



**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА
КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

М. Гнездииковский пер., д. 7/6, стр. 1, 2,
Москва, ГСП-3, 125993
тел. 8 (495) 629-20-08, факс 8 (495) 629-72-69
e-mail: info@mkrf.ru

**Руководителям подведомственных
Минкультуры России учреждений
(по списку)**

«19» 03.2012 № 42-01-39/04-АБ

на № _____ от « ____ » _____

**В отношении согласования
распоряжения недвижимым имуществом**

Министерство культуры Российской Федерации (далее – Министерство) в дополнение к письму от 25.10.2011 № 81-01-39/04-КЧ о согласовании распоряжения недвижимым имуществом, в том числе передачу его в аренду, в связи с внесенными изменениями в действующее законодательство Российской Федерации сообщает следующее.

Решения по вопросам распоряжения недвижимым имуществом, согласно п.4 Положения об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального бюджетного учреждения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 537, принимаются Министерством по согласованию с Федеральным агентством по управлению государственным имуществом.

Министерство обращает внимание, что согласно п.3 ст.298 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), п.4 ст.9.2 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» бюджетное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах.

В этой связи, передача недвижимого имущества возможна под цели, соответствующие видам деятельности учреждения, предусмотренным его уставом.

Для согласования передачи недвижимого имущества в аренду учреждению необходимо обратиться в Министерство со следующим пакетом документов:

1. Предложение подведомственного федерального государственного бюджетного учреждения, содержащее следующую информацию:

- площадь и адресные ориентиры федерального недвижимого имущества, передаваемого в аренду (далее – Объект);
- срок аренды Объекта;
- информацию о нахождении Объекта в пользовании третьих лиц;
- обоснование и цель передачи Объекта недвижимого имущества в аренду;

2. Перечень (покомнатный состав) недвижимого имущества, предполагаемого к сдаче в аренду согласно прилагаемой форме;

3. Оригинал отчёта об оценке рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды со сроком давности не более трёх месяцев на дату представления (согласно ст.8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», проведение оценки является обязательным в случае определения стоимости объекта, принадлежащего Российской Федерации в целях передачи его в аренду).

Министерство обращает внимание, что в соответствии с п.26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки,

если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

4. Проект аукционной (конкурсной) документации, копию приказа о создании комиссии по проведению торгов на право заключения договоров аренды (безвозмездного пользования) и копию положения о названной комиссии (согласно п.1 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) заключение договоров аренды (безвозмездного пользования) в отношении федерального имущества возможно на основании проведенных торгов, за исключением случаев, предусмотренных названным пунктом).

Кроме этого, в соответствии п.4 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных приказом ФАС Российской Федерации от 10.02.2010 № 67, при проведении торгов на право заключения договоров аренды в отношении федерального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственным бюджетным учреждением, организатором торгов является названное учреждение.

5. Копию выписки из реестра федерального имущества (согласно п.6 постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества» при совершении сделок с федеральным имуществом, федеральное имущество, являющееся предметом сделки, должно быть учтено в реестре федерального имущества. Документом, подтверждающим факт учета федерального имущества в реестре, согласно п.13 Положения об учете федерального имущества, утвержденного вышеназванным постановлением, является выписка из реестра федерального имущества).

6. Оригинал выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной не ранее чем за один месяц до ее направления, содержащей сведения о зарегистрированном праве собственности Российской Федерации и праве оперативного управления организации на имущество, подлежащее передаче в аренду. В случае если в выписке из ЕГРП будут отсутствовать названные сведения, необходимо подтвердить зарегистрированные права представив копию свидетельства о государственной регистрации права оперативного управления и свидетельства о государственной регистрации права собственности Российской Федерации (в соответствии с п.2 ст.8 ГК РФ, права на имущество подлежащие государственной регистрации, возникают с момента государственной регистрации соответствующих прав на него).

Свидетельство о государственной регистрации права собственности Российской Федерации может отсутствовать на объекты культурного наследия федерального значения, являющиеся в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2006 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» недвижимыми памятниками истории и культуры государственного (общесоюзного и республиканского) значения до 27 декабря 1991 года, не прошедшие процедуру разграничения либо в отношении которых имеются препятствия со стороны субъектов Российской Федерации, или муниципальных образований по регистрации права собственности Российской Федерации в связи с процедурой разграничения.

7. Копию документа уполномоченных органов, подтверждающего соответствие помещений, планируемых к передаче в аренду (безвозмездное пользование), требованиям противопожарной безопасности со сроком давности не более трех лет (согласно п.1 ст.5 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» каждый объект защиты должен иметь систему обеспечения пожарной безопасности).

8. **Оригинал, либо нотариально заверенную или заверенную ТБТИ копию выписки из технического паспорта, экспликации, поэтажного плана и кадастрового паспорта** соответственно здания, сооружения или помещения с указанием размера арендуемой площади (в зависимости от того, что подлежит передаче в аренду).

Согласно п.3 ст.607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в аренду.

В силу п.4 ст.14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», кадастровый паспорт объекта недвижимого имущества представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости.

Кроме этого, в соответствии с п.2 ст.651 ГК РФ договор аренды, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Согласно п.3 ст.26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади. В этой связи, для регистрации договора аренды в любом случае требуется кадастровый паспорт.

Вместе с тем, кадастровый паспорт содержит очень краткую информацию об объекте и практически не отражает информацию, необходимую для согласования передачи объекта в аренду: подробный план объекта с указанием размеров площади всех помещений, материал и состояние всех конструкций, инвентаризационную стоимость, информацию о

технических характеристиках, степень износа объекта и т.д. Такую информацию можно получить только из технического паспорта объекта.

Помимо первичной технической инвентаризации объекта, согласно п. 7 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 № 921, существует техническая инвентаризация изменений характеристик объекта.

Для выявления произведенного переоборудования без соответствующего разрешения, руководствуясь п.1 ст.296 ГК РФ, п.5.4.1 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20.07.2011 № 590, п.5.3 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432, выписка из технического паспорта, экспликация и поэтажный план должны быть выданы не ранее чем за один месяц до их направления в Министерство.

9. Нотариально заверенную копию охранного обязательства, если предметом сделки является объект культурного наследия (согласно п.5 ст.55 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

10. Копию устава (с изменениями и дополнениями), прошитую и пронумерованную, скрепленную подписью и печатью руководителя учреждения.

11. Если в соответствии со ст.17.1 Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» передача федерального имущества по договору аренды возможна без проведения торгов, в таком случае необходимо представить нотариально заверенные копии учредительных документов арендатора, а именно устав, выписку из ЕГРЮЛ, свидетельство о внесении записи в

Единый государственный реестр юридических лиц, свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе и письмо Росстата об учете в Статрегистре. Кроме этого, необходимо представить заверенную учредителем копию приказа о назначении на должность руководителя. В данном случае документы, предусмотренные п.4 настоящего письма, представлять не нужно.

12. Министерство обращает внимание, что Федеральным законом от 06.12.2011 № 401-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» статья 17.1 Закона № 135-ФЗ дополнена пунктами 9, 10, в соответствии с которыми по истечении срока договора аренды, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения торгов, если иное не установлено договором и если срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации при одновременном соблюдении условий предусмотренных названными пунктами.

В случае заключения договора аренды по вышеуказанным основаниям в Министерство необходимо представить следующие документы:

- копию платежного поручения с подтверждением выпиской банка о своевременной оплате за аренду объекта и отсутствием задолженности перед арендодателем;
- копию ранее заключенного договора аренды;
- оригинал отчёта об оценке рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды со сроком давности не более трёх месяцев на дату представления.

В данном случае документы, указанные в п.2 – 11 настоящего письма, представлять не требуется.

Министерством может быть принято решение о приостановлении процедуры согласования передачи имущества в аренду в следующих случаях:

- ✓ не представлены все необходимые документы;
- ✓ объект не внесен в реестр федерального имущества;
- ✓ объект обременен правами третьих лиц;
- ✓ цели сдачи в аренду объекта не соответствуют видам деятельности учреждения, предусмотренным его уставом;
- ✓ в иных случаях, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

В случае приостановления процедуры согласования передачи имущества по договору аренды Министерство направляет учреждению мотивированное обоснование с указанием причин приостановления.

Министерство также информирует, что копии заключенных договоров аренды в обязательном порядке должны быть представлены как в Территориальное управление Росимущества, так и в Департамент экономики, финансов и имущественных отношений Министерства культуры Российской Федерации.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Врио Министра



А.Е. Бусыгин

**Состав недвижимого имущества,
расположенного в здании по адресу: _____,
закрепленного за _____ (наименование федерального
учреждения) и планируемого к передаче в аренду**

Этаж	Номер помещения по БТИ	Номер комнаты по БТИ	Назначение помещений (комнат) по БТИ	Площадь в кв. м
Итого				

(Должность)

(подпись)

(ФИО)

(Печать)