



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

10 сентября 2026 г.

№ 73280

**О проведении аукциона на право
заключения договора аренды
объектов нежилого фонда,
находящихся в собственности
города Москвы, и земельного
участка**

В соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Федеральной антимонопольной службы 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», постановлениями Правительства Москвы от 29.06.2010 № 540-ПП «Об утверждении Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы», от 20.02.2013 № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», от 28.06.2016 № 371-ПП «Об утверждении Единых требований к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве»:

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды объектов нежилого фонда, находящихся в собственности города Москвы (записи в ЕГРН от 09.08.2024 № 50:27:0000000:6563-77/072/2024-17, 77:20:0020451:2114-77/072/2024-7), с кадастровыми номерами 50:27:0000000:6563 площадью 826,1 кв. м и 77:20:0020451:2114 площадью 64,7 кв. м, с функциональным назначением, определяемым победителем аукциона в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29.06.2010 № 540-ПП (подпункты «а»-«н» пункта 2.1.3 Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы), и земельного участка, находящегося в собственности города Москвы (запись в ЕГРН от 30.09.2024 № 50:27:0020451:84-77/051/2024-18), с кадастровым номером 50:27:0020451:84 площадью 63 974 кв. м. по адресу: г. Москва, муниципальный округ Щербинка, квартал 13, земельный участок 2. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования согласно ЕГРН для сельскохозяйственного производства.

Учесть, что объекты нежилого фонда свободны от обременений, находятся в пригодном для эксплуатации состоянии.

2. В случае признания аукциона несостоявшимся, в связи с тем, что не было подано ни одной заявки на участие в нем, ни один из участников не подал предложения о цене договора, провести повторный аукцион на право заключения договора аренды в отношении объектов нежилого фонда, указанных в п. 1 настоящего распоряжения.

3. Утвердить стартовые условия проведения аукциона (приложение № 1), учитывающие выводы независимого оценщика (отчет от 03.09.2026 № А617-4112-АР/2026).

4. Победителю аукциона в интервале от 10 до 20 дней после даты проведения аукциона обеспечить предоставление комплекта документов, необходимого для государственной регистрации договора аренды объектов нежилого фонда (п. 1) (приложение № 2).

5. Управлению приватизации городского имущества после представления Департаментом города Москвы по конкурентной политике необходимых материалов обеспечить подписание договора аренды объектов нежилого фонда в электронном виде со стороны Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент) и его

направление на подписание в личный кабинет победителя (единственного участника) аукциона на Едином информационном инвестиционном портале города Москвы в установленные законом сроки.

6. Управлению экономики осуществить мониторинг поступления финансовых средств на счет Департамента по итогам аукциона в размере согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению.

7. Управлению по контролю за использованием объектов городской собственности осуществить подписание акта приема-передачи объекта нежилого фонда не позднее 14 дней после подписания сторонами договора аренды по результатам аукциона (п. 5), но не ранее подтверждения поступления финансовых средств на счет Департамента по итогам аукциона (п. 6).

8. Управлению обеспечения кадастрового учета и регистрации прав не позднее 5 рабочих дней после выполнения п. 7 обеспечить передачу документации в орган государственной регистрации прав для проведения государственной регистрации договора аренды объектов нежилого фонда в электронном виде.

9. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления приватизации городского имущества **Файнгерша С.И.**

**Первый заместитель
руководителя
Департамента городского
имущества города Москвы**



Я.А. Пушкарь

Приложение № 1

к распоряжению Департамента
городского имущества города
Москвы
от 10 сентября 2026 г. № 73280

СТАРТОВЫЕ УСЛОВИЯ

**проведения аукциона на право заключения договора аренды
объектов нежилого фонда по адресу: г. Москва, муниципальный округ
Щербинка, квартал 13, д. 2, стр. 8, г. Москва, п. Рязановское, вблизи
пос. Остафьево и земельного участка по адресу: г. Москва,
муниципальный округ Щербинка, квартал 13, земельный участок 2**

1. Записи в ЕГРН от 09.08.2024 № 50:27:0000000:6563-77/072/2024-17, 77:20:0020451:2114-77/072/2024-7, от 30.09.2024 № 50:27:0020451:84-77/051/2024-18.

2. Кадастровые номера: 50:27:0000000:6563, 77:20:0020451:2114, 50:27:0020451:84.

3. Объект культурного наследия: не является.

4. Административный округ: Новомосковский административный округ.

5. Муниципальное образование: муниципальный округ Щербинка, поселение Рязановское.

6. Предмет: право заключения договора аренды объектов нежилого фонда.

7. Критерий определения победителя: наибольший предложенный размер годовой арендной платы.

8. Функциональное назначение: определяется победителем аукциона в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29.06.2010 № 540-ПП (подпункты «а»-«н» пункта 2.1.3 Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы).

9. Использование объектов нежилого фонда запрещено (в случае, если объекты нежилого фонда расположены в многоквартирном доме):

- под размещение гостиницы, хостела, иных мест временного проживания;

- под размещение бань, саун, бассейнов;

- под размещение рюмочных, закусочных и других заведений, предназначенных под реализацию алкогольных напитков в розлив и на вынос, а также пива и напитков, изготавливаемых на его основе, за исключением предприятий общественного питания площадью свыше 50 кв. м, относящихся к категории кафе, ресторанов, столовых с полным обслуживанием;

- под размещение магазинов по продаже мебели, за исключением организации дизайн-студий и офисов, занимающихся оформлением заказов на изготовление или покупку мебели без осуществления процессов непосредственной продажи, хранения и отгрузки готовой продукции;

- под организацию производства, экологически шумной и вредной деятельности, хранения пожароопасных и отравляющих веществ.

10. Площадь объектов нежилого фонда – 826,1 кв. м и 64,7 кв. м. Площадь земельного участка 63 974 кв. м.

11. В границах указанного земельного участка расположены здания с кадастровыми номерами: 77:22:0000000:3817, 77:22:0000000:3631. В силу пункта 9 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды указанного земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды иных правообладателей зданий, сооружений или помещений в них.

12. Описание объектов: объекты представляют собой отдельно стоящие здания, расположенные на земельном участке. Здание с кадастровым номером 77:20:0020451:2114 расположено в границах части земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020451:88. В соответствии с пунктом 2 статьи 654 Гражданского кодекса Российской Федерации в арендную плату указанного здания включена плата за пользование земельным участком (его частью), который занят этим зданием и необходим для его эксплуатации.

13. Отдельные входы в объекты нежилого фонда – имеются.

14. Защитное сооружение гражданской обороны – нет.

15. Начальный размер годовой арендной платы объектов нежилого фонда составляет 6 272 690 (шесть миллионов двести семьдесят две тысячи шестьсот девяносто) руб. 60 коп. (включая НДС).

16. В случае признания аукциона несостоявшимся в связи с тем, что не было подано ни одной заявки на участие в нем, ни один из участников не подал предложения о цене договора, повторные торги проводятся с определением начального размера годовой арендной платы за объекты нежилого фонда на 30% ниже начальной (минимальной) цены, определенной условиями предыдущих торгов (п. 15), и составляет 4 390 883 (четыре миллиона триста девяносто тысяч восемьсот семьдесят три) руб. 42 коп. (включая НДС).

В случае признания аукциона со снижением начального размера годовой арендной платы за объекты нежилого фонда на 30 % несостоявшимся в связи с тем, что не было подано ни одной заявки на участие в нем, ни один из участников не подал предложения о цене договора, аукцион проводится повторно на тех же условиях.

17. Начальная ставка арендной платы за 1 кв. м объектов нежилого фонда составляет 7 041 (семь тысяч сорок один) руб. 64 коп. (включая НДС), а в случае проведения повторных торгов – 4 929 (четыре тысячи девятьсот двадцать девять) руб. 15 коп. (включая НДС).

18. Срок действия договора аренды объектов нежилого

фонда – 10 лет с даты подписания сторонами договора аренды объекта нежилого фонда.

19. Условия перечисления в бюджет города Москвы годовой арендной платы следующие:

- арендатор в течение 7 календарных дней с момента подписания договора аренды объектов нежилого фонда в электронном виде, но до принятия объектов нежилого фонда по акту приема-передачи и до государственной регистрации договора аренды объектов нежилого фонда перечисляет арендную плату за первые три месяца аренды (либо за первый год аренды в случае, если площадь объекта менее 50 кв. м) объектов нежилого фонда, а также за последние 5 месяцев аренды объектов нежилого фонда на счет Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент);

- сумма внесенного арендатором задатка засчитывается в счет первых трех месяцев аренды, при этом, если суммы денежных средств, внесенных арендатором, достаточно для оплаты в том числе и суммы за последние 5 месяцев, то арендодатель засчитывает переплату в счет платежей за последние 5 месяцев;

- со второго квартала с даты подписания акта-приема передачи объектов нежилого фонда (либо со второго года аренды в случае, если площадь объектов менее 50 кв. м) арендная плата, определенная по итогам аукциона, перечисляется арендатором ежегодно в течение срока аренды помесечно равновеликими платежами.

20. Арендатор, являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, вносит арендную плату без НДС.

21. Арендатор, являющийся физическим лицом и не зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя, вносит арендную плату с НДС.

22. Если заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды объектов нежилого фонда подана как от физического лица без указания на то, что данное лицо является индивидуальным предпринимателем, но при этом такое лицо на день заключения договора аренды является индивидуальным предпринимателем, внесенным в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, то договор аренды заключается с ним как с индивидуальным предпринимателем.

23. В арендную плату не включаются:

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект нежилого фонда, или соответствующей долей земельного участка;

- плата за эксплуатационное обслуживание, а также за долю в праве на общее имущество;

- плата за предоставляемые коммунальные услуги;

- плата за работы по капитальному ремонту объектов нежилого фонда, права на который передаются по договору аренды объектов нежилого фонда.

24. Оплата арендной платы по договору аренды объектов нежилого фонда, заключенному по результатам аукциона, осуществляется ежемесячно, в форме безналичного расчета исключительно в рублях на счет, указанный в договоре аренды объектов нежилого фонда.

25. Величина арендной платы по договору аренды объектов нежилого фонда, заключенному по результатам аукциона, не подлежит пересмотру в сторону уменьшения, как в одностороннем порядке, так и по согласованию сторон.

26. Размер арендной платы изменяется ежегодно в сторону увеличения путем корректировки на размер уровня инфляции, установленный в Федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, а также в случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов-дефляторов) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в договор аренды объектов нежилого фонда, находящихся в собственности города Москвы.

27. Условия заключенного договора аренды объектов нежилого фонда в части начисления арендной платы применяются с даты фактической передачи объектов нежилого фонда по акту приема-передачи.

28. Заключение договора аренды объектов нежилого фонда по итогам проведения торгов осуществляется в срок не ранее 10 дней с даты подведения итогов торгов, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов торгов. Передача объектов нежилого фонда производится по акту приема-передачи, который подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) арендодателем и арендатором не позднее 14 календарных дней с момента подписания договора аренды в электронном виде сторонами при условии перечисления арендной платы в соответствии с требованиями, установленными настоящим распоряжением, в полном объеме на счет Департамента.

29. Задаток для участия в аукционе установлен в размере 3 136 345 (три миллиона сто тридцать шесть тысяч триста сорок пять) руб. 30 коп. (включая НДС).

30. В случае проведения повторного аукциона с определением начального размера годовой арендной платы объектов нежилого фонда на 30% ниже начальной (минимальной) цены, определенной условиями предыдущих торгов, задаток для участия в повторном аукционе установлен в размере 2 195 441 (два миллиона сто девяносто пять тысяч четыреста сорок один) руб. 71 коп. (включая НДС).

31. В случае уклонения победителя аукциона от подписания договора аренды объектов нежилого фонда, договор аренды подписывается с участником, сделавшим предпоследнее предложение о

размере арендной платы. В случае отказа от подписания договора аренды объектов нежилого фонда победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение, задатки не возвращаются и подлежат перечислению в бюджет города Москвы.

32. Арендатор обязан обеспечить выполнение следующих требований в отношении объектов нежилого фонда, права на которые передаются по договору аренды объектов нежилого фонда, заключенному по результатам аукциона, с учетом установленного функционального назначения и характеристик:

- обеспечить круглосуточный беспрепятственный доступ на объекты нежилого фонда сотрудникам эксплуатирующих служб;

- самостоятельно в течение 6 месяцев после даты государственной регистрации договора аренды объектов нежилого фонда оборудовать данные объекты нежилого фонда для использования инвалидами и лицами с ограниченными возможностями;

- самостоятельно, за счет собственных средств в установленном порядке в трехмесячный срок заключить договор с электроснабжающей организацией на присоединение энергетических мощностей и выполнить все необходимые технические мероприятия по энерго- и ресурсосбережению, подключению энергоносителей и подведению водоснабжения к объектам нежилого фонда.

В случае если арендатором получены официальные отказы или отрицательные заключения от ресурсоснабжающих организаций о технической невозможности подключения объектов нежилого фонда (здания) к централизованным инженерным сетям (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение), либо стоимость или сроки такого подключения делают невозможным соблюдение срока, установленного договором аренды для ввода объектов аренды в эксплуатацию арендатор вправе организовать подключение соответствующих систем с использованием автономных источников, соответствующее санитарным и техническим нормам.

33. Условия использования объектов нежилого фонда по целевому назначению:

33.1. Объекты нежилого фонда сдаются в аренду для использования

по согласованному функциональному назначению в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр «Об утверждении СП 54.13330 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные».

33.2. В случае, если законодательством установлена обязанность по направлению уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, а также, если законодательство о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, пожарной безопасности требует получения разрешения или согласования для

осуществления отдельных видов деятельности, арендатор обязан самостоятельно направить указанные уведомления в соответствующий контрольный (надзорный) орган получить согласования, разрешения по использованию объектов нежилого фонда согласно выбранному функциональному назначению и направить в двухмесячный срок с даты государственной регистрации договора аренды объектов нежилого фонда арендодателю копию данных уведомлений с отметкой указанного органа о дате его получения, согласования, разрешения.

33.3. Срок начала целевого использования объектов нежилого фонда: не позднее 4 месяцев с даты государственной регистрации договора аренды.

34. По истечении срока действия договора аренды объектов нежилого фонда арендатор должен вернуть объекты нежилого фонда в том состоянии, в котором он их получил, с учетом износа, если иное не предусмотрено действующим законодательством и условиями заключаемого договора аренды объектов нежилого фонда.

35. Передача объектов нежилого фонда в субаренду допускается при наличии письменного согласия арендодателя при соблюдении следующих условий:

- передача в субаренду не более 50% арендуемой площади;
- повышение ставки годовой арендной платы на передаваемую в субаренду площадь на 5%;
- передача в субаренду под независимую гарантию либо поручительство по оплате арендных платежей по основному договору аренды объектов нежилого фонда на период действия субаренды.

36. Льготы по арендной плате, предусмотренные правовыми актами города Москвы, не применяются к договору аренды объектов нежилого фонда, заключенному по результатам аукциона.

37. В случае необходимости проведения перепланировки объектов нежилого фонда, перепланировка согласовывается арендатором в обязательном порядке с Департаментом с дальнейшим согласованием перепланировки за счет средств арендатора. В случае проведения арендатором перепланировки, не согласованной с Департаментом, арендатор уплачивает на счет Департамента, неустойку равную ставке годовой арендной платы, определенной по итогам аукциона.

38. Арендатор в случае имеющейся перепланировки и (или) переустройства обязуется в течение одного года оформить необходимую разрешительную документацию в установленном порядке и предоставить в Департамент.

39. Утвердить способ проведения аукциона на право заключения договора аренды объектов нежилого фонда – аукцион в электронной форме с открытой формой подачи ценового предложения.

40. Все действия по подписанию договора аренды объектов нежилого фонда, внесению изменений и дополнений в него, расторжению, подписанию передаточных актов во исполнение указанного договора

оформляются в форме электронного документа и подписываются арендатором и арендодателем с использованием УКЭП.

41. Сертификаты ключей электронных подписей сторон должны быть валидными (целостными и неотозванными) на дату подписания договора, а также быть таковыми на день государственной регистрации договора.

Приложение № 2

к распоряжению Департамента
городского имущества города
Москвы
от 10 сентября 2026 г. № 73280

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных и рекомендуемых документов, представляемых для
государственной регистрации договора аренды объекта нежилого фонда,
предоставленного по результатам аукциона¹

1. Документ, подтверждающий полномочие лица, подписавшего договор (один из перечисленных документов):

- протокол общего собрания учредителей (участников, членов, акционеров) или выписка из него, либо, в случаях, предусмотренных учредительными документами юридического лица, протокол, решение (выписка из них) иного органа управления юридического лица об избрании единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя коллегиального исполнительного органа (генерального директора, председателя правления, председателя совета директоров), иного лица, имеющего в соответствии с учредительными документами юридического лица действовать без доверенности от имени юридического лица;

- решение единственного участника (акционера) о назначении генерального директора (руководителя организации).

В случае подписания договора лицом, не являющимся руководителем юридического лица, дополнительно предоставляется заверенная надлежащим образом копия доверенности на право подписи договора аренды объекта нежилого фонда.

2. Сведения о регистрации юридического лица (выписка из единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) об отсутствии изменений в учредительных документах, заверенная налоговым органом (срок действия выписки один месяц).²

3. Устав юридического лица, изменения к уставу.²

4. Выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (срок действия выписки один месяц).²

¹ Все документы должны быть представлены в форме электронного документа или электронного образа документа, подписанных УКЭП.

² Предоставление документа не является обязательным в соответствии со ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, заявитель вправе представить указанные документы по собственной инициативе.