

УТВЕРЖДЕНО  
Советом директоров  
ПАО «Октава»  
Протокол №б/н  
от «21» сентября 2018 г.

## ***ПОЛОЖЕНИЕ***

### ***об аренде недвижимого имущества ПАО «Октава»***

#### ***1. Общие положения***

1.1. Положение определяет порядок передачи в аренду объектов недвижимого имущества хозяйственного общества, акциями (долями в уставных капиталах) которыми владеет Публичное акционерное общество «Октава» (далее - Общество), контроля за сохранностью и использованием по назначению переданных в аренду объектов недвижимого имущества (далее – Положение).

1.2. Положение является обязательным для исполнения Обществом при заключении договоров аренды с третьими лицами (арендаторами недвижимого имущества Общества).

1.3. Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 23 ноября 2007 г. № 270-ФЗ «О Государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростех», Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и правовыми актами Корпорации, Уставом Общества.

1.4. К объектам недвижимого имущества Общества (далее - Объекты, Объект) относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, помещения в зданиях, сооружения, объекты незавершенного строительства.

1.5. Учет Объектов, переданных в аренду, осуществляется Обществом.

1.6. Общество ежегодно не позднее 30 ноября года, предшествующего отчетному, представляет в специализированную организацию, определенную Корпорацией в установленном порядке, информацию о максимальном объеме планируемых к сдаче в аренду Объектов (указывается максимальная площадь ежегодно планируемых к сдаче Объектов и планируемый максимальный годовой объем выручки с учетом НДС).

1.7. Заключение договоров аренды Объектов осуществляется путем проведения торгов на право заключения этих договоров.

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

1.8. Договоры аренды по сроку действия могут быть краткосрочными (до одного года) и долгосрочными (от года и более).

1.9. Арендная плата по договорам аренды устанавливается по результатам проведения торгов.

В случае заключения договора аренды без проведения торгов арендная плата определяется на основании отчета об оценке величины арендной платы (ставки), подготовленного независимым оценщиком.

В исключительных случаях орган управления Общества в соответствии с полномочиями, предусмотренными уставом Общества имеет право установить льготную ставку арендной платы в порядке, предусмотренном пунктом 4.2 Положения.

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

1.11. Объекты передаются в аренду при условии, что это не мешает и не наносит ущерб основной деятельности Общества.

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

2.1. Определяемая в отчете об оценке величина арендной платы (ставки) должна включать в себя стоимость всех постоянных расходов арендодателя, размер которых маловероятно значительно изменится в течение одного года со дня оценки.

2.2. Арендная плата по заключенному договору аренды может

состоять из двух частей: фиксированной (постоянной) и переменной. Фиксированная (постоянная) часть арендной платы определяется на основании отчета об оценке (в случае заключения договора без проведения торгов) или по результатам проведенных торгов. Переменная часть арендной платы определяется арендодателем ежемесячно исходя из фактически потребленных услуг арендатором в процессе пользования арендуемым Объектом.

2.3. Оценка величины арендной платы должна проводиться при необходимости, но не реже одного раза в год. В целях снижения затрат целесообразно проводить оценку единовременно на все планируемые к сдаче в аренду Объекты.

2.3.1 В период действия долгосрочного договора аренды проведение оценки величины арендной платы по истечении очередного года аренды необязательно в случае, если договором предусмотрено условие о повышении платы на официально опубликованный индекс потребительских цен.

2.4. Проведение торгов или заключение договоров аренды без проведения торгов возможно только после получения письменного заключения специализированной организации, определенной Корпорацией в установленном порядке, о соответствии ставки арендной платы, определенной независимым оценщиком, диапазону наиболее вероятной величины ставки арендной платы, за исключением случаев, указанных в п. 2.4.1.

2.4.1. Получение заключения специализированной организации, определенной Корпорацией в установленном порядке, в отношении подтверждения рыночной стоимости заключения краткосрочных договоров аренды недвижимости не требуется в следующих случаях:

- для организаций, которые планируют ежегодно сдавать в краткосрочную аренду Объекты общей площадью не более 3 000 кв. м;
- для организаций, которые планируют ежегодно сдавать в краткосрочную аренду Объекты планируемая выручка от которой в год не превысит 30 млн. рублей с учетом НДС;
- для организаций, Объекты которых расположены в субъектах Российской Федерации, за исключением городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

Такие организации обязаны направлять копии отчетов об оценке ставки арендной платы в специализированную организацию, определенную Корпорацией в установленном порядке, (в электронном виде) в порядке информации в течение 10 дней со дня получения отчетов об оценке.

**3. Порядок предоставления в аренду объектов недвижимого имущества при заключении договора аренды по результатам проведения торгов**

3.1. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Проводимые аукционы на право заключения договоров аренды являются открытыми по составу участников и форме подачи предложений.

Проводимые конкурсы на право заключения договоров аренды являются открытыми по составу участников.

Порядок проведения торгов определен в приложении № 1 к Положению.

3.2. Для организации и проведения аукционов или конкурсов на право заключения договоров аренды Общество/Организатор торгов вправе привлекать на основе агентского договора юридическое лицо (или несколько юридических лиц) или физическое лицо (или несколько физических лиц) с учетом требований Единого положения о закупке Корпорации (далее – ЕПоЗ). Агентский договор может заключаться для оказания следующих услуг:

- разработка аукционной или конкурсной документации;
- публикация и размещение извещения о проведении торгов;
- реклама предлагаемого к сдаче в аренду Объекта;
- организация осмотров Объекта;
- работа аукциониста;
- оформление протоколов комиссии;
- иные услуги, связанные с организацией и проведением торгов.

3.3. Решение о проведении торгов на право заключения краткосрочных договоров аренды принимается единоличным исполнительным органом Общества.

3.4. Решение о проведении торгов на право заключения долгосрочных договоров аренды принимается советом директоров Общества.

При осуществлении голосования по указанному вопросу члены совета директоров Общества обязаны руководствоваться исключительно нормами законодательства Российской Федерации и интересами Общества.

#### **4. Порядок предоставления в аренду объектов недвижимого имущества при заключении договора аренды без проведения торгов**

4.1. Краткосрочный договор аренды может быть заключен без проведения торгов и без решения совета директоров Общества при условии его заключения по типовой форме в следующих случаях:

- в случае аренды части помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемых в аренду помещений, зданий, строений, сооружений одному лицу составляет не более чем 150 квадратных метров;
- в случае передачи в аренду одному лицу земельных участков, свободных от зданий, строений, сооружений без возможности капитального строительства, если площадь земельного участка не превышает 1500 кв.м.;
- 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 ЕПоЗ, 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 (положение о преимущественном праве аренды не применяются);
- в случае если торги признаны несостоявшимися два раза подряд по одному и тому же Объекту по причине отсутствия заявок (со дня последних торгов не должно пройти более трех

месяцев);

- в случае заключения краткосрочного договора аренды с лицом, с которым заключен договор на предоставление лечебно-профилактического питания сотрудникам, занятым на вредных (особо вредных) и опасных производствах и/или общественного питания, по итогам конкурентной процедуры закупки, проведенной в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Головной организацией холдинговой компании (интегрированной структуры) Корпорации, в контур управления которой входит Общество, может быть установлен дополнительный механизм согласования принятия решений Обществом о заключении таких договоров.

4.2. Договор аренды может быть заключен без проведения торгов по решению совета директоров Общества в следующих случаях:

- 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 организациями;

- 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 холдинговой компании (интегрированной структуры) (вне зависимости от срока договора аренды и размера общей площади передаваемых в аренду Объектов);
- в случае заключения долгосрочного договора аренды с лицом, с которым заключен договор на предоставление лечебно-профилактического питания сотрудникам, занятым на вредных (особо вредных) и опасных производствах и/или общественного питания, по итогам конкурентной процедуры закупки, проведенной в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

При заключении договоров аренды с указанными организациями советом директоров Общества арендная ставка может быть снижена до наилучшего фактического предложения потенциального арендатора при наличии соответствующего обоснования. При осуществлении голосования по указанному вопросу члены совета директоров Общества обязаны руководствоваться исключительно нормами законодательства Российской Федерации и интересами Общества.

4.3. Обращения юридических и физических лиц к Обществу с просьбой о предоставлении в аренду Объектов без проведения торгов в соответствии с Положением оформляются письменно в виде заявления.

4.4. Заявление должно 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.

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

- свидетельства о государственной регистрации юридического лица, учредительных документов (для юридических лиц), основного документа, удостоверяющего личность (для физических лиц);
- свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей);
- протокола общего собрания об избрании руководителя или приказа о его назначении - для юридических лиц;
- бухгалтерской отчетности (для юридических лиц) на последнюю отчетную дату;
- иных документов в соответствии с требованиями федеральных органов исполнительной власти, касающимися обеспечения безопасности объектов, находящихся в них лиц и т. д. (по запросу Общества).

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

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

4.7. 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.

## **5. Реализация преимущественного права арендатора**

Арендатор, заключивший договор аренды по результатам проведения торгов 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 без проведения торгов.

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

В случае заключения договора аренды на новый срок арендная плата определяется в соответствии с действующим порядком заключения договора аренды без проведения торгов.

## **6. Требования к договору аренды, порядку приема - передачи Объекта**

6.1. Заключаемый договор аренды на Объект является основным документом на право пользования Объектом и регламентирует взаимоотношения между арендодателем и арендатором.

6.2. Договоры аренды, заключаемые Обществом, оформляются по типовой форме согласно приложению к Положению.

Решение о заключении договора аренды по форме, отличающейся от типовой, может приниматься органом управления Общества в соответствии с полномочиями, предусмотренными уставом Общества при наличии соответствующих обоснований. При осуществлении голосования по указанному вопросу члены органа управления Общества обязаны руководствоваться исключительно нормами законодательства Российской Федерации и интересами Общества. Письменные указания (директивы) при этом не оформляются.

6.3. Общество уведомляет Корпорацию о заключении договора

аренды в 10-дневный срок после его заключения, разместив информацию об обременении Объекта договором аренды в системе «Информационная база активов Корпорации»

6.4. Порядок уведомления Обществом головной организации холдинговой компании (интегрированной структуры) о заключении договоров аренды устанавливается головной организацией холдинговой компании (интегрированной структуры) самостоятельно.

6.5. Передача Объекта в аренду и принятие его арендатором оформляются передаточным актом.

Уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта на условиях, предусмотренных договором аренды, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче объекта, арендатора - от его принятия.

6.6. Предложение Общества о заключении договора без проведения торгов в установленных настоящим Положением случаях должно содержать условие, что если в течение 10 дней со дня получения проекта договора заявитель не дает согласия на его заключение и не возвращает подписанный договор, такой договор считается незаключенным, и Общество вправе заключить договор аренды на этот же Объект с другим заявителем.

6.7. Договор аренды должен предусматривать право арендодателя расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке путем письменного уведомления арендатора. Уведомление должно быть отправлено в срок не менее чем за 90 дней до предполагаемого дня расторжения. Срок уведомления может быть сокращен по желанию арендодателя до 30 дней.

6.8. Порядок внесения арендной платы определяется договором аренды. Вся сумма арендной платы поступает Обществу.

6.9. Размер арендной платы по заключенному долгосрочному договору аренды на срок более года может изменяться не чаще одного раза в год. Порядок изменения арендной платы указывается в договоре.

6.10. В случае выставления на аукцион права заключения долгосрочного договора аренды на срок более трех лет по решению органа управления Общества в соответствии с полномочиями, предусмотренными уставом Общества, возможно предусмотреть

предоставление арендных каникул (без уплаты фиксированной части арендной платы) сроком до двух месяцев в целях проведения ремонтно-отделочных работ арендатором - победителем торгов. В случае досрочного расторжения договора не по инициативе арендодателя арендатор обязан дополнительно компенсировать фиксированную часть арендной платы за период арендных каникул.

Предоставление арендных каникул на срок более двух месяцев возможно на основании решения совета директоров головной организации холдинговой компании (интегрированной структуры) (для организаций прямого управления – на основании решения совета директоров организации прямого управления), принятого по итогам рассмотрения технико-экономического обоснования сделки с учетом наличия обязательства арендатора по восстановлению арендуемых Объектов.

## ***7. Размещение информации***

Информация обо всех предоставляемых в аренду объектах недвижимого имущества в обязательном порядке размещается на сайте официальной Электронной торговой площадки Государственной корпорации «Ростех» [www.etprf.ru](http://www.etprf.ru) в специальном разделе для размещения информации об аренде. Извещения о проведении торгов на право заключения договоров аренды дополнительно размещаются на сайте специализированной организации, определенной Корпорацией в установленном порядке.

## ***8. Контроль за использованием Объектов, переданных в аренду***

8.1. Контроль за использованием переданных в аренду Объектов в соответствии с целями, под которые они были предоставлены, осуществляется Обществом.

К проведению проверок, инициируемых Обществом, могут привлекаться представители Корпорации.

8.2. Проверки могут проводиться Обществом согласно установленному графику и (или) по обращениям организаций, осуществляющих техническое обслуживание Объектов, по поручению Корпорации, заявлениям физических или юридических лиц, права которых ущемляются в связи с нарушением арендатором условий договора.

8.3. 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.

8.4. Общество обязано не допускать продления договора аренды на неопределенный срок после окончания установленного срока.

## **9. Ответственность членов совета директоров и должностных лиц Общества за нарушение (неисполнение) обязательств в сфере арендных отношений**

9.1. Члены совета директоров (наблюдательного совета) Общества, единоличный исполнительный орган Общества (директор, генеральный директор), временный единоличный исполнительный орган, члены коллегиального исполнительного органа Общества (правления, дирекции), равно как и управляющая организация или управляющий, несут ответственность перед акционером(ами) за убытки, причиненные их виновными действиями (бездействием), а также за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Положения.

9.2. Генеральный директор Общества несет гражданско-правовую, материальную, дисциплинарную и иную ответственность за нарушение своих обязательств, а также за возникший по его вине материальный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.3. Ответственность генерального директора Общества перед Обществом и (или) акционером(ами) за убытки, причиненные последним его виновными действиями (бездействием), устанавливается законодательством Российской Федерации,

9.4. При определении оснований и размера ответственности генерального директора Общества должны быть приняты во внимание обычные условия делового оборота и иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

9.5. Договоры аренды, заключаемые Обществом с нарушением (без учета) условий настоящего Положения, могут быть признаны Корпорацией недействительными в установленном порядке, а также служат основанием для привлечения генерального директора Общества к дисциплинарной ответственности, вплоть до расторжения трудового договора при нанесении ущерба Обществу.

## **10. *Дополнительные положения***

10.1. В части объектов недвижимого имущества, порядке признанных критически значимыми активами в установленном в Корпорации, допускается:

- передача временно неиспользуемого критически значимого актива в краткосрочную аренду организациям Корпорации и сторонним организациям на общих основаниях в соответствии с Положением;
- передача временно неиспользуемого критически значимого актива в долгосрочную аренду организациям Корпорации на основании решения совета директоров Общества;

10.2. Принятие решения о передаче объектов недвижимого имущества в аренду на условиях, не предусмотренных Положением, осуществляется на основании решения совета директоров Общества.