

УТВЕРЖДЕНО  
приказом директора АО КБХА  
от 30.12.2021 № 892

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**об аренде недвижимого имущества**  
**Акционерного общества «Конструкторское бюро химавтоматики»**

Воронеж  
2021

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	5
3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ КРАТКОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ ...	6
4. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ СДЕЛКИ ПО СДАЧЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ОБЩЕСТВА В ДОЛГОСРОЧНУЮ АРЕНДУ.....	10
5. ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА В ФОРМЕ ТОРГОВ ПО ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОЛГОСРОЧНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ.....	11
6. РАЗМЕЩЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ.....	13
7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ, ПЕРЕДАННЫХ В АРЕНДУ.....	13

## 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Программой по работе с непрофильными активами Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос», утвержденной приказом Госкорпорации «Роскосмос» от 29.03.2018 №92, к которой Общество присоединилось по решению Совета директоров от 25.05.2018 (протокол от 28.05.2018 № 7) и определяет порядок заключения сделок аренды недвижимого имущества Акционерного общества «Конструкторское бюро химавтоматики» (далее – АО КБХА, Общество).

1.2. Настоящее Положение является обязательным для исполнения Обществом при заключении договоров аренды с третьими лицами и применяется к договорам аренды, в которых Общество выступает арендодателем недвижимого имущества.

1.3. Учет объектов переданных в аренду осуществляется Обществом.

1.4. Действие настоящего Положения не применяется к аренде космических объектов, объектов космической инфраструктуры, воздушных, морских судов, судов внутреннего плавания, а также к аренде работниками Общества помещений Общества, предназначенных для временного проживания.

1.5. Заключение договоров аренды Объектов осуществляется путем проведения конкурентных процедур – запрос предложений, торгов, аукциона на право заключения этих договоров.

В установленных настоящим Положением случаях заключение договоров аренды может осуществляться без проведения торгов.

1.6. Арендатором Объекта недвижимого имущества может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, зарегистрированные в установленном законодательством Российской Федерации порядке и представившие в Общество установленный п. 3.5. настоящего Положения комплект документов.

1.7. Договоры аренды по сроку действия могут быть краткосрочными (менее одного года) и долгосрочными (от года и более, подлежащие государственной регистрации).

Заключение и продление договора аренды на неопределенный срок не допускается.

1.8. Назначение передаваемого в аренду Объекта указывается в договоре аренды.

1.9. Объекты передаются в аренду при условии, что это не мешает и не наносит ущерб производственно-хозяйственной деятельности Общества.

#### **1.10. Термины и определения**

**Договор** – заключенный в установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением порядке договор аренды недвижимого имущества;

**Корпорация** - государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос»;

**Запрос предложений** – процедура торгов на право заключения Договора, в ходе которой комиссия на основании критериев и порядка оценки заявок на участие в запросе предложений, установленных в документации о запросе предложений, определяет участника Запроса предложений, предложившего лучшие условия по предмету запроса предложений. Конкурентная закупка, не являющаяся торгами (конкурсом, аукционом) в соответствии со статьями 447 – 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, правила, проведения которой регламентируются внутренними нормативными документами Общества. Наилучшей признается Заявка на участие в Запросе предложений, содержащая лучшие условия выполнения договора, являющегося предметом запроса предложений, представленная Участником, наиболее полно соответствующим требованиям документации о запросе предложений;

**Комиссия по работе с непрофильными активами Общества** – комиссия, создаваемая в обществе с целью выявления непрофильных активов, формирования реестра непрофильных активов и Плана мероприятий по реализации непрофильных активов, выбора и обоснования способов, сроков и порядка распоряжения непрофильными активами;

**Реестр непрофильных активов Общества** – перечень непрофильных активов Общества, составленный по установленной форме и утвержденный уполномоченным Органом управления;

**План мероприятий по работе с непрофильными активами Общества (далее- План мероприятий)** – документ Общества, включающий в себя перечень непрофильных активов, реализация которых планируется в отчетном году с учетом сроков, утвержденных в реестре непрофильных активов, учитывающий перечень подготовительных мероприятий для их реализации (поиск потенциальных приобретателей или пользователей, оформление правоустанавливающих документов,

подготовку экономического обоснования того или иного способа распоряжения активом, проведение оценки и т.д.);

**Централизованная комиссия по работе с непрофильными активами (далее-Централизованная комиссия)** – постоянно действующая комиссия создаваемая в Корпорации, основной функцией которой является согласование проектов реестров непрофильных активов Корпорации и Обществ, а также последующих условий реализации (начальной стоимости и способа реализации) активов, балансовой (остаточной) или рыночной стоимостью более 50 (пятидесяти)млн рублей.

**Положение о закупке товаров, работ, услуг** – Положение о закупке товаров, работ, услуг Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос».

## **2. Порядок определения размера арендной платы**

2.1. Арендная плата по краткосрочным договорам аренды устанавливается на основании использования конкурентной процедуры – запрос предложения, где начальной (минимальной) ценой является рыночная стоимость, определенная независимым оценщиком и указанная в отчете об оценке, либо путем проведения маркетингового исследования рынка.

2.2. Арендная плата по долгосрочным договорам аренды устанавливается по результатам проведения в электронной форме аукциона на повышение, где начальной (минимальной) ценой является рыночная стоимость, определенная независимым оценщиком и указанная в отчете об оценке с учетом затрат Общества на проведение оценки, размещение объявлений, услуги электронно-торговой площадки.

2.3. Независимый оценщик привлекается Обществом путем проведения закупки в соответствии с Положением о закупке товаров, работ, услуг Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос».

2.4. Оценка рыночной величины арендной платы проводится при заключении новых договоров аренды, а также при необходимости изменения арендной платы в долгосрочных договорах, но не чаще одного раза в год.

Проведение оценки величины арендной платы по истечении очередного года для долгосрочного договора аренды необязательно в случае, если договором предусмотрено условие о повышении платы на размер уровня инфляции.

2.5. Размер месячной арендной платы для договоров аренды недвижимого

имущества площадью не более 20 кв. м. может быть определен на основании проведенного отделом имущественных отношений маркетингового исследования рынка аренды недвижимости с предоставлением не менее трех аналогичных предложений, размещенных в телекоммуникационной сети Интернет на официальных сайтах объявлений и справки-анализа полученных результатов, где ставка арендной платы определяется как среднее арифметическое представленных предложений. Справка-анализ готовится отделом имущественных отношений.

2.6. Арендная плата должна покрывать налоговые и иные обязанности и расходы арендодателя в отношении передаваемого в аренду недвижимого имущества.

2.7. Арендная плата не включает в себя страхование Объекта и не включает плату за пользование коммунальными услугами (водопроводом, канализацией, электроэнергией и пр.), плата за которые производится арендатором самостоятельно по отдельным договорам.

### **3. Порядок предоставления в аренду объектов недвижимого имущества при заключении краткосрочного договора аренды.**

3.1. Решение о заключении краткосрочных договоров аренды недвижимого имущества без проведения торгов принимается директором Общества или уполномоченным им лицом.

3.2. Краткосрочный договор аренды может быть заключен без проведения конкурентных процедур при условии его заключения по типовой форме, утвержденной распоряжением заместителя директора по правовым и имущественным вопросам в следующих случаях:

- в случае заключения договора аренды с лицом, с которым заключен договор на поставку продукции (выполнение работ, оказание услуг) по итогам конкурентной процедуры закупки, проведенной в соответствии с Положением о закупке товаров, работ, услуг, если условие предоставления Объекта в аренду было предусмотрено договором закупки или документацией о закупке;

- в случае заключения договора аренды на срок не более чем 90 календарных дней с одним лицом в течение одного года (положения о преимущественном праве аренды не применяются);

- в случае заключения договора аренды на предоставление площади под размещение объектов социального обслуживания (банкоматы, торговые автоматы пищевых продуктов);

- в случае сдачи в аренду непрофильного актива до его продажи в целях снижения издержек на содержание актива;

- в случае заключения договора аренды с некоммерческими организациями, созданными в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политических партий, общественных движений, общественных фондов, общественных учреждений, органов общественной самодеятельности, профессиональных союзов, их объединений (ассоциаций), первичных профсоюзных организаций), объединений работодателей, товариществ собственников жилья; иными социально ориентированными некоммерческими организациями при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации и осуществляющих один или несколько видов деятельности из числа предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», а также с государственными, муниципальными, бюджетными учреждениями;

- в случае заключения договора аренды с казенными учреждениями;

- в случае заключения договора аренды с медицинскими и образовательными учреждениями;

- в случае заключения договора аренды с организацией, выполняющей совместные работы в рамках реализации мероприятий федеральных целевых программ, заданий государственного оборонного заказа, проектов военно-технического сотрудничества и иных значимых программ (вне зависимости от срока договора аренды и размера общей площади передаваемых в аренду Объектов);

- в случае заключения договора аренды между организациями Корпорации, входящими в контур управления одной интегрированной структуры (вне зависимости от размера общей площади передаваемых в аренду Объектов);

3.3. Обращения юридических и физических лиц (далее также – Претенденты) к Обществу с просьбой о предоставлении в аренду Объектов без проведения торгов в соответствии с настоящим Положением оформляются письменно в виде заявления.

Заявления должны содержать следующую информацию:

- наименование заявителя с указанием организационно-правовой формы (ОГРН, ИНН, кем выдано, когда) (для юридических лиц);

- фамилии, имени, отчества, паспортных данных (для физических лиц);

- место нахождения (для юридических лиц), проживания (для физических лиц) заявителя и адрес места нахождения исполнительного органа, номер телефона, адрес электронной почты;

- банковские реквизиты заявителя;
- характеристика Объекта (адрес, площадь и т.п.);
- цель использования Объекта и виды деятельности, которые арендатор будет осуществлять на Объекте.

3.4. Заявление о предоставлении в аренду Объекта рассматривается при наличии заверенных заявителем копий следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), которые получены не ранее чем за месяц до даты подачи заявления;

- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (решение о назначении этого лица или его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности (для юридического лица);

- в случае если от имени Претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени Претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени Претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица;

- учредительные документы Претендента, свидетельство ИНН, ОГРН/ лист записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица (для юридического лица), копию всех страниц паспорта гражданина РФ (для физического лица и индивидуального предпринимателя); свидетельство ИНН, ОГРНИП/ лист записи ЕГРИП (для индивидуального предпринимателя);

- решение об одобрении или о совершении крупной сделки в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и для Претендента выполнение условий договора, либо обеспечения исполнения договора является крупной сделкой;

- заявление об отсутствии: решения о ликвидации Претендента - юридического лица; решения арбитражного суда о признании Претендента - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;



Перечень документов, прилагаемых к заявлению, может быть дополнен по усмотрению Общества.

3.5. Заявления регистрируются Обществом в соответствии с правилами делопроизводства, установленными в Обществе, и рассматриваются в 30-дневный срок со дня регистрации.

3.6. По результатам рассмотрения заявления Общество принимает решение об удовлетворении заявления путем заключения договора аренды или отказывает в удовлетворении заявления с указанием причины в письменной форме.

3.7. В случаях, не предусмотренных п.3.2, краткосрочный договор аренды заключается посредством проведения конкурентной процедуры – запроса предложений.

Проведение процедуры запроса предложений позволяет обеспечить соблюдение принципов открытости и прозрачности, повышения уровня конкуренции участников и достижение максимального экономического эффекта от их проведения.

3.7.1. Документация Запроса предложений, подготовленная работником отдела имущественных отношений Общества, подлежит размещению на сайте АО КБХА и иных сторонних профильных интернет-ресурсах.

3.7.2. Запрос предложений проводится открытым по составу участников и закрытым по форме подачи предложений участников Запроса предложений. Победивший участник Конкурса должен будет заключить Договор аренды в соответствии с требованиями и условиями АО КБХА Запроса предложений.

Результаты запроса предложений оформляются комиссионно протоколом рассмотрения и подведения итогов запроса предложений. Комиссия по выбору арендатора на право заключения краткосрочного договора аренды по результатам запроса предложений назначается приказом по Обществу.

3.8. Арендатор, заключивший краткосрочный договор аренды по результатам запроса предложения и надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок .

Для реализации указанного права действующий арендатор должен письменно уведомить арендодателя о том, что он желает использовать свое право, в срок, указанный в договоре аренды.

#### **4. Порядок согласования сделки по сдаче объектов недвижимого имущества Общества в долгосрочную аренду**

Для проведения сделки по сдаче объектов в долгосрочную аренду необходимо выполнить ряд следующих мероприятий:

4.1. Определение комиссией по работе с непрофильными активами Общества профильности/не профильности объекта, предполагаемого к сдаче в долгосрочную аренду;

4.2. Подготовка комплекта материалов для согласования в Централизованной комиссии: пояснительная записка, проект реестра непрофильных активов/ изменения в реестр непрофильных активов в части включения объекта со способом распоряжения «аренда».

4.3. Получение согласования Централизованной комиссии (выписка из протокола Централизованной комиссии);

4.4. Утверждение реестра непрофильных активов/изменения в реестр непрофильных активов Общества, плана мероприятий по работе с непрофильными активами/дополнения в План мероприятий по работе с непрофильными активами Общества Советом директоров Общества.

Для принятия Советом директоров Общества решения о внесении изменений в реестр непрофильных активов должны быть представлены следующие материалы:

- протокол (выписка из протокола) Централизованной комиссии;
- пояснительная записка с обосновывающими материалами;
- реестр непрофильных активов Общества / изменение в реестр непрофильных активов Общества;
- план мероприятий по работе с непрофильными активами/ дополнение в План мероприятий по работе с непрофильными активами.

4.5. На основании решения Совета директоров Общества об утверждении Реестра непрофильных активов/ Изменения в Реестр непрофильных активов Общества и Плана мероприятий по работе с непрофильными активами/ Дополнения в План мероприятий по работе с непрофильными активами Общества проводятся мероприятия по подготовке непрофильного актива к сдаче в аренду:

4.5.1. Оценка рыночной стоимости;

4.5.2. Принятие Советом директоров решения о совершении сделки (до ее совершения) о передаче третьим лицам прав владения недвижимым имуществом Общества сроком более одного года.

Для принятия решения Советом директоров Общества о совершении сделки на

право заключения долгосрочных договоров аренды структурными подразделениями общества (отдел имущественных отношений; отдел корпоративного управления) готовятся и направляются следующие материалы:

- пояснительная записка, содержащая цели и обоснование совершения сделки;
- юридическое заключение, подписанное уполномоченным лицом, с указанием рисков и условий, которые могут иметь неблагоприятные последствия для Общества в случае совершения сделки, соответствие сделки законодательству;
- финансово-экономическое обоснование заключения сделки с указанием порядка формирования цены сделки, о соответствии НМЦ рыночной стоимости;
- отчет об оценке величины арендной платы (ставки);
- проект договора аренды недвижимого имущества (согласованный в соответствии с положением об организации договорной работы Общества).

4.5.3 Проведение конкурентной процедуры в форме торгов по заключению долгосрочного договора аренды.

4.6. Конкурентные процедуры по распоряжению профильными/не профильными активами Общества проводятся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и правовыми актами Корпорации или Общества.

## **5. Порядок проведения аукциона в форме торгов по заключению долгосрочного договора аренды**

5.1. Аукцион проводится конкурентным способом в форме торгов, по которому победителем аукциона, с которым заключается договор, признается лицо, заявка которого соответствует требованиям, установленным документацией об аукционе, и которое предложило наибольшую цену договора путем повышения начальной цены аукциона, указанной в извещении, на установленный в документации об аукционе «шаг аукциона», или, с единственным, допущенным к участию в аукционе, участником, подавшим заявку на участие в аукционе или, соответственно, с единственным прибывшим участником аукциона на аукцион по цене не ниже начальной цены, указанной в извещении.

5.2. Аукцион проводится в электронной форме посредством торговой площадки в порядке, предусмотренном статьями 447 – 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, документацией аукциона и в соответствии с правилами работы электронной торговой площадки.

5.3. Для рассмотрения заявок претендентов на участие в аукционе, принятия решения о признании претендентов участниками торгов и подведения итогов торгов (аукциона) по продаже недвижимого имущества АО КБХА, а также решения иных вопросов, относимых к компетенции создаваемого коллегиального органа, образована Комиссия по проведению торгов (аукциона) по продаже недвижимого имущества (долгосрочной аренде) АО КБХА (далее - Комиссия).

5.4. Комиссия ведет протокол рассмотрения заявок. Протокол подписывается всеми членами Комиссии, присутствующими на заседании. Претендент, подавший заявку на участие в аукционе и допущенный к участию в аукционе, становится участником аукциона с момента подписания Комиссией протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием наименований/ФИО Претендентов, признанных участниками аукциона, времени подачи заявок, а также наименования/ФИО Претендентов, которым было отказано в допуске к участию в аукционе с указанием оснований отказа (в т. ч. положений документации об аукционе, которым не соответствует заявка на участие в аукционе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям документации об аукционе).

5.5. Результаты аукциона оформляются протоколом об итогах аукциона, который подписывается Комиссией и победителем аукциона в день проведения аукциона. Цена договора, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол об итогах аукциона.

5.6. По итогам аукциона у победителя и Заказчика возникает обязанность заключить договор друг с другом. В случае уклонения победителя от заключения договора с Заказчиком такая обязанность возникает у участника, занявшего второе место в ранжировке при обращении к нему Заказчика с предложением заключить договор.

5.7. Подписание Договора, подготовленного Обществом и включенного в состав аукционной документации, осуществляется в срок не позднее десяти календарных дней со дня размещения протокола об итогах аукциона с Победителем конкурентной процедуры (единственным Участником конкурентной процедуры в случае принятия решения о заключении с ним договора).

5.8. Долгосрочные договоры аренды недвижимого имущества подлежат государственной регистрации.

## 6. Размещение информации

6.1. Информация обо всех предоставляемых в аренду объектах недвижимого имущества размещается на официальном сайте Общества [www.kbkha.ru](http://www.kbkha.ru) в разделе Непрофильные активы, а также на сторонних профильных интернет-ресурсах.

6.2. Извещение о проведении аукциона на право заключения долгосрочных договоров аренды размещается на сайте аккредитованной электронно-торговой площадки.

6.3. При размещении публикации о сдаче в аренду объекта недвижимого имущества, обязательным является указание на то, что предложение ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой ч. 2 ст. 437 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## 7. Контроль за использованием Объектов, переданных в аренду

7.1. Контроль за использованием переданных в аренду Объектов в соответствии с целями, под которые они были предоставлены, осуществляется отделом имущественных отношений.

7.2. Проверки могут проводиться согласно установленному отделом имущественных отношений графику и (или) по обращениям организаций, осуществляющих техническое обслуживание Объектов, по поручению директора общества, заявлениям физических или юридических лиц, права которых ущемляются в связи с нарушением арендатором условий договора.

7.3. В случае несоблюдения арендатором условий договора и законодательства Российской Федерации Общество принимает все предусмотренные законодательством Российской Федерации меры воздействия на недобросовестных арендаторов, включая обращения в суд и принудительное выселение.

Исполнитель: начальник отдела

 имущественных отношений  
П.В. Рожков