АО «ДОМ.РФ»
125009, Москва
Воздвиженка ул., 10
+7 (495) 775 47 40
mailbox@domrf.ru

ПРОТОКОЛ № А2407-15/2025/2
о результатах аукциона в электронной форме
№ А2407-15/2025 (далее – аукцион)

Место: АО «ДОМ.РФ», 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10.

Дата: 11.04.2025.

Организатор аукциона: Акционерное общество «ДОМ.РФ» (далее – АО «ДОМ.РФ»).

Оператор электронной площадки: Акционерное общество «Сбербанк – Автоматизированная система торгов» (АО «Сбербанк-АСТ»).

Номер аукциона на сайте электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» по адресу http://utp.sberbank-ast.ru: SBR012-2503060138.

Итоги аукциона подводит Комиссия по проведению торгов АО «ДОМ.РФ» (далее – Комиссия). В состав Комиссии, утвержденный приказом заместителя генерального директора АО «ДОМ.РФ» от 31.12.2020 № 426-од «О создании Комиссии по проведению торгов АО «ДОМ.РФ» (в редакции приказа заместителя генерального директора АО «ДОМ.РФ» от 19.04.2024 № 130-од «О внесении изменений в состав Комиссии по проведению торгов АО «ДОМ.РФ»), входят 5 (пять) членов Комиссии.

В соответствии с пунктом 6.1 Положения о Комиссии по проведению торгов АО «ДОМ.РФ» для проведения заседания Комиссии и принятия решения кворум имеется. Комиссия правомочна принимать решения.

Функции секретаря Комиссии без права голоса выполняет Клишин И.В. – главный специалист подразделения «Проведение торгов».

№ п/п	Наименование пункта	Содержание пункта
1.	Основания для проведения аукциона	1.1. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ). 1.2. Решение Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации[1] (протокол от 22.04.2022 № 1 с изменениями, внесенными протоколом от 29.12.2023 № 8).

[1] С 15.03.2025 – Правительственная комиссия по повышению эффективности использования федерального имущества и развитию территорий согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 07.03.2025 № 274 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

		1.3. Решение Правления АО «ДОМ.РФ» (протокол от 28.02.2025 № 6/07).
2.	Предмет аукциона	Продажа находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества (нежилого помещения) площадью 1 061,9 кв. метра (кадастровый номер 77:07:0013004:22065), по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Раменки, проспект Мичуринский, дом 12, корпус 1, помещение 1П/3 (далее – Объект недвижимого имущества, Имущество).
3.	Начальная цена Имущества	187 580 833 (сто восемьдесят семь миллионов пятьсот восемьдесят тысяч восемьсот тридцать три) рубля, без учета НДС.
4.	Величина повышения начальной цены Имущества («шаг аукциона»)	1 876 000 (один миллион восемьсот семьдесят шесть тысяч) рублей.
5.	Размер задатка	37 516 166 (тридцать семь миллионов пятьсот шестнадцать тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 60 копеек.
6.	Форма подачи предложений о цене	Открытая.
Сведения об Имуществе		
7.	Характеристики Имущества	Местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Раменки, проспект Мичуринский, дом 12, корпус 1, помещение 1П/3. Кадастровый номер: 77:07:0013004:22065. Вид объекта недвижимости: помещение. Назначение: нежилое. Наименование: помещение. Площадь: 1 061,9 кв. метра. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 1, этаж № 2, этаж № 3. Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:07:0013003:1037. Сведения о государственной регистрации права собственности Российской Федерации: запись в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) от 13.01.2012 № 77-77-12/044/2011-060. Существующие ограничения (обременения) права: агентские полномочия АО «ДОМ.РФ», запись в ЕГРН от 19.07.2022 № 77:07:0013004:22065-77/051/2022-24. Сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества, зарегистрированных правах и обременениях содержатся в выписке из ЕГРН от 14.02.2025 № КУВИ-001/2025-41636598, выданной филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Москве. АО «ДОМ.РФ» не обладает информацией относительно работ по реконструкции, переустройству и/или перепланировке, выполненных в Объекте недвижимого

		имущества до даты его передачи АО «ДОМ.РФ» в целях осуществления функций агента Российской Федерации. За период осуществления АО «ДОМ.РФ» функций агента Российской Федерации в отношении Объекта недвижимого имущества работы по реконструкции, переустройству и/или перепланировке не проводились. Объект недвижимого имущества (нежилое помещение) расположен на первом, втором, третьем этажах многоквартирного дома площадью 6 718,8 кв. метра с кадастровым номером 77:07:0013003:1037 (далее – Здание)[2]. Согласно отчету № 44 о выполнении ООО «ТЭКСтрой инжиниринг» 16.08.2022 работ по обследованию инженерной инфраструктуры объекта капитального строительства (имущественного комплекса) по адресу: г. Москва, просп. Мичуринский, д. 12, корп. 1 (далее – Инженерный отчет), на момент обследования[3]: – Имущество обеспечено сетями инженерно-технического обеспечения: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация; – техническое состояние инженерных систем удовлетворительное; – возможны скрытые повреждения и возникновение аварийных ситуаций при дальнейшей эксплуатации объектов инженерно-технического обеспечения; – возможна подача электроснабжение – 0,4 кВт; – по теплоснабжению, холодному водоснабжению и водоотведению отсутствуют зарезервированные мощности. В связи с тем, что инженерные сети Объекта недвижимого имущества технологически связаны с инженерными сетями жилой части здания, требуется заключение субабонентских договоров на поставку инженерных ресурсов (договоров о предоставлении коммунальных услуг) с ЖСК № 2 «РАН СССР» или выполнение новых подключений к внешним инженерным сетям через процедуру технологического присоединения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

[2] Согласно сведениям ЕГРН Объект недвижимого имущества (нежилое помещение) расположен на первом, втором, третьем этажах здания. Фактически Здание находится на возвышении и имеет различную высоту рельефа по обеим сторонам главного фасада. Любое лицо вправе направить запрос об осмотре Имущества в порядке, предусмотренном разделом 5 Документации о проведении аукциона в электронной форме, и осуществить фактический осмотр Имущества.

[3] Информация актуальна на дату проведения обследования, в том числе, в части обеспечения Имущества сетями инженерно-технического обеспечения и возможного объема подачи инженерных ресурсов. Любое лицо вправе направить запрос об осмотре Имущества в порядке, предусмотренном разделом 5 Документации о проведении аукциона в электронной форме, и осуществить фактический осмотр Имущества, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения. Для выделения необходимых мощностей может потребоваться создание подключений через процедуру технологического присоединения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

		– в Объекте недвижимого имущества проложены транзитные общедомовые инженерные сети[4]; – Имущество обеспечено автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре в удовлетворительном состоянии. Согласно материалам осмотра часть Объекта недвижимого имущества площадью 480,9 кв. метра используется бывшим арендатором ООО «Президент СК № 6» без правовых оснований. Между предыдущим правообладателем Имущества (далее – ФГУП «Издательство «Наука») и ООО «Президент СК № 6» в отношении части Объекта недвижимого имущества площадью 480,9 кв. метра был заключен договора аренды от 22.02.2022 № 2202-01/22-АР сроком на 5 лет (далее – Договор аренды). ООО «Президент СК № 6» подало исковое заявление к ФГУП «Издательство «Наука» о признании недействительным уведомления ФГУП «Издательство «Наука» от 03.03.2022 № 159 о расторжении Договора аренды, о признании Договора аренды действующим. Решением Арбитражного суда города Москвы от 21.04.2023 по делу № А40-168838/22 исковые требования удовлетворены частично: уведомление ФГУП «Издательство «Наука» от 03.03.2022 № 159 о расторжении Договора аренды признано недействительным, в удовлетворении остальной части исковых требований отказано. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2023 решение Арбитражного суда города Москвы от 21.04.2023 оставлено без изменений, апелляционная жалоба – без удовлетворения. АО «ДОМ.РФ» направило в адрес ООО «Президент СК № 6» письмо от 12.05.2023 № 6204-ДФ с требованием представить в адрес АО «ДОМ.РФ» подписанные экземпляры соглашения о расторжении Договора аренды и акта приема-передачи (возврата) части Объекта недвижимого имущества площадью 480,9 кв. метра в срок до 02.06.2023. ООО «Президент СК № 6» было подано исковое заявление об обязании ответчиков (ФГУП «Издательство «Наука», Росимущество, АО «ДОМ.РФ») заключить с истцом договор купли-продажи арендованного помещения площадью 480,9 кв. метра,

[4] Покупатель Имущества ознакомлен с фактическим состоянием Имущества и не имеет претензий к его качественным характеристикам. На покупателя Имущества возлагаются обязательства по обеспечению круглосуточного беспрепятственного доступа в Объект недвижимого имущества сотрудников эксплуатационных служб.

		а также поставить его на государственный кадастровый учет как самостоятельный объект недвижимости. Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.11.2023 по делу № А40-156581/22 в удовлетворении исковых требований отказано. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.05.2024 решение Арбитражного суда города Москвы от 29.11.2023 оставлено без изменений, апелляционная жалоба – без удовлетворения. В свою очередь АО «ДОМ.РФ» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО «Президент СК № 6» о расторжении Договора аренды, обязании возвратить часть Объекта недвижимого имущества площадью 480,9 кв. метра. Решением Арбитражного суда города Москвы от 05.09.2024 по делу № А40-144159/23-23-1037 исковые требования удовлетворены в полном объеме. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.12.2024 решение Арбитражного суда города Москвы от 05.09.2024 оставлено без изменений, апелляционная жалоба – без удовлетворения. На основании решения Арбитражного суда города Москвы от 05.09.2024 по делу № А40-144159/23-23-1037 АО «ДОМ.РФ» был получен исполнительный лист от 15.01.2025 серия ФС № 049835774. Исполнение вступившего в законную силу решения суда осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Покупатель Имущества вправе обратиться с заявлением о процессуальном правопреемстве взыскателя на себя в части освобождения части Объекта недвижимого имущества площадью 480,9 кв. метра в соответствии со статьей 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации после государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.
8.	Результаты осмотра Имущества	– Здание, в котором находится реализуемое Имущество, расположено в районе Раменки ЗАО г. Москвы в окружении преимущественно коммерческой и жилой застройки; – расстояние до ближайшей остановки общественного наземного транспорта «Улица Столетова» составляет 157 метров (2 минуты пешком), расстояние до ближайшей станции метрополитена «Ломоносовский проспект» – 400 метров (5 минут пешком), ближайшая транспортная магистраль Мичуринский проспект – в непосредственной близости; – Имущество имеет два входа (с первой линии Мичуринского проспекта и со двора); – характеристики Здания, в котором расположен Объект недвижимого имущества: материал наружных

		стен – кирпичные; в части Объекта недвижимого имущества площадью 480,9 кв. метра стандартная отделка, в части Объекта недвижимого имущества площадью 581 кв. метр требуется косметический ремонт (частично облупилась краска, требуется частичная замена потолочного покрытия); – часть Объекта недвижимого имущества площадью 480,9 кв. метра используется бывшим арендатором без правовых оснований, часть помещений захламлена[5].
9.	Антикоррупционная оговорка	В соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» выступает агентом Российской Федерации и от своего имени совершает юридические и иные действия, в том числе сделки, с находящимися в федеральной собственности земельными участками и иными объектами недвижимого имущества. При заключении и исполнении указанных сделок стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей указанных сделок законодательством Российской Федерации как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства Российской Федерации, в том числе к порядку проведения торгов. Информацию о предложениях об оказании услуг или совершении действий, направленных на ограничение конкуренции при проведении АО «ДОМ.РФ» торгов в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ, необходимо сообщить на «горячую линию» по противодействию коррупции по телефону 8 (800) 775-71-11 или адресу электронной почты ANTIKORD@DOMRF.RU.

В соответствии с протоколом о признании претендентов участниками аукциона от 09.04.2025 № А2407-15/2025/1 участниками аукциона признаны:

№ п/п	Данные претендента	Регистрационный № заявки	Дата/время подачи заявки
1.	ООО «КАРАТ», ИНН 9715221438	373	02.04.2025 15:55:57
2.	ООО СЗ «Град Строй», ИНН 2014011084	9050	07.04.2025 13:20:50

Согласно журналу хода торгов, направленному в адрес АО «ДОМ.РФ» Оператором электронной площадки:

Сведения о торгах	
Дата и время начала торгов	11.04.2025 10:00:00
Дата и время окончания торгов	11.04.2025 10:10:46

[5] Покупатель ознакомлен с фактическим состоянием Имущества и не имеет претензий к его качеству. Освобождение Имущества, в том числе от захламления, осуществляется силами и средствами покупателя Имущества самостоятельно и за свой счет после регистрации перехода права собственности на Имущество.

Номер заявки	Наименование участника	Дата и время подачи предложения	Предложенная цена (рублей, без НДС)
373	ООО «КАРАТ», ИНН 9715221438	11.04.2025 10:00:46	187 580 833,00

На основании журнала хода торгов победителем аукциона признан участник ООО «КАРАТ», ИНН 9715221438, адрес юридического лица: 119620, г. Москва, ул. Авиаторов, д. 16, к. 1, предложивший начальную цену Имущества в размере 187 580 833 (сто восемьдесят семь миллионов пятьсот восемьдесят тысяч восемьсот тридцать три) рубля 00 копеек, без НДС.

Протокол о результатах аукциона является документом, удостоверяющим право победителя аукциона на заключение договора купли-продажи.

Порядок заключения договора купли-продажи указан в разделе 10 Документации о проведении аукциона.

Члены Комиссии, принявшие участие в голосовании:

АО «ДОМ.РФ»
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3F7C7D6B00020007A2AB
Владелец: **Баширова Диляра Маратовна**
Действителен: с 29.07.2024 до 29.07.2025

АО «ДОМ.РФ»
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 57DABDFB000200090458
Владелец: **Романюк Наталья Николаевна**
Действителен: с 11.02.2025 до 11.02.2026

АО «ДОМ.РФ»
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 24BB4D980002000789A1
Владелец: **Филатов Александр Анатольевич**
Действителен: с 16.07.2024 до 16.07.2025

АО «ДОМ.РФ»
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 561F85ED000200077B78
Владелец: **Махотин Николай Петрович**
Действителен: с 08.07.2024 до 08.07.2025

АО «ДОМ.РФ»
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 14E24ED6000200081AC0
Владелец: **Лисовой Олег Григорьевич**
Действителен: с 25.09.2024 до 25.09.2025

Голоса «против» отсутствуют. Решение принято единогласно.

Секретарь Комиссии:

АО «ДОМ.РФ»
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 501009BB00020007A7BB
Владелец: **Клишин Иван Васильевич**
Действителен: с 31.07.2024 до 31.07.2025