

**В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по г. Москве  
e-mail: to77@fas.gov.ru**

Заявитель **Индивидуальный предприниматель**

Юр. адрес: Российская Федерация, 142116, Московская обл. г. Подольск, ул. Красная, дом 9/48, кв.22  
Почтовый адрес: Российская Федерация, 142118, Московская область, г. Подольск ул. Ленинградская д. 2 кв. 19  
Телефон:  
Факс: отсутствует  
e-mail:

Организатор Аукциона **Федеральное государственное унитарное предприятие «Управление гостиничным хозяйством» Министерства обороны Российской Федерации (ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России).**  
Юридический адрес: 121615, г. Москва, Рублевское шоссе, д. 18. корп. 3.  
Почтовый адрес: 101000, г. Москва, Мясницкая ул., д.41, стр. 1.  
Контактный телефон Организатора Аукциона: 8-499-658-24-07  
Адрес электронной почты Организатора Аукциона: [torgi.fgup@yandex.ru](mailto:torgi.fgup@yandex.ru)

## **ЖАЛОБА**

**на действия организатора аукциона на право заключения договоров аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 9, «нежилое помещение» (этаж 1, помещение 3 – комнаты с 1 по 10) общей площадью 117,1 кв.м., с кадастровым № 50:55:0000000:68944 сроком на 5 лет, извещение на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) №270121/8885030/01 от 27.01.2021 года**

ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России (далее – «Организатор аукциона») является организатором аукциона на право заключения договоров аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 9, «нежилое помещение» (этаж 1, помещение 3 – комнаты с 1 по 10) общей площадью 117,1 кв.м., с кадастровым № 50:55:0000000:68944 сроком на 5 лет, извещение на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) №270121/8885030/01 от 27.01.2021 года (далее – «Аукцион»). Ссылка на торги: <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49064637&lotId=49065069&prevPageN=0>

В извещении об Аукционе в числе прочей информации об объекте договора, на право которого проводится вышеназванный аукцион было указано, что сведения об обременениях отсутствует (п. 3.1. Документации об аукционе).

Заявитель - ИП была признана победителем с предложением о цене 166 085 (Сто шестьдесят шесть тысяч восемьдесят пять) рублей 78 копеек в т.ч. НДС (20

%) - 27 680 (Двадцать семь тысяч шестьсот восемьдесят) рублей 96 копеек (без учета расходов на содержание и эксплуатацию).

После завершения аукциона при подготовке к заключению договора по итогам торгов выяснилось, что имущество, являющееся предметом договора, **имеет несколько обременений одного вида: запрещение регистрации, возникшие в период с апреля по июль 2021 года**, что подтверждается Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, предоставленной представителем. Срок, на который установлено обременение объекта недвижимости, не установлен.

**Таким образом, документация об аукционе содержала заведомо недостоверную информацию: при наличии обременений в отношении недвижимого имущества, организатор торгов указал, что таких ограничений нет. Неоднократно внося изменения в документацию в отношении сроков подачи заявок, информация о наличии обременения так и не была внесена, хотя первое обременение было зарегистрировано еще 06.04.2021 года.**

При этом, сведения о наличии либо отсутствии обременений являются существенными при проведении торгов на право заключения договора аренды.

Согласно ч. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации **и считается заключенным с момента такой регистрации**. Никаких исключений из данного правила законом не установлено.

В соответствии с п. 37 ч. 1 ст. 26 Закона «О регистрации недвижимого имущества» осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом.

**В силу вышеизложенного можно заключить, что подписанный ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России и ИП не будет зарегистрирован до момента снятия соответствующих обременений, и, соответственно, он не будет считаться заключенным.**

Немаловажно, чтобы исполнить обязанности, предусмотренные п. 3.2.2 Договора, необходимо предоставить в организации, оказывающие соответствующие услуги документы, подтверждающие право владения и пользования помещением, в том числе подтверждение государственной регистрации договора аренды, заключенного сроком более, чем на 5 (пять) лет. Кроме того, несоблюдение условий о государственной регистрации договора аренды само по себе лишает ИП защищать свои права как арендатора, а также существенно увеличивает предпринимательские риски.

Согласно пп. 2 п. 105 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67 О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды (далее – Приказ ФАС России № 105) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество.

Сведения об обременениях недвижимого имущества являются информацией, имеющей существенное значение.

ИП участвовала аукционе с целью заключения договора аренды недвижимости для осуществления предпринимательской деятельности. Наличие в документации информации о том, что данный объект недвижимости имеет обременения, исключило бы участие в таком аукционе со стороны Заявителя.

Содержание в документации недостоверных сведений нарушает права потенциальных участников на получение полной и достоверной информации о предмете торгов, вводит в заблуждение, препятствует эффективному ведению предпринимательской деятельности, лишает возможности принять объективное решение как по определению размера ценового предложения, так и относительно целесообразности самого участия в торгах.

На основании вышеизложенного

### **ПРОШУ**

1. Признать жалобу обоснованной;
2. Выдать организатору торгов предписание об отмене протоколов, составленных в ходе проведения аукциона.

Приложения:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
2. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ИП

Индивидуальный предприниматель

**Федеральное государственное унитарное предприятие «Управление гостиничным хозяйством» Министерства обороны Российской Федерации (ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России).**

Юридический адрес: 121615, г. Москва, Рублевское шоссе, д. 18. корп. 3.

Почтовый адрес: 101000, г. Москва, Мясницкая ул., д.41, стр. 1.

Контактный телефон: 8-499-658-24-07

Адрес электронной почты: [torgi.fgup@yandex.ru](mailto:torgi.fgup@yandex.ru)

ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России (далее – «Организатор» аукциона) является организатором аукциона на право заключения договоров аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, б-р 65-летия Победы, д. 9, «нежилое помещение» (этаж 1, помещение 3 – комнаты с 1 по 10) общей площадью 117,1 кв.м., с кадастровым № 50:55:0000000:68944 сроком на 5 лет, извещение на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) №270121/8885030/01 от 27.01.2021 года (далее – «Аукцион»).

В извещении об Аукционе в числе прочей информации об объекте договора, на право которого проводится вышеназванный аукцион было указано, что сведения об обременениях отсутствует (п. 3.1. Документации об аукционе).

Заявитель - ИП Острогская Е.В. была признана победителем с предложением о цене 166 085 (Сто шестьдесят шесть тысяч восемьдесят пять) рублей 78 копеек в т.ч. НДС (20 %)- 27 680 (Двадцать семь тысяч шестьсот восемьдесят) рублей 96 копеек (без учета расходов на содержание и эксплуатацию).

После завершения аукциона при подготовке к заключению договора по итогам торгов выяснилось, что имущество, являющееся предметом договора, **имеет несколько обременений одного вида: запрещение регистрации, возникшие в период с апреля по июль 2021 года**, что подтверждается Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, предоставленной представителем. Срок, на который установлено обременение объекта недвижимости, не установлен.

Согласно ч. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации **и считается заключенным с момента такой регистрации**. Государственная регистрация договора аренды также предусмотрена проектом договора (п. 2.2 Договора). Условие о том, что договор вступает в силу с момента подписания его сторонами ничтожно в силу прямого противоречия ч. 2 ст. 651 ГК РФ.

В соответствии с п. 37 ч. 1 ст. 26 Закона «О регистрации недвижимого имущества» осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом.

В силу вышеизложенного можно заключить, что подписанный ФГУП «Управление гостиничным хозяйством» Минобороны России и ИП Острогская Е.В. не будет зарегистрирован до момента снятия соответствующих обременений, и, соответственно, он не будет считаться заключенным.

Между тем, чтобы исполнить обязанности, предусмотренные п. 3.2.2 Договора, необходимо предоставить в организации, оказывающие соответствующие услуги документы, подтверждающие право владения и пользования помещением, в том числе подтверждение государственной регистрации договора аренды, заключенного сроком более, чем на 5 (Пять) лет.