



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Ростовской области**

пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403  
г. Ростов-на-Дону, 344006  
тел. (863) 263-31-04, факс (863) 240-99-59  
e-mail: to61@fas.gov.ru

26.05.2017 № 9066/04

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Руководителю  
Московского УФАС России  
А.Э. Ханяну**

Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1,  
г. Москва, 107078  
e-mail: to77@fas.gov.ru

**Копия:  
Администрация г. Железноводска  
Ставропольского края**

ул. Калинина, д. 2, г. Железноводск,  
Ставропольский край, 357400  
e-mail: admzhv@mail.ru

**Уважаемый Армен Эдуардович!**

В Ростовское УФАС России 23.05.2017 г. поступила жалоба Администрации г. Железноводска Ставропольского края (вх. № 7669) на действия организатора торгов – ФГБУК «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» (адрес местонахождения: пер. Дегтярный, д. 8, стр. 3, г. Москва), допущенные при проведении аукциона на право заключения договора аренды нежилого здания «Здание лечебно-профилактического учреждения «Санаторий имени Эрнста Тельмана», извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 060417/20139891/01 лот 1.

В соответствии с письмом ФАС России от 30.06.2016 г. исх. № РП/44252/16 по общему правилу ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства РФ, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения организатора торгов.

В этой связи, Ростовское УФАС России направляет Вам для рассмотрения жалобу Администрации г. Железноводска Ставропольского края.

Приложение: жалоба на 8 листах.

**Заместитель руководителя –  
начальник отдела контроля  
государственного оборонного заказа**

исп. Ратникова Ольга Сергеевна  
тел./факс: 8 (863) 240-85-88,  
to61-ratnikova\_o@fas.gov.ru

**В.Л. Частников**

002179



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ГОРОДА-КУРОРТА  
ЖЕЛЕЗНОВОДСКА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Калинина ул., д. 2, г. Железноводск,  
Ставропольский край, 357400  
Тел.: 3-23-31, 3-28-24, факс 4-18-93  
E-mail: admzhv@mail.ru  
ОГРН 1022603425547, ОКПО 04021525  
ИНН/КПП 2627012993/262701001

В Управление Федеральной  
антимонопольной службы по  
Ростовской области

Ворошиловский пр., д. 2/2,  
офис 403, г. Ростов-на-Дону,  
344006

*Тельман В. В.*  
*25.05.2017*

*22.05.2017 № 1305/1402*  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ЖАЛОБА

07 апреля 2017 г. в информационной сети «Интернет» на сайте <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении торгов № 060417/20139891/01 по лоту № 1.

Согласно указанному извещению лотом № 1 является объект недвижимого имущества с кадастровым номером 26:31:010306:62 площадью 720,8 кв.м., расположенный по адресу Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Лермонтова 2А.

Указанный объект недвижимости является объектом культурного наследия федерального значения, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Объект недвижимого имущества находится в федеральной собственности Российской Федерации и закреплен на праве оперативного управления за Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» (г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, 7).

В соответствии с информационным сообщением целевым назначением является обеспечение сохранности объекта аукциона и его использование под гостиничную деятельность.

07 апреля 2017 г. объявлен аукцион на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества с кадастровым номером 26:31:010306:62 площадью 720,8 кв.м., расположенный по адресу Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Лермонтова 2А. который 05 мая 2017 г. не состоялся по причине подачи одной заявки.

В соответствии с действующим законодательством договор аренды на здание площадью 720,8 кв.м, являющегося объектом культурного наследия «Здание лечебно-профилактического учреждения «Санатория имени Эрнста Тельмана» с верандами и террасами и подвалом» должен быть заключен с единственным участником – ООО «ВИК – СК» (г. Пятигорск, Черкесское

*ЭЦП НЕЙ!!!*

Ростовское УФАС России  
ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА  
Вх. № 7669 Дата 23.05.17  
подпись

шоссе, 4, к.2) для обеспечения сохранности объекта и его использование под гостиничную деятельность на 49 лет с годовым размером арендной платы 1 017840 рублей.

Администрация города-курорта Железноводска считает, данный аукцион незаконным и подлежащим отмене, как нарушающий следующие нормативно-правовые акты: Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В аукционной документации имеются сведения о том, что цель и назначение объекта культурного наследия будут утрачены.

Согласно Охранному обязательству, утвержденному Управлением Ставропольского края по сохранению и государственной охране и объектов культурного наследия 27 сентября 2016 г. № 442, предметом охраны объекта культурного наследия является в том числе исторически ценное функциональное назначение памятника как объекта лечебно-оздоровительного назначения.

Согласно п.1.10 раздела 1 проекта договора аренды здания, являющегося объектом (частью объекта) культурного наследия (далее — проект договора) «Работа по сохранению Объекта — меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объектов культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, **приспособление объекта культурного наследия для современного использования** и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением работ».

Согласно п. 2.2 раздела 2 проекта договора Объект передается Арендодателем Арендатору для обеспечения сохранения Объекта и использования под гостиничную деятельность. При этом в данном пункте указано, что с учетом проведенных Работ по сохранению Объекта **целевое назначение по договору может быть изменено.**

Согласно разделу 7 договора аренды здания, являющегося объектом (частью объекта культурного наследия) арендатор обязан выполнить мероприятия по сохранению объекта. В обязательства сторон по выполнению работ по сохранению объекта входят работы по приспособлению Объекта.

Согласно ст. 44 Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ приспособление Объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

Таким образом, аукцион по передаче объекта культурного наследия в аренду для обеспечения сохранности Объекта и использования под гостиничную деятельность и заключение договора аренды направлено на приспособление указанного объекта для извлечения прибыли, что полностью противоречит действующему законодательству.

В соответствии с преамбулой Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» гарантируется сохранность объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в интересах настоящего и будущего поколений многонационального народа Российской Федерации.

Государственная охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) является одной из приоритетных задач органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Считаем, что вышеуказанный объект культурного наследия требует мер по его сохранению и не может быть использован под гостиничную деятельность.

Кроме того, указанный объект культурного наследия расположен на земельном участке, относящимся к Первой зоне санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения.

В соответствии с п. 12 Постановления Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения» режим первой зоны устанавливается для месторождений минеральных вод (для скважин, источников), месторождений лечебных грязей, месторождений других полезных ископаемых, используемых в лечебных целях, а также для оборудованных лечебных пляжей и прилегающих к ним акваторий.

На территории первой зоны запрещаются проживание и осуществление всех видов хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованием и использованием природных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях при условии применения экологически безопасных и рациональных технологий.

На указанной территории разрешается осуществление связанных с эксплуатацией природных лечебных ресурсов горных и земляных работ, строительства сооружений (каптажей, надкаптажных зданий, насосных станций, трубопроводов, резервуаров), допускается размещение питьевых галерей и бюветов, эстакад и других устройств для добычи минеральных вод и лечебных грязей, выполнение берегоукрепительных, противооползневых и противоэрозионных работ, а также строительство и ремонт средств связи и парковых сооружений методами, не наносящими ущерба природным лечебным ресурсам.

Таким образом, использование объекта недвижимости здание площадью 720,8 кв.м, являющегося объектом культурного наследия «Здание лечебно-профилактического учреждения «Санатория имени Эрнста Тельмана» с верандами и террасами и подвалом» под гостиничную деятельность также противоречит требованиям вышеуказанного нормативно-правового акта.

Кроме того, согласно п. 8 ст. 448 Гражданского кодекса РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

В соответствии с п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Из содержания п. 12 ст. 22 ЗК РФ следует, что размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

В соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 652 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

Земельный участок под объектом недвижимости не сформирован (п. 2.6 проекта договора) и не состоит на кадастровом учете, вид разрешенного использования не определен.

Формирование земельного участка с видом разрешенного использования «для размещения объекта гостиничной деятельности» будет противоречить режиму первой охранной зоны, установленной Постановлением Правительства РФ от 07 декабря 1996 г. № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения».



Формирование же земельного участка с видами разрешенного использования не противоречащими режиму охраны, утвержденному указанным Постановлением Правительства РФ, будет не соответствовать разрешенному использованию объекта недвижимости (гостиничная деятельность), что приведет к ничтожности сделки по продаже права аренды объекта недвижимости (объектом культурного наследия «Здание лечебно-профилактического учреждения «Санатория имени Эрнста Тельмана» с верандами и террасами и подвалом»).

Таким образом, при проведении аукциона не определены существенные условия договора аренды земельного участка, а пункт 2.2 проекта договора противоречит Гражданскому кодексу РФ.

Статья 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции» устанавливает запрет на недобросовестную конкуренцию путем введения в заблуждение.

В соответствии с частью 19 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

На основании вышеизложенного,

#### ПРОШУ:

1. Отменить результат аукциона от 05.05.2017 года по лоту № 1.
2. До рассмотрения настоящей жалобы и принятия антимонопольным органом решения по жалобе запретить Федеральному государственному бюджетному учреждению культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» заключать договор аренды объекта недвижимого имущества - здание являющегося объектом культурного наследия «Здание лечебно-профилактического учреждения «Санатория имени Эрнста Тельмана» с верандами и террасами и подвалом» с кадастровым номером 26:31:010306:62 площадью 720,8 кв.м., расположенный по адресу Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Лермонтова 2А.

Глава города-курорта  
Железноводска  
Ставропольского края

Евгений Владимирович Левенко  
(87932)3-29-60

  
Е.И.Моисеев