

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ЮХНОВ ЛЕОНИД АЛЕКСАНДРОВИЧ**

299001. г. Севастополь, ул. Истомина, 14-А кв. 12.

тел.: +7/978/893-14-25.

21.12.2017г. № 1/12
На № _____ от _____

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю

Заявитель:

Индивидуальный предприниматель Юхнов Леонид Александрович
ОГРНИП 314920434703594, ИНН 920300117092,
юр. адрес 299001. г. Севастополь, ул. Истомина,
14-А, кв. 12. т. 8/978/893-14-25.

evp-2015@mail.ru

Заказчик:

ГУП «Центр эффективного использования собственности города»
ОРГН 1159204014540. ИНН 92040551676
юр. адрес: 299011. г. Севастополь, ул. Пушкина, 12.
т. 54-35-61.

ЖАЛОБА

на действия юридического лица по организации торгов
в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

На основании договора аренды недвижимого имущества № 183-12 от 17.09.2012г. ИП Юхнов Л.А. является арендатором имущества, расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Вакуленчука, 36. В соответствии с предметом договора, ИП Юхнов Л.А. принял по акту приема передачи от 17.09.2012г. следующее имущество: отдельно-стоящее нежилое одноэтажное здание лит. А с пристройкой лит. а и антресолю, общей площадью 95,10 кв.м., сторожка лит. Г-5,9 кв.м., прочие сооружения (№ 1- ограждение, № 2, № 3 – смотровые ямы, № 4 – колодец, № 6, № 8, № 9 – забор, № 7 - ворота), мощение лит. 1.

В соответствии с п. 7.1 данного договора срок аренды установлен до 29.08.2015г. Пунктом 7.2. договора стороны определили, что в случае отсутствия заявлений сторон о прекращении договора в течении одного месяца после его окончания т.е. до 29.09.2015г. данный договор считается продленным на тот же срок на тех же основаниях.

В установленный срок, (вх. ГУПС «ЦЭИСГ» № 77 от 06.08.2015г.) ИП Юхнов Л.А. обратился в адрес ШУП «ЦЭИСГ» с заявлением о продлении договора. В своем ответе ГУП «ЦЭИСГ» (исх. № 438 от 04.09.2015г.) сообщил о намерении продления договора.

Таким образом, в адрес арендатора ИП Юхнов Л.А. заявление от арендодателя ГУП «ЦЭИСГ» о прекращении договора аренды № 183-12 от 17.09.2012г. в срок до 29.09.2015г. не поступало.

С целью приведения действующего договора аренды № 183-12 от 17.09.2012г. в соответствие с требованиями законодательства РФ, ГУП «ЦЭИСГ» письмом исх. № 61-у от 13.04.2017г. направил в адрес ИП Юхнов Л.А. проект нового договора аренды № 109А-17 от 10.04.2017г. для ознакомления и подписания. При этом, в данном письме указано требование об освобождении объекта аренды и передаче его по акту приема-передачи, в случае неподписания нового договора аренды и возврате ГУП «ЦЭИСГ» трех оригиналов в течение пяти дней, при том, что в адрес ИП Юхнов Л.А. был направлен один оригинал договора на 14 листах, подписанный руководителем ГУП «ЦЭИСГ»

Ознакомившись с новым договором аренды № 109А-17 от 10.04.2017г. из теста договора я установил, что ГУП «ЦЭИСГ» в действующие договорные отношения вносятся суще-

ственные изменения, по которым сторонами не достигнуто согласие или они противоречат законодательству РФ, а именно:

1. Договор датирован и подписан руководителем ГУП «ЦЭИСГ» 10.04.2017г., п. 1.5 договора также указано, что условия договора распространяются с указанной даты. Данный экземпляр договора был мне направлен только 13.04.2017г. и получен мной 18.04.2017г., что противоречит п. 1 ст. 425 ГК РФ, признающей началом действия договора момент его заключения и влечет за собой негативные последствия в части доначисления арендной платы.

2. ГУП «ЦЭИСГ» самовольно изменен объект аренды, по сравнению с перечнем имущества, находящегося в арендном пользовании у ИП Юхнов Л.А., перечисленным в акте приема-передачи от 17.09.2012г., исключив из него здание сторожки и т.д.

Пунктом 2.4.13 договора, на ИП Юхнова Л.А. незаконно возложена обязанность по оформлению права землепользования в течение 6-ти месяцев, что влечет за собой затраты для ИП Юхнов Л.А., не относящиеся к его хозяйственной деятельности. Не являясь землепользователем участка, на котором расположен объект аренды, ГУП «ЦЭИСГ» обязывает провести регистрацию договора аренды, не передавая ИП Юхнов Л.А. документов, подтверждающих право собственности на объект аренды и право пользования земельным участком, что в дальнейшем может привести к признанию договора недействительным по аналогии (дело А84-3001/2017).

3. Пунктом 7.1 договора установлен срок аренды до 10.04.2020г., что составляет три года, в то время, как в заявлении на продление договора аренды ИП Юхнов Л.А. было указано 5 лет.

4. Более того, изменение предмета договора возможно повлияло на стоимость объекта аренды и соответственно на размер арендной платы по договору.

С целью ознакомления с отчетом об экспертной оценке имущества, в день получения проекта договора, 18.04.2017г., ИП Юхнов Л.А. обратился в адрес ГУП «ЦЭИСГ» (вх. 298 от 18.04.2017г.) с просьбой выдать копию отчета об экспертной оценке объекта аренды.

11.05.2017г. исх. № 334 ГУП «ЦЭИСГ», в срок исключая возможность исполнения ИП Юхнов Л.А. обязанности по возврату в 5-ти дневный срок трех подписанных оригиналов договора аренды, направил ответ, полученный ИП Юхнов Л.А. 27.05.2017г., с приложением 4 листов отчета об экспертной оценке, не позволяющим сделать выводы о способах и методах, примененных оценщиком для установления рыночной цены объекта аренды и принятия решения об оспаривании данного отчета и назначении новой экспертизы.

В ответ на исх. 334 от 11.05.2017г. ИП Юхнов Л.А., в порядке ст. 434.1 ГК РФ, регулирующей порядок переговоров о заключении договора, с целью получения полной информации о существенных условиях договора, повторно 06.06.2017г. (вх. 419 от 06.06.2017г.) обратился с просьбой о предоставлении копии отчета об оценке.

На данное повторное обращение, ГУП «ЦЭИСГ» исх. 416 от 08.06.2017г. также ответил отказом.

С учетом отказа ГУП «ЦЭИСГ» 27.06.2017г. (вх. 477) ИП Юхнов Л.А. обратился в адрес ГУП «ЦЭИСГ» с просьбой перенести заключение договора в связи с необходимостью обращения в адрес ООО «Гранд-аудит» за получением копии отчета.

18.07.2017г. (вх. 535) ИП Юхнов Л.А. обратился в адрес ГУП «ЦЭИСГ» с указанием, что ИП Юхнов Л.А. являясь надлежащим арендатором, что подтверждается принятием решения ГУП «ЦЭИСГ» о продлении договора и направлением проекта договора без проведения конкурса, должен переоформить договор без изменения его предмета.

Из информации сайта torgi82.ru ИП Юхнов Л.А. ознакомился с информацией, размещенной ГУП «ЦЭИСГ» о объявлении электронного аукциона Право заключения договора аренды объектов недвижимого имущества ГУП «ЦЭИСГ» - отдельно стоящее нежилое здание с пристройкой лит. а и антресолю (кадастровый номер 91:02:001009:1003), общей площадью 95,1 кв.м, смотровые ямы №№ 2, 3, расположенные по адресу: г. Севастополь, ул. Вакуленчука, д. 36. Лот 0013817021DS.lot1.

Сумма арендной платы по данному лоту за пользование объектом аренды составляет 34 050, 00 рублей в месяц, что в сравнение с суммой арендной платы, предложенной ИП Юхнов Л.А. по договору 47 597. 00 рублей значительно ниже, что и подтверждает претензии ИП Юхнова Л.А. в части оспаривания размере арендной платы. При этом данный размер арендной платы не был предложен действующему арендатору ИП Юхнов Л.А.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме от 13.12.2017г. видно, что ГУП «ЦЭИСГ» принято решение о заключении договора с ООО «Ин-хаус».

Считаю, что ГУП «ЦЭИСГ» незаконно приняло решение о проведении конкурса на право заключения договора аренды имущества, которое используется по договору аренды № 183-12 от 17.09.2012г. и передано по акту приема-передачи от 17.09.2012г. ИП Юхнов Л.А. Данный договор является действующим и имущество не возвращено ГУП «ЦЭИСГ».

Ссылка ГУП «ЦЭИСГ» на норму, обязывающую подписать договор и в пятидневный срок вернуть его ГУП «ЦЭИСГ» является незаконной т.к. может распространяться на арендные отношения сторон, при которых договор аренды прекращен или заключается впервые.

Таким образом, ГУП «ЦЭИСГ», незаконно наделенное государственным имуществом, занимая монопольное положение на рынке управления недвижимым имуществом государственной собственности, совершает незаконные действия в отношении субъекта предпринимательской деятельности ИП Юхнов Л.А., препятствующие (ограничивающие) его законной предпринимательской деятельности.

На основании изложенного, прошу в порядке, определенном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»:

1. Провести проверку законности оснований принятия ГУП «ЦЭИСГ» решения о проведении торгов на право заключение договора аренды объектов недвижимого имущества ГУП «ЦЭИСГ» - отдельно стоящее нежилое здание с пристройкой лит. А и антресолью (кадастровый номер 91:02:001009:1003), общей площадью 95,1 кв.м., смотровые ямы №№ 2, 3, расположенные по адресу: г. Севастополь, ул. Вакулчука, д. 36., отменить его.

2. Отменить принятые в рамках данного решения документы: Извещение о проведении процедуры № 0013817021DS, Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме от 13.12.2017г. № 0013817021DS.

Индивидуальный предприниматель



Л.А. Юхнов.

Приложение:

1. Копия договора аренды № 183-12 от 17.09.2012г.
2. Копия уведомления ГУП «ЦЭИСГ» от 26.05.2015 № 97
3. Копия заявления ИП Юхнов Л.А. от 06.07.2015г.
4. Копия заявления ИП Юхнов Л.А. от 06.07.2015г.
5. Копия письма ГУП «ЦЭИСГ» № 438 от 14.09.2015г.
6. Копия письма ГУП «ЦЭИСГ» № 61-у от 13.04.2017г.
7. Копия проекта договора № 109А-17 от 10.04.2017г.
8. Копия письма ИП Юхнов Л.А. от 18.04.2017г.
9. Копия письма ГУП «ЦЭИСГ» № 334 от 11.05.2017г.
10. Копия письма ИП Юхнов Л.А. от 02.06.2017г.
11. Копия письма ГУП «ЦЭИСГ» № 416 от 08.06.2017г.
12. Копия письма ИП Юхнов Л.А. от 27.06.2017г.
13. Копия письма ИП Юхнов Л.А. от 18.07.2017г.
14. Копия письма ГУП «ЦЭИСГ» № 957 от 04.08.2017г.
15. Выписка ЕГРЮЛ ИП Юхнов Л.А.
16. Выписка ЕГРЮЛ ГУП «ЦЭИСГ».
17. Извещение о проведении процедуры.
18. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 13.12.2017.