные суммы в части, не покрытой обеспечительным платежом.

9.7. В случае использования обеспечительного платежа полностью или частично арендатор обязан восстановить его до размера, установленного пунктом 9.2 настоящей документации, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Арендодателя.

9.8. Обеспечительный платеж не является авансовым платежом по арендной плате. Проценты на сумму обеспечительного платежа арендатору не начисляются и не выплачиваются. Неиспользованный остаток обеспечительного платежа возвращается арендатору в течение 30 (тридцати) календарных дней после прекращения договора, возврата имущества и полного исполнения арендатором денежных обязательств, если иной порядок не установлен проектом договора аренды в соответствии с законодательством.

10. Осмотр имущества

10.1. Организатор аукциона обеспечивает осмотр имущества без взимания платы.

10.2. Конкретные дата, время и график осмотра имущества указываются в Извещении. Проведение осмотра обеспечивается не реже чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения Извещения на официальном сайте, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок.

10.3. Заинтересованное лицо направляет обращение об осмотре посредством электронной площадки, по электронной почте либо иным способом, указанным в Извещении. Рекомендуемая форма заявления приведена в Разделе II настоящей документации. Использование рекомендуемой формы не является обязательным условием проведения осмотра.

10.4. Факт неосуществления заинтересованным лицом осмотра имущества не освобождает победителя или иное лицо, с которым заключается договор, от обязанностей, предусмотренных договором аренды, при условии, что Организатор аукциона обеспечил предусмотренную Порядком возможность осмотра.

11. Согласия собственника, передача прав третьим лицам и состояние имущества

11.1. Копии документов, подтверждающих согласие собственника федерального имущества и иных уполномоченных органов на передачу имущества в аренду, размещаются одновременно с Извещением отдельными файлами, если получение такого согласия требуется законодательством или условиями распоряжения имуществом.

11.2. Передача арендатором прав в отношении имущества третьим лицам, в том числе передача в субаренду (поднаем), безвозмездное пользование (ссуду), залог права аренды, перенаем, уступка прав и перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора, не допускаются.

11.3. Требования к техническому состоянию имущества на момент окончания срока договора определяются Извещением и проектом договора аренды. Если иное не установлено указанными документами, имущество возвращается в состоянии не хуже состояния на дату передачи с учетом нормального износа, вместе с принадлежностями, исправными инженерными сетями и оборудованием, переданными арендатору по акту.

12. Повторный аукцион

12.1. Если аукцион признан несостоявшимся и договор не заключен с лицами, имеющими право или обязанность на его заключение в соответствии с Порядком, Организатор аукциона вправе объявить повторный аукцион. Условия повторного аукциона могут быть изменены в соответствии с пунктом 134(7) Порядка.

РАЗДЕЛ II. ФОРМЫ ДОКУМЕНТОВ

Форма 1. Заявление на осмотр имущества

Организатору аукциона

от _____
(наименование юридического лица / Ф.И.О. физического лица)

Контактное лицо: _____
Телефон: _____ E-mail: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ НА ОСМОТР

Ознакомившись с Извещением № _____ и документацией об аукционе, прошу организовать осмотр имущества, являющегося предметом аукциона.

Предпочтительный способ связи для согласования времени осмотра:
_____.

Подпись _____ / _____
(Ф.И.О.)

Форма 2. Рекомендуемая форма декларации заявителя

Настоящая форма может использоваться заявителем для подтверждения сведений, которые должны входить в состав электронной заявки. Если функционал электронной площадки обеспечивает включение соответствующих сведений непосредственно в электронную форму заявки, загрузка отдельного файла по настоящей форме не требуется.

Заявитель: _____

Извещение № _____

Лот № _____

Настоящим заявитель подтверждает:

- ознакомление с Извещением, настоящей документацией и проектом договора аренды и согласие с условиями участия в аукционе;
- достоверность сведений и документов, включенных в состав заявки;
- отсутствие решения о ликвидации заявителя — юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании заявителя — юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;
- понимание того, что в случае признания заявителя лицом, с которым в соответствии с Порядком должен быть заключен договор, заключение договора осуществляется на условиях документации, Извещения, проекта договора и результатов аукциона;
- согласие на зачет внесенного задатка в счет исполнения обязательств по договору в порядке, установленном документацией об аукционе и проектом договора аренды.

Подпись _____ / _____
(Ф.И.О.)

**Форма 3. Заявка на участие в аукционе
на право заключения договора аренды**

г. Москва

« _____ » _____ 2026 г.

(для юридического лица: полное и сокращенное (при наличии) наименование, почтовый адрес, ИНН, ОГРН, для физического

лица и индивидуального предпринимателя: ФИО, адрес места жительства)

далее

именуемый «**Заявитель**», в лице _____

(должность, ФИО)

действующего на основании _____

(наименование документа: для юридического лица - Устав, Положение доверенность и т.д., для физического лица и индивидуального предпринимателя - паспортные данные, СНИЛС)

принимает решение об участии в аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности и закрепленного на праве оперативного управления за Федеральным государственным бюджетным учреждением науки Институт русского языка им. В. В. Виноградова Российской академии наук.

Предмет аукциона. Лот № 1.

Право заключения договора аренды нежилых помещений общей площадью 51,5 кв. м (комн. №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6 помещения II на 1 этаже), расположенных в нежилом здании общей площадью 2319,2 кв.м (кадастровый номер 77:01:0001018:1827, РНФИ П12880003191) по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, б-р Гоголевский, д. 2, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Здание Московской 1-й мужской гимназии – дом усадьбы Волконских, А.И.Ушаковой, Е.М.Ермоловой, архитекторы А.Г.Григорьев, Н.И.Козловский»

в целях использования под торговые помещения, проводимом Федеральным государственным бюджетным учреждением науки Институтом русского языка им. В. В. Виноградова Российской академии наук (ИРЯ РАН) - Организатором аукциона.

1. Настоящей заявкой «**Заявитель**» подтверждает, что в отношении _____ :

(наименование заявителя)

- не проводится процедура банкротства;
- не введено конкурсное управление;
- не проводится ликвидация;
- не приостановлена деятельность в порядке, предусмотренном Кодексом РФ об административных правонарушениях.

2. «Заявитель» обязуется:

- соблюдать условия аукциона, содержащиеся в аукционной документации, утвержденной Организатором аукциона;

- в случае признания победителем аукциона, в установленный срок с момента проведения аукциона, заключить с Организатором аукциона договор аренды указанного имущества.

3. «Заявитель» сообщает, что заключение договора аренды, _____ для «Заявителя» крупной сделкой.

(является, не является)

4. «Заявитель» внес задаток на участие в аукционе, предусмотренный аукционной документацией в сумме _____

(указать сумму задатка числом и прописью)

Форма оплаты задатка: **безналичная.**

5. К заявке на участие в аукционе «Заявитель» прилагает документы в соответствии с требованиями аукционной документации:

(описать перечень предоставляемых документов)

Адрес местонахождения: _____

Адрес электронной почты (если имеется) _____

Контактный телефон: _____

Согласен на обработку, использование и передачу моих персональных данных. Согласие субъекта на обработку персональных данных, являющееся неотъемлемой частью настоящей заявки, прилагается.

Руководитель (должность) _____ /

(подпись)

/ (ФИО)

М.П.

РАЗДЕЛ III. ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____ нежилых помещений

г. Москва

«___» _____ 2026 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт русского языка им. В.В. Виноградова Российской академии наук (ИРЯ РАН), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с согласия Минобрнауки России от _____ № _____, на основании решения ТУ Росимущества в городе Москве от _____ № _____ и протокола _____ от «___» _____ 2026 г. № _____ (извещение № _____), с одной стороны, и

_____, именуемое(ый) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 51,5 кв. м (комн. №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6 помещения II на 1 этаже) (далее - «Имущество»), расположенные в нежилом здании общей площадью 2319,2 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001018:1827, РНФИ П12880003191, по адресу: г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Хамовники, б-р Гоголевский, дом 2, в целях использования под торговые помещения.

1.2. Имущество находится в собственности Российской Федерации и закреплено за Арендодателем на праве оперативного управления. Имущество является частью объекта культурного наследия федерального значения «Здание Московской 1-й мужской гимназии - дом усадьбы Волконских, А.И.Ушаковой, Е.М.Ермоловой, архитекторы А.Г.Григорьев, Н.И.Козловский» (ЕГРОКН 772210427150015). В связи с этим Стороны обязаны соблюдать требования законодательства Российской Федерации об объектах культурного наследия, а также требования охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.

1.3. Сведения об Имуществе, содержащиеся в настоящем Договоре, поэтажном плане и экспликациях, являются достаточными для его индивидуализации и использования в соответствии с назначением, установленным пунктом 1.1 настоящего Договора. Цель использования Имущества должна соответствовать цели передачи Имущества в аренду, указанной в согласии

Минобрнауки России от 05.08.2026 № МН-21/1993-ЕГ, Решении ТУ Росимущества в городе Москве от 28.07.2026 № 77-09/22986.

1.4. Передача Имущества Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи объекта недвижимости (помещения) по форме Приложения № 2 к настоящему Договору. В Акте указывается техническое состояние Имущества на момент его передачи, а при наличии - выявленные недостатки, показания приборов учета, количество переданных комплектов ключей и иные существенные сведения.

1.5. На момент подписания настоящего Договора Имущество не отчуждено, не передано во временное владение и пользование третьим лицам, не передано в доверительное управление, не заложено, в споре и под арестом не состоит, правами третьих лиц не обременено, за исключением ограничений, связанных со статусом объекта культурного наследия и прямо указанных в настоящем Договоре и документации об аукционе.

1.6. Передача Имущества во временное владение и пользование не влечет перехода к Арендатору права собственности на него и не является основанием для выкупа Имущества Арендатором.

1.7. Условия совершения сделки, установленные Минобрнауки России при согласовании передачи Имущества в аренду, являются обязательными для Сторон и подлежат соблюдению в течение всего срока аренды.

2. Срок аренды и государственная регистрация Договора

2.1. Настоящий Договор заключается на срок 5 (пять) лет, а именно с «___» _____ 2026 г. по «___» _____ 2031 г. включительно. Срок аренды Имущества исчисляется с даты передачи Имущества Арендатору по Акту приема-передачи.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным между Сторонами с момента его подписания и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.3. Арендодатель в течение одного месяца со дня подписания настоящего Договора представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, необходимые документы для государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несет Арендатор. Арендатор обязан своевременно предоставить документы и совершить иные необходимые действия, требуемые для государственной регистрации Договора.

2.4. Настоящий Договор прекращает действие по истечении срока аренды. Возобновление Договора на неопределенный срок в порядке пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также его автоматическое продление на тот же или иной срок не допускаются. После истечения срока аренды Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды Имущества на новый срок.

2.5. Истечение срока аренды не освобождает Стороны от исполнения обязательств, возникших в период действия настоящего Договора и не исполненных к моменту его прекращения, а также от ответственности за нарушения настоящего Договора.

3. Страхование Имущества и гражданской ответственности

3.1. Арендатор в месячный срок со дня подписания настоящего Договора обязан застраховать на весь срок аренды имущественные интересы, связанные с риском наступления

ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (страхование гражданской ответственности), а также имущественные интересы, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения Имущества, в пользу Арендодателя (страхование имущества).

3.2. Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней после завершения процедуры страхования представить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии страховых полисов (договоров страхования) и документов, подтверждающих уплату страховой премии.

3.3. Арендатор обязан представлять Арендодателю информацию о заключенных договорах страхования, вносимых в них изменениях и (или) их расторжении путем направления уведомления заказным письмом либо иным способом, предусмотренным разделом 11 настоящего Договора, в месячный срок со дня их заключения, изменения и (или) расторжения.

3.4. Страховая премия по договорам страхования уплачивается Арендатором за счет собственных средств.

3.5. В случае прекращения действия договора страхования до окончания срока аренды Арендатор обязан обеспечить непрерывность страхового покрытия и заключить новый договор страхования до прекращения предыдущего договора.

3.6. При наступлении страхового случая Арендатор обязан в течение 2 (двух) рабочих дней со дня, когда ему стало известно о страховом случае, уведомить Арендодателя и страховщика, принять разумные и доступные меры для предотвращения дальнейшего ущерба и обеспечить возможность осмотра поврежденного Имущества страховщиком и Арендодателем.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Требовать своевременного и надлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору, включая внесение арендной платы, возмещение расходов и поддержание обеспечительного платежа.

4.1.2. Контролировать использование и состояние Имущества, а также соблюдение Арендатором требований настоящего Договора, законодательства Российской Федерации и условий согласования сделки.

4.1.3. Требовать возмещения убытков и ущерба, причиненных Имуществу вследствие действий (бездействия) Арендатора, его работников, посетителей, контрагентов и иных лиц, допущенных Арендатором в Имущество.

4.1.4. Использовать обеспечительный платеж в порядке и случаях, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

4.1.5. Требовать расторжения Договора либо отказаться от его исполнения в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор вправе:

4.2.1. Использовать Имущество на условиях настоящего Договора и в соответствии с установленным целевым назначением.

4.2.2. Требовать от Арендодателя исполнения обязанностей по передаче Имущества и устранению недостатков Имущества в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2.3. Отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке с соблюдением условий пункта 8.2 настоящего Договора.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора передать Арендатору Имущество по Акту приема-передачи, содержащему сведения о его техническом состоянии.

4.3.2. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора заключить с Арендатором отдельное соглашение (договор) о возмещении расходов, связанных с содержанием Имущества (коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов), на срок аренды.

4.3.3. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями по расходам, связанным с содержанием Имущества, с последующим предъявлением Арендатору к возмещению соответствующих сумм в порядке, установленном настоящим Договором и отдельным соглашением.

4.3.4. В случае аварии или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора и нанесших ущерб Имуществу, оказывать Арендатору необходимое содействие в устранении последствий таких обстоятельств.

4.3.5. Производить капитальный ремонт Имущества в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, за исключением ремонта, необходимость которого возникла вследствие обстоятельств, за которые отвечает Арендатор. Арендатор обязан не препятствовать проведению капитального ремонта. Порядок использования Имущества в период капитального ремонта при необходимости определяется дополнительным соглашением Сторон.

4.3.6. Выполнять действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в порядке и срок, предусмотренные пунктом 2.3 настоящего Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора принять Имущество по Акту приема-передачи. Необоснованный отказ от принятия Имущества либо уклонение от подписания Акта влечет последствия, предусмотренные пунктом 7.8 настоящего Договора.

4.4.2. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем отдельное соглашение (договор) о возмещении всех расходов, связанных с содержанием Имущества (коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов). Стоимость возмещения определяется по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - пропорционально площади Имущества по отношению к площади помещений Арендодателя, к которым относятся соответствующие расходы, и подтверждается счетами, актами и иными документами соответствующих организаций. В состав возмещаемых расходов не включаются налог на имущество организаций, земельный налог, а также расходы на оплату труда административно-управленческого, вспомогательного и технического персонала Арендодателя, деятельность которого напрямую не связана с эксплуатацией Имущества.

4.4.3. Использовать Имущество исключительно в соответствии с целью, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, требованиями законодательства Российской Федерации, санитарными нормами, правилами пожарной безопасности и требованиями законодательства об объектах культурного наследия.

4.4.4. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, возмещать расходы, связанные с содержанием Имущества, и исполнять иные денежные обязательства по настоящему Договору.

4.4.5. За свой счет своевременно производить текущий ремонт Имущества, содержать его в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

4.4.6. В течение 24 часов с момента, когда ему стало известно о повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или способном нанести ущерб Имуществу, уведомить Арендодателя, ТУ Росимущества в городе Москве и Минобрнауки России и безотлагательно принять меры по предотвращению дальнейшего ущерба.

4.4.7. Обеспечивать сохранность Имущества, инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в Имуществе.

4.4.8. Обеспечивать соблюдение в Имуществе требований пожарного, санитарно-эпидемиологического и иных обязательных требований, относящихся к осуществляемой Арендатором деятельности.

4.4.9. Не производить переустройство и (или) перепланировку Имущества, реконструкцию, капитальный ремонт, а также неотделимые улучшения без предварительного письменного согласия Арендодателя, Минобрнауки России и ТУ Росимущества в городе Москве.

Размещение вывесок, информационных и рекламных конструкций допускается только с предварительного письменного согласия Арендодателя и при наличии предусмотренных законодательством разрешений и согласований. Все расходы, связанные с их размещением, содержанием и демонтажом, несет Арендатор. При прекращении Договора Арендатор обязан демонтировать установленные им конструкции и восстановить поврежденные элементы фасада здания и Имущества.

4.4.10. Не передавать Имущество в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), не совершать иных действий, влекущих обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, не передавать право аренды в залог, а также не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем). В соответствии с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах Договора, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

4.4.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ во все помещения Имущества представителей Арендодателя, Минобрнауки России и ТУ Росимущества в городе Москве для проведения проверок порядка использования и сохранности Имущества, соблюдения условий настоящего Договора, а также предоставлять относящиеся к предмету проверки документы.

4.4.12. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества в период с даты его передачи по Акту приема-передачи до даты возврата Арендодателю, а также возмещать Арендодателю убытки, в том числе стоимость ремонтно-восстановительных работ, в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Договором.

4.4.13. Обеспечивать страхование Имущества и гражданской ответственности в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

4.4.14. Поддерживать обеспечительный платеж в размере и порядке, предусмотренных пунктами 6.6–6.12 настоящего Договора.

4.4.15. По окончании срока аренды либо при досрочном прекращении настоящего Договора возвратить Имущество Арендодателю в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

4.4.16. В целях обеспечения прозрачности финансово-экономической деятельности и исключения конфликта интересов по требованию Арендодателя актуализировать сведения об учредителях (участниках, собственниках), включая сведения о конечных бенефициарах (выгодоприобретателях), если такие сведения применимы к Арендатору.

4.4.17. Не использовать адрес Имушества в качестве адреса юридического лица без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае предоставления такого согласия Арендатор - юридическое лицо обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты прекращения Договора обеспечить внесение в ЕГРЮЛ сведений об ином адресе юридического лица.

4.4.18. Не осуществлять и не допускать осуществления в Имушестве реализации алкогольной продукции, табачной продукции, никотинсодержащей продукции и устройств для потребления никотинсодержащей продукции; самостоятельно обеспечивать соблюдение требований законодательства Российской Федерации, предъявляемых к осуществляемой деятельности, в том числе получать необходимые лицензии, разрешения и согласования, и нести ответственность за их отсутствие либо нарушение обязательных требований.

5. Порядок возврата Имушества Арендодателю

5.1. В день окончания срока аренды либо в дату досрочного прекращения настоящего Договора Арендатор обязан освободить Имущество от принадлежащего ему имущества и имущества третьих лиц, передать Арендодателю все комплекты ключей и возвратить Имущество по Акту приема-передачи (возврата) в состоянии не хуже, чем на дату его получения, с учетом нормального износа.

5.2. До возврата Имушества Стороны проводят сверку своевременности и полноты внесения арендной платы, расходов, связанных с содержанием Имушества, неустоек и иных денежных обязательств Арендатора. Результаты сверки оформляются актом сверки либо отражаются в Акте возврата.

5.3. Акт приема-передачи (возврата) должен содержать сведения о техническом состоянии Имушества на момент возврата, выявленных повреждениях и недостатках, показаниях приборов учета, количестве возвращенных комплектов ключей и иных обстоятельствах, имеющих значение для окончательных расчетов Сторон.

5.4. Если Арендатор, надлежащим образом уведомленный о дате и времени осмотра и возврата Имушества, не явился либо уклоняется от подписания Акта при фактическом освобождении Имушества, Арендодатель вправе составить односторонний акт с фото- и (или) видеофиксацией состояния Имушества. Такой акт является доказательством состояния Имушества и обстоятельств его возврата. При фактическом освобождении Имушества датой возврата считается дата, указанная в одностороннем акте.

6. Платежи и расчеты по Договору

6.1. Размер арендной платы составляет _____ (_____) рублей _____ копеек в месяц с учетом НДС. Арендная плата не включает коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы. Подробный расчет арендной платы является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

6.2. Обязанность по внесению арендной платы возникает у Арендатора с даты передачи Имущества по Акту приема-передачи и прекращается с даты возврата Имущества Арендодателю. За неполный календарный месяц арендная плата рассчитывается пропорционально количеству календарных дней фактического пользования Имуществом в соответствующем месяце.

6.3. Оплата производится ежемесячно. Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи за период с даты передачи Имущества до окончания соответствующего календарного месяца. В дальнейшем арендная плата вносится не позднее 5-го числа оплачиваемого месяца на счет Арендодателя. Расходы на коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги возмещаются отдельно в порядке и сроки, установленные отдельным соглашением.

6.4. Размер арендной платы ежегодно изменяется Арендодателем в одностороннем порядке на размер уровня инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, начиная с начала года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор. Размер арендной платы также может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением ее рыночной стоимости, определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, но не чаще одного раза в год. Размер арендной платы не может быть изменен в сторону уменьшения.

6.5. Об изменении размера арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме одним из способов, предусмотренных разделом 11 настоящего Договора. Новый размер арендной платы обязателен для Арендатора с даты, указанной в уведомлении, но не ранее даты, с которой соответствующее изменение допускается законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.6. Исполнение денежных обязательств Арендатора по настоящему Договору обеспечивается обеспечительным платежом в соответствии со статьей 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Первоначальный размер обеспечительного платежа равен размеру задатка, установленному Извещением о проведении аукциона, и составляет **455 547,63 руб. (Четыреста пятьдесят пять тысяч пятьсот сорок семь рублей 63 копейки).**

6.7. Задаток, внесенный лицом, с которым заключается настоящий Договор, для участия в аукционе, засчитывается в полном объеме в счет первоначального внесения обеспечительного платежа.

6.8. Обеспечительный платеж обеспечивает исполнение обязательств Арендатора по внесению арендной платы, возмещению расходов, связанных с содержанием Имущества, уплате неустоек (пеней и штрафов), возмещению убытков, расходов на ремонт и восстановление поврежденного Имущества, а также иных денежных обязательств Арендатора, возникших из настоящего Договора.

6.9. При возникновении у Арендатора задолженности или иного обеспеченного обязательства Арендодатель вправе зачесть полностью или частично сумму обеспечительного платежа в счет исполнения соответствующего обязательства, уведомив об этом Арендатора. Использование обеспечительного платежа не лишает Арендодателя права требовать исполнения обязательства в части, не покрытой обеспечительным платежом.

6.10. В случае использования обеспечительного платежа полностью или частично Арендатор обязан восстановить его до установленного настоящим Договором размера в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления Арендодателя.

6.11. Обеспечительный платеж не является авансовым платежом по арендной плате и не может быть засчитан Арендатором в счет арендной платы за последний или иной месяц аренды

без письменного согласия Арендодателя. Проценты на сумму обеспечительного платежа Арендатору не начисляются и не выплачиваются.

6.12. После прекращения настоящего Договора, возврата Имущества Арендодателю и полного исполнения Арендатором всех денежных обязательств неиспользованный остаток обеспечительного платежа возвращается Арендатору в течение 30 (тридцати) календарных дней. При наличии задолженности Арендодатель вправе произвести зачет соответствующей суммы и возратить Арендатору оставшийся остаток с указанием оснований произведенного зачета.

6.13. Доходы, связанные с возмещением вследствие утраты (гибели), недостачи или повреждения Имущества, зачисляются на счет Арендодателя в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае просрочки исполнения Арендатором денежного обязательства по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 (одной трехсотой) двукратной ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на соответствующий день просрочки, от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за установленным днем оплаты, по день фактического исполнения обязательства включительно. Дополнительно за весь период просрочки Арендатор также выплачивает проценты на сумму просроченного платежа в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в соответствующие периоды.

7.3. За нарушение Арендатором требований пунктов 4.4.3, 4.4.9, 4.4.10 или 4.4.18 настоящего Договора Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере трехкратной месячной арендной платы без учета НДС, действующей на дату нарушения, за каждый установленный факт нарушения.

7.4. Уплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения обязательства в натуре, устранения нарушения и возмещения убытков в части, не покрытой неустойкой.

7.5. Арендодатель отвечает за недостатки Имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, в случаях и пределах, предусмотренных статьей 612 Гражданского кодекса Российской Федерации. Арендодатель не отвечает за недостатки, которые были оговорены при заключении Договора, заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре или передаче Имущества.

7.6. Если страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Арендодателю по обстоятельствам, за которые отвечает Арендатор, Арендатор обязан возместить непокрытую часть ущерба в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования и подтверждающих документов.

7.7. Если наступление страхового случая произошло по обстоятельствам, за которые отвечает Арендатор, а страховщиком принято решение об отказе в выплате страхового возмещения, Арендатор обязан за счет собственных средств произвести ремонт и восстановить Имущество либо возместить Арендодателю соответствующие документально подтвержденные расходы.

7.8. В случае необоснованного отказа Арендатора от принятия Имущества либо уклонения от подписания Акта приема-передачи в срок, установленный пунктом 4.4.1 настоящего Договора, Арендодатель вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. В указанном случае Арендатор обязан уплатить штраф в размере обеспечительного платежа, установленного пунктом 6.6 настоящего Договора. Внесенный (зачтенный) обеспечительный платеж засчитывается в счет уплаты указанного штрафа и в соответствующей части возврату Арендатору не подлежит.

8. Изменение, расторжение и прекращение Договора

8.1. Изменение условий настоящего Договора допускается по соглашению Сторон в случаях и пределах, допускаемых законодательством Российской Федерации, условиями аукциона и настоящим Договором. Если для соответствующего изменения требуется согласование Минобрнауки России и (или) Росимущества либо государственная регистрация, такое изменение применяется после получения необходимого согласования и (или) государственной регистрации в предусмотренных законодательством случаях.

8.2. Арендатор вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке без указания причин, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 6 (шесть) месяцев до предполагаемой даты прекращения Договора. При несоблюдении указанного срока предупреждения Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере трехкратной месячной арендной платы без учета НДС, действующей на дату прекращения Договора. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности оплачивать пользование Имуществом до даты его фактического возврата.

8.3. Арендодатель вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, в частности, в следующих случаях:

8.3.1. При наличии просрочки внесения арендной платы либо платежей по соглашению о возмещении расходов более чем на 30 (тридцать) календарных дней с установленной даты оплаты.

8.3.2. При использовании Имущества не в соответствии с целевым назначением, установленным пунктом 1.1 настоящего Договора.

8.3.3. При совершении без необходимых согласований действий, указанных в пункте 4.4.9 настоящего Договора.

8.3.4. При нарушении запретов, установленных пунктом 4.4.10, 4.4.18 настоящего Договора.

8.3.5. При неисполнении обязанности по страхованию Имущества и гражданской ответственности либо при отсутствии непрерывного страхового покрытия более 10 (десяти) рабочих дней.

8.3.6. При невозстановлении обеспечительного платежа в сроки, предусмотренные пунктом 6.10 настоящего Договора.

8.3.7. При необоснованном отказе Арендатора от принятия Имущества либо уклонении от подписания Акта приема-передачи.

8.3.8. Если в отношении Имущества в установленном порядке принято решение о его сносе, изъятии либо использовании для федеральных нужд, исключающем дальнейшее исполнение настоящего Договора.

8.4. Односторонний отказ осуществляется путем направления другой Стороне письменного уведомления. Договор считается прекращенным с даты получения уведомления другой Стороной, если в уведомлении не указана более поздняя дата, с учетом обязательного срока предварительного уведомления, установленного пунктом 8.2 настоящего Договора.

8.5. Прекращение или расторжение Договора не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате, возмещаемым расходам, неустойкам, убыткам и иным денежным обязательствам, возникшим до момента прекращения Договора, а также возвратить Имущество.

8.6. Настоящий Договор прекращается в случае ликвидации Арендатора - юридического лица с момента завершения ликвидации, если законодательством Российской Федерации не предусмотрены иные последствия.

8.7. Арендодатель уведомляет Минобрнауки России и ТУ Росимущества в городе Москве о досрочном прекращении Договора в срок и порядке, установленные законодательством Российской Федерации и условиями согласования сделки.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны стремятся урегулировать путем переговоров и направления письменной претензии. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (десять) рабочих дней с даты ее получения, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации.

9.2. При недостижении соглашения спор подлежит рассмотрению в компетентном суде по месту нахождения Арендодателя с соблюдением правил подведомственности и подсудности, установленных процессуальным законодательством Российской Федерации. Если спор подведомствен арбитражным судам, он рассматривается Арбитражным судом города Москвы.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы).

10.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана без неоправданной задержки уведомить другую Сторону о возникновении и прекращении таких обстоятельств и, по требованию другой Стороны, представить имеющиеся подтверждающие документы.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (трех) месяцев подряд и препятствуют использованию Имущества по назначению, каждая из Сторон вправе инициировать расторжение Договора в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11. Прочие условия

11.1. Условия настоящего Договора, определенные документацией об аукционе и результатами аукциона, не могут быть изменены после заключения Договора иначе как в случаях, допускаемых законодательством Российской Федерации, документацией об аукционе и настоящим Договором.

11.2. Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором за счет собственных средств, в том числе с согласия Арендодателя, после прекращения Договора возмещению не подлежит, если иное прямо не согласовано Сторонами с соблюдением необходимых согласований собственника федерального имущества.

11.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и (или) права оперативного управления на Имущество к другому лицу сами по себе не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

11.4. Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить другой Стороне об изменении наименования, места нахождения, почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов, контактных данных или иных сведений, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

11.5. Юридически значимые сообщения по настоящему Договору могут направляться: заказным письмом с уведомлением о вручении; курьером под расписку; посредством системы электронного документооборота (ЭДО); по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон. Сообщение через ЭДО считается полученным в дату, зафиксированную системой ЭДО. Сообщение по электронной почте считается полученным на следующий рабочий день после отправления, если отправителю не поступило автоматическое уведомление о невозможности доставки. В остальных случаях момент доставки определяется в соответствии со статьей 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.6. Надлежащими адресами для направления юридически значимых сообщений являются адреса, указанные в разделе 12 настоящего Договора, до получения от соответствующей Стороны уведомления об их изменении.

11.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

11.8. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Для целей государственной регистрации Договор может быть представлен в форме и количестве экземпляров, предусмотренных законодательством и требованиями органа регистрации.

11.9. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

Приложение № 1 - Расчет арендной платы;

Приложение № 2 - Форма Акта приема-передачи объекта недвижимости (помещения).

Приложение № 3 - Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего настоящий договор со стороны Арендодателя.

Приложение № 4 - Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего настоящий договор со стороны Арендатора.

Приложение № 5 - Охранное обязательство объекта культурного значения (утверждено приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 29 ноября 2024 г. № 492).

Приложение № 6 - Паспорт объекта культурного наследия от 08.06.2024.

Приложение № 7 - Письмо Минобрнауки России «О даче согласия на совершение сделки по передаче в аренду федерального недвижимого имущества» от 05.08.2026 № МН-21/1993-ЕГ.

Приложение № 8 - Решение Территориального управления Росимущества в городе Москве от 28.07.2026 № 77-09/22986.

Приложение № 9 - поэтажный план и экспликация.

12. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Федеральное государственное бюджетное
учреждение науки Институт русского языка им.
В.В. Виноградова Российской академии наук (ИРЯ
РАН)

ИНН 7704032107, КПП 770401001

ОГРН 1037739466071

Юридический адрес: 119019, г. Москва,
Гоголевский бульвар, д. 2/18/1, стр. 1, 3

Почтовый адрес: 119019, г. Москва, ул. Волхонка,
д. 18/2

л/с 20736Ч18650 в УФК по г. Москве

Казначейский счет: 032146430000000017300

Единый казначейский счет:
40102810545370000003

Банк: ОКЦ № 1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО
ЦФО/УФК ПО Г. МОСКВЕ, г. Москва

БИК 004525988

ОКТМО 45383000

Тел.: 8 (495) 695-26-60

E-mail: _____

_____/_____/_____
М.П.

Арендатор:

Наименование / Ф.И.О.: _____

ИНН: _____

КПП (при наличии): _____

ОГРН / ОГРНИП (при наличии): _____

Адрес: _____

Почтовый адрес: _____

Банковские реквизиты: _____

Тел.: _____

E-mail: _____

_____/_____/_____
М.П.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Начальный (минимальный) размер арендной платы определен на основании Отчета об оценке от 10.06.2026 № 02/26_2/1. Итоговый размер арендной платы определяется по результатам электронного аукциона и указывается в настоящем Расчете при заключении Договора.

Объект аренды	Площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м в год без НДС, руб.	Арендная плата в месяц без НДС, руб.	НДС, 22%*	Арендная плата в месяц с НДС, руб.	Арендная плата в год без НДС, руб.	Арендная плата в год с НДС, руб.
Нежилые помещения общей 51,5 кв. м (комн. №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6 помещения II на 1 этаже), г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Хамовники, б-р Гоголевский, д. 2	51,5	_____	_____	_____	_____	_____	_____

* Ставка НДС указана по состоянию на дату подготовки проекта Договора. НДС начисляется по ставке, установленной законодательством Российской Федерации на соответствующий расчетный период.

Размер арендной платы в месяц без НДС определяется исходя из размера годовой арендной платы, установленного по результатам аукциона, путем деления на 12 месяцев. За неполный календарный месяц арендная плата рассчитывается пропорционально количеству календарных дней фактического пользования Имуществом.

От Арендодателя:

ИРЯ РАН

_____/_____/

М.П.

От Арендатора:

_____/_____/

М.П.

АКТ
приема-передачи объекта недвижимости (помещений)

г. Москва

«___» _____ 20__ г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт русского языка им. В. В. Виноградова Российской академии наук (ИРЯ РАН), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое(ый) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора аренды № _____ от «___» _____ 20__ г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью _____ кв. м (комнаты _____) в нежилом здании с кадастровым номером _____, РНФИ _____, по адресу: _____, в целях использования под торговые помещения.

2. Техническое состояние Имущества на дату передачи:

_____.

3. Выявленные недостатки, повреждения и иные замечания (при отсутствии указать «не выявлены»):

_____.

4. Показания приборов учета на дату передачи (при наличии):

_____.

5. Арендатору передано _____ комплект(а/ов) ключей. Иное переданное оборудование/документация:

_____.

6. Фото- и (или) видеофиксация состояния Имущества: проведена / не проводилась. При проведении материалы фиксации хранятся у _____ и могут использоваться Сторонами для подтверждения состояния Имущества на дату передачи.

7. С даты подписания настоящего Акта Имущество считается переданным Арендатору, и с этой даты у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы и возмещению расходов, связанных с содержанием Имущества, в соответствии с Договором.

8. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды и составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПЕРЕДАЛ:

От Арендодателя
ИРЯ РАН

_____/_____/_____
М.П.

ПРИНЯЛ:

От Арендатора

_____/_____/_____
М.П.