



Акционерное общество  
«Киностудия детских и юношеских фильмов им. М. Горького»

## ПРИКАЗ

28.12.2024 г.

№ 152-ОД

Об утверждении Положения  
«О порядке определения стоимости  
права пользования помещениями на территории  
АО «Киностудия им. М. Горького»»

Руководствуясь статьями 8, 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», отчетом от 18.06.2024 г. № 2024-732 «Об оценке права пользования и владения на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества (здания и помещения), расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, улица Сергея Эйзенштейна, дом 8, общей площадью 31 033,60 кв.м»

### ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие с 01 января 2025 г. Положение «О порядке определения стоимости права пользования помещениями на территории АО «Киностудия им. М. Горького» (далее – Положение) согласно приложению № 1 к настоящему приказу.
2. Прекратить действие приказа от 01.04.2023 № 12-од «О порядке определения стоимости услуг по предоставлению в пользование помещений на территории АО «ТПО «Киностудия им. М. Горького» с 01 января 2025 г.
3. Отделу документооборота и операционной поддержки довести приказ до сведения должностных лиц структурных подразделений АО «Киностудия им. М. Горького».
4. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на заместителя генерального директора по развитию новых направлений Ю.М. Давыдову и директора по производству и клиентскому сервису С.В. Миненкова в части, касающейся возложенных на них функций.

Генеральный директор

Ю.Ю. Слащёва

## ПОЛОЖЕНИЕ

### «О порядке определения стоимости права пользования и владения помещениями на территории АО «Киностудия им. М. Горького»

#### 1. Общие положения

Настоящее Положение устанавливает порядок определения стоимости права пользования и владения помещениями, расположенными по адресу: 129226, г. Москва, ул. С. Эйзенштейна, д.8, стр. 1, 4, 5, 18 (далее-Помещения), находящихся в собственности АО «Киностудия им. М. Горького» (далее «Киностудия») в зависимости от их категории и оснащённости.

#### 2. Категории помещений и их характеристики

Для целей заключения договоров, по которым Помещения передаются в пользование и владение (далее - «Договоры»), устанавливаются следующие категории Помещений, оснащённых и не оснащенных мебелью и/или техникой:

I категория – производственные помещения, расположенные в Главном корпусе (стр. 1), в 2-х павильонном корпусе (стр. 18) и в 3-х павильонном корпусе (стр. 4) и в стр. 5.

Могут использоваться только в качестве производственных помещений общего назначения;

II категория – производственно-технические помещения, расположенные в Главном корпусе (стр. 1), в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), в 3-х павильонном корпусе (стр. 4) и в стр. 5.

Могут использоваться только для производственно-технических целей, в которых располагается специализированное производственное оборудование;

III категория – складские помещения, расположенные в Главном корпусе (стр. 1), в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), в 3-х павильонном корпусе (стр. 4) и в стр. 5. Могут использоваться только как складские помещения;

IV категория – гримерные, костюмерные, актерские комнаты расположенные в Главном корпусе (стр. 1), в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), в 3-х павильонном корпусе (стр. 4) и в стр. 5. Находятся в непосредственной близости к павильонам и оборудованы специальными гримерными местами;

V категория цифровая студия № 5-павильон до 250 кв. м., стр. 5 Может использоваться для осуществления кинопроизводства, производства рекламы, телевизионных программ, шоу и т.д.;

VI категория - цифровые студии № 1,2,3,4-павильоны до 250 кв.м., стр.5 Могут использоваться для осуществления кинопроизводства, производства рекламы, телевизионных программ, шоу и т.д.;

VII категория – павильоны свыше 250 кв. м., стр. 18, стр. 4. Могут использоваться для осуществления кинопроизводства, производства рекламы, телевизионных программ, шоу и т.д.;

VIII категория – помещения используемые для общественного питания, расположенные в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4), Главном корпусе (стр. 1), в строении 5;

IX категория – части помещений, коридоров, холлов, для размещения вендинговых (снэк) автоматов расположенных в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4), Главном корпусе (стр. 1) и в строении 5, а также на внутренней территории Киностудии;

X категория – помещение № 157/П, расположенное в стр. 1, и помещение кофейпорт, расположенное в стр. 18 (Часть БТИ №8). Могут использоваться для размещения зоны кофейпорта.

XI категория – помещение «Выставочный зал», расположено в Главном корпусе (стр. 1) (БТИ №№37-54А). Может использоваться только в качестве производственного помещения общего назначения;

XII категория:

помещения 478, 167, 202, 257, расположенные в 2-х павильонном корпусе стр. 18.

помещение 433, расположенное в 3-х павильонном корпусе стр. 4.

Могут использоваться только в качестве производственных помещений общего назначения;

XIII категория – помещение 478/5, расположено в 2-х павильонном корпусе, стр. 18.

Помещение оснащено стационарной системой охлаждения для оборудования. Может использоваться только в качестве производственно-технического назначения, в котором располагается специализированное оборудование;

### 3. Порядок определения стоимости права пользования и владения нежилыми помещениями, неоснащёнными мебелью и/или техникой <sup>1</sup>

№ п/п	Категория помещений	Стоимость услуг за использование 1 кв. м помещения в месяц/руб. (сутки/руб.)*, без НДС	
1	<b>I категория</b> -помещения Главного корпуса, строение № 1, -помещения 3-х павильонного корпуса, строение № 4, -помещения 2-х павильонного корпуса, строение № 18, -помещения, строение № 5.	1400.81	
2	<b>II категория</b> производственно-технические помещения, находящиеся в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4), Главном корпусе (стр. 1) и в стр. 5	907.19	
3	<b>III категория</b> складские помещения, находящиеся в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4) и Главном корпусе (стр. 1) и стр. 5	617.00	
4	<b>IV категория</b> гримерные, костюмерные, актерские комнаты	92.16*	
5	<b>V категория</b> Цифровая студия № 5-павильон до 250 кв.м. стр.5	1935.85	13.06*
6	<b>VI категория</b> Цифровые студии №1,2,3,4-павильоны до 250 кв.м. стр. 5	2195.83	13.06*
7	<b>VII категория</b> павильоны свыше 250 кв.м. стр. 18, стр. 4	66.19*	
8	<b>VIII категория</b> помещения для общественного питания, расположенные в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4), Главном корпусе (стр. 1), в строении 5	875.18	
9	<b>IX категория</b> для размещения вендинговых (снэк) автоматов стр.1 стр.18. Стр 4	3766.60	
10	<b>X категория</b>		

<sup>1</sup> В случаях, предусмотренных пунктом 1 и подпунктом 21 пункта 2 ст.149 НК РФ предоставление Помещений в пользование не облагаются НДС.

	-помещение 157/П в Главном корпусе, стр. 1, -помещение кофейпорт в 2-х павильонном корпусе, стр. 18	1916.67
11	<b>XI категория</b> помещение Выставочный зал в Главном корпусе, стр. 1	1377.96
12	<b>XII категория</b> -помещение 478 в 2-х павильонном корпусе, стр. 18, -помещение 167 в 2-х павильонном корпусе, стр. 18, -помещение 202 в 2-х павильонном корпусе, стр. 18, -помещение 257 в 2-х павильонном корпусе, стр. 18, -помещение 433 в 3-х павильонном корпусе стр. 4.	1942.21
13	<b>XIII категория</b> помещение 478/5 в стр. 18	1594.80

\*Помещения IV, V, VI и VII категории – предоставляются и/или могут предоставляться посуточно.

### 3.1 Применение повышающего коэффициента к стоимости права пользования и владения нежилыми помещениями, неоснащёнными мебелью и/или техникой

К стоимости права пользования Помещениями, в которых произведен косметический ремонт, установлено дополнительное оборудование (кондиционеры, акустические панели, автономная приточно-вытяжная вентиляция и прочие улучшения), имеются новые инженерные коммуникации – может быть применен повышающий коэффициент не более 1.5.

### 4. Порядок определения стоимости права пользования и владения нежилыми помещениями, оснащёнными мебелью и/или техникой<sup>2</sup>

«Кинокампус» и «Музейное пространство» (Главный корпус 1 строение):

Помещение	Этаж	Площадь помещения	Ставка
			за 1 час пользования всей площадью помещения без учёта НДС на временной период (смена до 12 часов), руб.:
Актовый зал (категория I)	2	67,0 м <sup>2</sup>	до 12 ч. включительно 1670.00
Хромакей (категория II)	2	31,0 м <sup>2</sup>	1000.00
Учебный класс I (категория I)	1	17,6 м <sup>2</sup>	590.00
Учебный класс I (категория I)	1	57,0 м <sup>2</sup>	1590.00
Гримёрка (категория IV)	2	31,0 м <sup>2</sup>	590.00
Аудитория творчества (категория I)	2	43,0 м <sup>2</sup>	590.00
Кабинет звукозаписи (категория II)	2	32,0 м <sup>2</sup>	670.00
Монтажный класс (категория II)	2	36,0 м <sup>2</sup>	1083.00
Лекторий музея (категория I)	2	116,0 м <sup>2</sup>	3500.00

### 4.1. Порядок применения скидок (понижающих коэффициентов) и наценок (повышающих коэффициентов) к стоимости права пользования и владения помещениями, оснащёнными мебелью и/или техникой<sup>3</sup>:

<sup>2</sup> В случаях, предусмотренных пунктом 1 и подпунктом 21 пункта 2 ст.149 НК РФ предоставление Помещений в пользование не облагаются НДС.

<sup>3</sup> В случаях, предусмотренных пунктом 1 и подпунктом 21 пункта 2 ст.149 НК РФ, предоставление Помещений в пользование не облагаются НДС.

4.1.1. Скидка применяется в зависимости от условий договора с пользователем Помещения и достигается путём умножения стоимости права пользования и владения Помещениями на понижающий коэффициент.

Понижающий коэффициент не применяется в случае, если договором предусмотрено право пользователя Помещением приглашать в помещение в течение срока действия договора 10 и более человек (единовременно или в разное время).

Количество людей, приглашенных пользователем в Помещение в течение срока действия договора (единовременно или в разное время)	Понижающий коэффициент	Кратность предоставления скидки одному пользователю
не более 1 человека	0.3	Неограниченно
не более 2 человек (включительно)	0.5	Неограниченно
не более 5 человек (включительно)	0.7	Неограниченно
не более 7 человек (включительно)	0.8	Неограниченно
не более 9 человек (включительно)	0.9	Неограниченно

4.1.2. Наценка применяется в зависимости от условий договора с пользователем Помещения и достигается путём умножения стоимости права пользования и владения Помещениями на повышающий коэффициент.

Повышающий коэффициент не применяется в случае, если договором предусмотрено право пользователя Помещением приглашать в помещение в течение срока действия договора 10 и менее человек (единовременно или в разное время).

Количество людей, приглашенных пользователем в Помещение в течение срока действия договора (единовременно или в разное)	Повышающий коэффициент	Кратность предоставления скидки одному пользователю
до 14 человек (включительно)	1.1	Неограниченно
до 19 человек (включительно)	1.2	Неограниченно
до 24 человек (включительно)	1.3	Неограниченно
до 29 человек (включительно)	1.4	Неограниченно
до 34 человек (включительно)	1.5	Неограниченно
до 39 человек (включительно)	1.6	Неограниченно
до 44 человек (включительно)	1.7	Неограниченно
до 49 человек (включительно)	1.8	Неограниченно
до 59 человек (включительно)	1.9	Неограниченно
до 79 человек (включительно)	2	Неограниченно
до 109 человек (включительно)	3	Неограниченно
до 139 человек (включительно)	4	Неограниченно
до 179 человек (включительно)	5	Неограниченно