

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Гавринская Пойма»

121165, г. Москва, Кутузовский проспект, д. 35, офис 1
ОГРН 1117746554750 ИНН 7730647682 КПП 773001001

В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Гавринская пойма»
ОГРН 1117746554750 ИНН 7730647682 КПП 773001001
Адрес места нахождения: 121165, г. Москва, Кутузовский пр-т, д. 35, оф.1
Адрес приема почтовой корреспонденции:
121165, г. Москва, Кутузовский проспект, д. 35, офис 1
Адрес электронной почты: ur@tolimp.ru
Тел./факс: 8-495-748-02-26

Московское областное УФАС
Рег. номер 21694/17
зарегистрирован 23.11.2017



Организатор торгов:

Комитет по конкурентной политике Московской области,
действующий от имени Администрации Рузского городского округа
Московской области
Адрес места нахождения организатора торгов: 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д.1
Сайт: www.zakaz-mo.mosreg.ru
Адрес электронной почты: zakaz-mo@mosreg.ru
Телефон: +7(498) 602-05-69

Предмет аукциона:

право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности Рузского городского округа Московской области, расположенного по адресу: Московская область, Рузский район, поселок Тучково (территория «Санаторно-лесной школы №5»)

Лот №1

Усадьба «Любвино» Памятник истории и культуры пл. 2084, 4 кв.м., здание гаража пл. 151,7 кв.м., здание овощехранилища с мат. складом пл.16,7 кв.м., основное пл. 20,6 кв.м., летняя столовая пл. 112,4 кв.м., слесарная мастерская пл. 30,7 кв.м., спальных корпус №5 пл. 48,2 кв.м., бензохранилище пл. 48,2 кв. м, материальный склад пл. 15,1 кв.м., насосная станция пл. 13, 5 кв.м., расположенные по адресу: МО, Рузский р-н, п. Тучково, ул. Школьная, д. 5

Извещение о проведении торгов: №140817/6987935/02

Дата публикации извещения: 14 августа 2017 года

Срок окончания подачи заявки: 16:00 24 ноября 2017 года

Дата и время проведения аукциона: 28 ноября 2017 года 12:00

Документация об аукционе размещена на интернет-сайте: www.torgi.gov.ru

ЖАЛОБА

на действия Организатора аукциона при подготовке и проведению аукциона на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности Рузского городского округа Московской области, расположенного по адресу: Московская область, Рузский район, поселок Тучково (территория «Санаторно-лесной школы №5») по Лоту №1

14 августа 2017 года Организатор аукциона опубликовал на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещение о проведении торгов №140817/6987935/02. Дата окончания приема – 24.11.2017г. Предметом торгов является приобретение права на заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности Рузского городского округа Московской области, расположенного по адресу: Московская область, Рузский район, поселок Тучково (территория «Санаторно-лесной школы №5») - Лот №.

Согласно аукционной документации, **Арендодателем имущества является** – орган местного самоуправления Рузского городского округа Московской области, принимающий решение о проведении аукциона в электронной форме, об отказе от проведения аукциона, об условиях аукциона в электронной форме (в том числе начальной цене предмета аукциона, условиях в Документации об аукционе в электронной форме, за своевременное опубликование Извещения о проведении аукциона в электронной форме в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов по месту нахождения Объекта аукциона, за заключение договора аренды Объекта аукциона, в том числе за соблюдение сроков его заключения) Администрация Рузского городского округа Московской области (143100, Московская область, г. Руза, ул. Солнцева, дом 11., ИНН 50750003287, КПП 507501001).

Объектом (Лотом №1) - является :

- объект культурного наследия федерального значения, находящийся в собственности Рузского городского округа Московской области: Здание усадьбы «Любвино», расположенное по адресу: Московская область, Рузский район, р. Тучково, (территория «Санаторно-лесной школы №5») площадью 2084,4 кв.м. (кадастровый номер 50:19:0020315:3867),

а также следующие передаваемые в аренду объекты недвижимости:

- здание гаража, расположенный по адресу: Московская обл., Рузский р-н, п. Тучково, ул. Школьная, д.5, корп. 8, площадью 151,7 кв. м. (кадастровый номер 50:19:0020315:924);
- здание овощехранилища с материальным складом, расположенное по адресу: Московская обл., Рузский р-н, п. Тучково, ул. Школьная, д.5, корп. 5, площадью 16,7 кв. м. (кадастровый номер 50:19:0020315:923);
- газобалонный склад, расположенный по адресу: Московская обл., Рузский р-н, п. Тучково, ул. Школьная, д.5, корп. 11, площадью 20,6 кв. м. (кадастровый номер 50:19:0020315:929);
- летняя столовая, расположенная по адресу: Московская обл., Рузский р-н, п. Тучково, ул. Школьная, д.5, корп. 3, площадью 112,4 кв. м. (кадастровый номер 50:19:0020315:921);
- здание слесарной мастерской, расположенное по адресу: Московская обл., Рузский р-н, п. Тучково, ул. Школьная, д.5, корп. 7, площадью 30,7 кв. м. (кадастровый номер 50:19:0020315:925);

- здание спального корпуса №5, расположенное по адресу: Московская обл., Рузский р-н, п. Тучково, ул. Школьная, д.5, корп. 2, площадью 606,2 кв. м. (кадастровый номер 50:19:0020315:919);
- здание бензохранилища, расположенное по адресу: Московская обл., Рузский р-н, п. Тучково, ул. Школьная, д.5, корп. 9, площадью 48,2 кв. м. (кадастровый номер 50:19:0020315:922);
- здание материального склада, расположенное по адресу: Московская обл., Рузский р-н, п. Тучково, ул. Школьная, д.5, корп. 6, площадью 15,1 кв. м. (кадастровый номер 50:19:0020315:917);
- здание насосной станции, расположенное по адресу: Московская обл., Рузский р-н, п. Тучково, ул. Школьная, д.5, корп. 10, площадью 13,5 кв. м. (кадастровый номер 50:19:0020315:926).

Указанное имущество выставлено на торги Комитетом по конкурентной политике Московской области.

Аукцион является открытым по составу участников и форме подачи предложений и проводится в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса»;
- законом Московской области от 21.01.2005 № 26/2005-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области»;
- постановлением Главы Рузского городского округа от 26.07.2017 « 1028 «Об утверждении порядка установления льготной арендной платы и ее размеров в отношении объектов культурного наследия, находящихся в собственности Рузского городского округа Московской области»;
- постановлением Главы Рузского городского округа Московской области от 04.08.2017 № 1130 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды на муниципальное имущество» (Приложение № 1);

ООО «Гавринская пойма» весьма заинтересовано в приобретении права аренды имущества, находящегося в собственности Рузского городского округа Московской области, расположенного по адресу: Московская область, Рузский район, поселок Тучково (территория «Санаторно-лесной школы №5») лот №1, однако изучив Документацию об аукционе № АЭ-РУЗ/17-907, и имеет намерение участвовать в соответствующем аукционе, но обоснованно считает, что проводимый аукцион с подобной аукционной документацией создает безусловные предпосылки для последующего нарушения прав победителя аукциона, заключившего соответствующий договор аренда по результатам проведенного аукциона, так как опубликованная Документация противоречит требованиям установленным *Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», а также Гражданскому кодексу РФ.

Заявитель настоящей жалобы считает, что в аукционной документации допущены нарушения требований нормативно-правовых актов РФ, имеются разночтения условий, изложенных непосредственно в Аукционной документации, условиям, содержащимся в имеющемся в аукционной документации проекте договора аренды недвижимого имущества.

Данные нарушения НПА и взаимоисключающие условия аукционной документации и договора аренды заключаются в следующем:

1. Согласно ч. 3 ст. 40 требований Приказа ФАС №67 от 10.02.2010г. «О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСОВ ИЛИ АУКЦИОНОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ, ДОГОВОРОВ БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ДОГОВОРОВ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ, ИНЫХ ДОГОВОРОВ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИХ ПЕРЕХОД ПРАВ В ОТНОШЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, И ПЕРЕЧНЕ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНИЕ УКАЗАННЫХ ДОГОВОРОВ МОЖЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ ПУТЕМ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ В ФОРМЕ КОНКУРСА», «порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения».

Согласно ст. 14.4 Документации аукциона и п. 5.3. приложения №7 к документации указано право Арендатора на обращение к Арендодателю об установлении льготной арендной платы в размере 1 рубль за квадратный метр площади в год Объекта 1 аукциона, в том числе образуемой площади в результате проведения работ по сохранению Объекта 1 аукциона, уточненной в государственном кадастре недвижимости, после завершения работ по сохранению Объекта 1 аукциона и оформления акта приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, оформленного Главным управлением культурного наследия Московской области.

Таким образом, аукционная документация (ст. 14.4. Документации), а также п. 5.3 приложения №7 к документации об аукционе (в проекте Договора аренды), устанавливающие возможность установления льготной цены, меньше чем было ранее предусмотрено при заключении договора, идут в разрез требований ст. 40 Приказа ФАС №67 о возможности изменения цены договора, заключенного по результатам аукциона, только в сторону увеличения.

2. Также вышеупомянутые п.п. 14.4 документации и п. 5.3 приложения №7 к документации об аукционе аукциона противоречит п. 14.12 документации аукциона, так как в 14.12. установлено:

«п. 14.12. При заключении и исполнении договора аренды цена такого договора аренды не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора аренды (цены лота), указанной в Извещении о проведении аукциона в электронной форме, цена заключенного договора аренды не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения, но может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном в договоре аренды».

Таким образом, положения п.14.12, 14.4. и п. 5.3. приложения №7 документации аукциона содержат взаимоисключающие условия, что не позволит участнику аукциона, а в дальнейшем его победителю, достоверно прогнозировать развитие правоотношений по заключаемому по результатам аукциону договору аренды, а также реализовать первоначально провозглашенное и привлекательное для любого участника аукциона право на установление меньшей цены договора аренды.

3. Согласно ч. 14 ст. 40 требований Приказа ФАС №67 от 10.02.2010г. «О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСОВ ИЛИ АУКЦИОНОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ, ДОГОВОРОВ БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ДОГОВОРОВ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ, ИНЫХ ДОГОВОРОВ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИХ ПЕРЕХОД ПРАВ В ОТНОШЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, И ПЕРЕЧНЕ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО ЗАКЛЮЧЕНИЕ УКАЗАННЫХ ДОГОВОРОВ МОЖЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ ПУТЕМ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ В ФОРМЕ КОНКУРСА» устанавливает, что срок в течении которого должен быть подписан проект договор составляет не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола оценки и составления заявок на участие в конкурсе либо протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе в случае, если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в конкурсе либо признания участником конкурса только одного заявителя.

Подпункты 4.3.1. и 4.3.2. Приложения №7 к Документации аукциона обязывают победителя аукциона:

« подписать Договор аренды, Акт приема-передачи Объекта аренды и оформить в Органе по охране объектов культурного наследия Акт технического состояния памятника истории и культуры и определения плана работ по памятнику и благоустройству территории в отношении Объекта культурного наследия федерального значения, указанного в п. 1.1. настоящего Договора (пп. 4.3.1.). Подписанные документы, указанные в пункте 4.3.1 настоящего Договора, представить Арендодателю не позднее, чем через 10 дней с даты размещения итогов аукциона на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (пп.4.3.2.)»

Таким образом, срок подписания Договора аренды и других документов, установленный в аукционной документации как «не позднее 10 дней», безусловно не соответствует сроку, определенного требованиями ФАС (Приказу №67) как «не менее 10 дней», так как второй срок подписания начинает течь только на следующий день как истекает первый.

4. п. 14.7 противоречит Приложению №1 к Договору, а также п. 4.3.3. Договора , так как в п.14.7 установлено, что :
- «Победитель аукциона или участник аукциона, с которым заключен договор аренды, в месячный срок с даты заключения договора аренды обязан предоставить Арендодателю согласованный с Главным управлением культурного наследия Московской области план ремонтно-восстановительных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры».*
- а в Приложение №1 Главы II к Договору аренды установлено, что Арендатор обязан предоставить Арендодателю план ремонтно-восстановительных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры - в срок 2017 – 2020 года.

Таким образом: с одной стороны победитель аукциона обязан предоставить соответствующий и согласованный план в течении месяца с даты заключения договора аренды, а с другой стороны Арендодатель имеет право перелать данный план в срок до 2020 года, что создает правовую неопределенность в сроках реализации данного обязательства, что безусловно может привести к спору между сторонами..

5. В п. 4.3.15 приложения №7 к документации об аукционе (в проекте Договора аренды) указано на то, что Арендатор может Использовать Объект аренды исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3. договора. Однако Пункт 1.3. проекта Договора не определяет каких-либо целей договора аренды, что позволяет Арендодателю расширительно трактовать цели договора и вероятно реализовывать свое право на расторжение данного договора.
6. В п. 4.3.21 приложения №7 к документации об аукционе (в проекте Договора аренды) определена обязанность Арендатора по заключению договора аренды соответствующего земельного участка или доли земельного участка, однако не определен условиями договора ни срок, ни существенные условия (в том числе размер данного земельного участка и размер арендной платы) договора аренды земельного участка или его доли, что в свою безусловно создает правовую и экономическую неопределенность дальнейшей экономической перспективы использования данного объекта и целесообразность вообще приобретения прав аренды данного лота, так как при сравнительно/условно небольшом размере арендной платы за сам Объект, выставленный на аукцион, предполагаемый размер арендной платы за прилегающий к Объекту земельный участок ориентировочно 18 га достаточно высок.

Таким образом, по мнению заявителя, вышеупомянутые обстоятельства и условия, нарушающие обязательные требования норм действующего законодательства равно и разночтения условий условиями документации и проекта Договора аренды, фактически лишают возможности ООО «Гавринская пойма» участия в данном аукционе так как после победы в нем в нем достоверно спрогнозировать экономическую и правовую перспективу реализации какого либо проекта, связанного с данным Объектом практически невозможно, а также привести к ситуации, когда обязанность у ООО «Гавринская пойма» платить - есть, а возможность изыскать и окупить средства на данную оплату –нет.

Также, по мнению заявителя, настоящей жалобы, указанные выше нарушения могут привести и/или вероятно допущены с целью отсеечения от конкурса широкого круга лиц, так как любой потенциальный участник способен увидеть данные нарушения и не участвовать в данном аукционе ввиду неясностей дальнейшей судьбы реализации любого связанного с Объектом проекта, что также вероятно приведет к тому, что в аукционе вероятно будут участвовать возможно более информированные о дальнейшем сотрудничестве участники, что, по мнению Заявителя, вероятно сокращает здоровую конкуренцию на торгах.

ООО «Гавринская пойма» считает, что при подготовке торгов их Организатор нарушил Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказ ФАС №67 от 10.02.2010г. №67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», в связи с чем **ПРОСИТ:**

1. Признать жалобу обоснованной
2. Выдать организатору конкурса предписание о приостановке аукциона на время рассмотрения настоящей жалобы и об установлении новых сроков проведения аукциона в электронной форме.
3. Обязать организатора аукциона внести изменения в конкурсную документацию, путем приведения ее в соответствии с требованиями и нормами действующего законодательства.

Приложение:

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации ООО «Гавринская пойма»;
2. Копия приказа о назначении на должность генерального директора Общества;
3. Копия документации об аукционе №АЭ-РУЗ/17-907 «на право заключения договора аренды имущества, находящегося в собственности Рузского городского округа Московской области, расположенного по адресу: Московская область, Рузский район, поселок Тучково (территория «Санаторно-лесной школы №5»).

Генеральный директор ООО «Гавринская по

