



ООО «Мега-Стройплюс»

142207, Московская область, г.о. Серпухов, ул. 5-ая Борисовская, д. 18
ИНН 5043042974, КПП 504301001

тел. 8(496) 772 06 52; 8 903 223 89 45; 8 910 444 63 65;

E-mail: 89032238945@mail.ru http://www.mega-stroyplus.ru/

**Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области**

Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.44

E-mail: to50@fas.gov.ru

Жалоба на действия Заказчика

по аукциону в электронной форме №21000002210000001226

Организатор аукциона:

Наименование: ГУП Московской области «Леоновское».

Место нахождения: 141402, Московская область, город Химки, ул. Ватутина 4, корп. 2.

Заявитель:

Наименование: ООО «Мега-Стройплюс» (ИНН: 5043042974).

Адрес: 142207, Московская обл., г.о. Серпухов, ул. 5-ая Борисовская, д. 18.

Площадка: АО «РАД».

Адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер.Гривцова, д.5, литер. В.

Электронная почта: privatization@auction-house.ru

Телефон: 8 (812) 777-57-57

Общая информация о закупке:

Способ определения поставщика: Электронный аукцион.

Номер извещения: 21000002210000001226 (torgi.gov.ru)

Наименование объекта закупки: заключение договора аренды имущественного комплекса, расположенного по адресу: Московская область, город Серпухов, шоссе Борисовское (единым лотом): Здание, назначение: нежилое здание, наименование: административное, 377,8 кв.м., к/н 50:58:0040503:348. Здание, назначение: нежилое здание, наименование: нежилое здание-лаборатория, 43,3 кв.м., к/н 50:58:0000000:13517. Здание, назначение: нежилое, наименование: нежилое здание-механическая мастерская, 83,4, к/н 50:58:0000000:13673. Здание, назначение: нежилое здание, наименование:

нежилое здание-котельная, 99,9 кв.м., к/н 50:58:0000000:13674. Сооружение, назначение: ограждение, наименование: ограждение территории завода, протяженность 388 м., с кадастровым номером 50:58:0000000:13919. Сооружение, назначение: нежилое, наименование: подъездной железнодорожный путь, протяженность 309 м., к/н 50:58:0000000:14055. Здание, назначение: нежилое здание, наименование: нежилое здание-гараж, 565,3 кв.м., к/н 50:58:0040503:366.

Начальная (максимальная) цена: 204 600,00 руб.

14.09.2022 г. ГУП МО «Леоновское» издано распоряжение № 16-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества»: здание, назначение: нежилое здание, наименование: административное, 377,8 кв.м., к/н 50:58:0040503:348. Здание, назначение: нежилое здание, наименование: нежилое здание-лаборатория, 43,3 кв.м., к/н 50:58:0000000:13517. Здание, назначение: нежилое, наименование: нежилое здание-механическая мастерская, 83,4, к/н 50:58:0000000:13673. Здание, назначение: нежилое здание, наименование: нежилое здание-котельная, 99,9 кв.м., к/н 50:58:0000000:13674. Сооружение, назначение: ограждение, наименование: ограждение территории завода, протяженность 388 м., с кадастровым номером 50:58:0000000:13919. Сооружение, назначение: нежилое, наименование: подъездной железнодорожный путь, протяженность 309 м., к/н 50:58:0000000:14055. Здание, назначение: нежилое здание, наименование: нежилое здание-гараж, 565,3 кв.м., к/н 50:58:0040503:366, расположенных по адресу: Московская область, г. Серпухов, Борисовское шоссе.

Организатором аукциона объявлено ГУП МО «Леоновское» и специализированной организацией по проведению аукциона – АО «Российский аукционный дом (далее - АО «РАД»)) согласно договору поручения от 23.12.2021 г. №112684-21 и заявке к договору поручения.

Правовым основанием для проведения аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений указаны ФЗ № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказ Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. № 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 заключаться путем проведения торгов в форме конкурса».

ООО «Мега-Стройплюс» (далее – Заявитель) считает, что проведение торгов в форме Аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка противоречит требованиям ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), ст. ст. 610, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), так как фактически земельный участок и находящееся на нём имущество по настоящее время находится в субаренде у Заявителя и используется по своему прямому назначению.

В силу п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ, Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Статьей 39.2 ЗК РФ закреплено, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса.

11.10.1990 г. между ТПО ЖКХ Московской области и Трудовым коллективом треста «Мособлдорремстрой» был заключен Договор аренды имущества и средств государственного предприятия с правом выкупа.

Согласно Распоряжению Администрации Московской области №27-р от 15.01.1992 г., Московский областной дорожный ремонтно-строительный трест «Мособлдорремстрой» был преобразован в Арендное предприятие «Мособлдорремстрой», как правопреемник Треста «Мособлдорремстрой» и которому имущество треста было передано в аренду с правом выкупа, о чём было составлено дополнительное соглашение от 25.01.1991 г.

22.07.1994 г. было заключено дополнительное соглашение к Договору аренды от 11.10.1990 г. между Мособлкомимуществом и АП «Мособлдорремстрой» в связи с распоряжением Комитета по Управлению имуществом Московской области от 06.04.1994 г. №119 «О порядке заключения и переоформления договоров аренды с правом выкупа имущества государственных предприятий, организаций и учреждений».

В 1999 г. в соответствии с Протоколом конференции коллектива №52 от 16.04.1994 г., АП «Мособлдорремстрой» было преобразовано в ОАО «Мособлдорремстрой», при этом все филиалы, входившие в состав АП «Мособлдорремстрой» были ликвидированы, а их имущество вошло в состав ОАО «Мособлдорремстрой» на правах аренды с правом выкупа.

01.07.2014 г. между ООО «Мега-Стройплюс» и ОАО «Мособлдорремстрой» был заключен Договор субаренды № 57, по Акту приёма-передачи №1 от 01.07.2014 г. во временное владение и пользование ООО «Мега-Стройплюс» было передано имущество, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:58:0040603:527 площадью 32 796 кв.м. и находящееся по адресу: Московская область, г. Серпухов, Борисовское шоссе.

Срок действия аренды, согласно п. 3.2. Договора: с 01.07.2014 г. по 31.05.2015 г.

03.08.2015 г. ОАО «Мособлдорремстрой» была выдана справка (Исх. №600) о том, что Договор субаренды имущества от 01.07.2014 г. считается продлённым на тех же условиях на неопределённый срок.

Согласно ч. 2 ст. 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 данного Кодекса).

В 2015 г. ОАО «Мособлдорремстрой» было преобразовано в АО «Мособлдорремстрой» в соответствии с Протоколом внеочередного собрания акционеров №25 от 20.11.2015 г.

Положениями Земельного кодекса РФ в редакции, действующей до 01.03.2015 г., прямо не исключено применение положений пункта 2 статьи 621 ГК РФ к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, правомерно заключенному без проведения торгов, в случае, когда арендатор имеет право на заключение нового договора аренды без проведения торгов.

В пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 Гражданского кодекса).

В рассматриваемом случае спорный договор аренды был заключен до 01.03.2015 г.

Спорный земельный участок и находящееся на нём имущество, согласно Договору субаренды, ООО «Мега-Стройплюс» продолжало использовать и после истечения срока действия названного Договора, и использует его по настоящее время в отсутствие каких-либо возражений как от АО «Мособлдорремстрой», так и от Головного арендодателя.

Более того, начиная непосредственно с момента заключения Договора субаренды №57, так и по настоящее время, ООО «Мега-Стройплюс» на регулярной основе перечисляет в адрес Арендодателя арендную плату, согласно п. 6.1. Договора, что подтверждается соответствующими платёжными поручениями.

Обращаем внимание, что ООО «Мега-Стройплюс» на регулярной основе оплачивает потребляемую электроэнергию по Договору с АО «Мосэнергосбыт», оплачивает вывоз мусора и услуги охраны (что также подтверждается соответствующими платёжными поручениями).

03.07.2019 г. между ООО «Мега-Стройплюс» и ООО «Весна» был заключен Договор на выполнение реконструкции ж/б ограждения по адресу: Московская область, г. Серпухов, Борисовское шоссе, на земельном участке с кадастровым номером 50:58:0040603:527 и понесены расходы в размере 1 117 981,25 руб. Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что субарендатором были понесены расходы на осуществление неотделимых улучшений в отношении арендуемого земельного участка.

Таким образом, действие договора аренды от 11.10.1990 г. между ТПО ЖКХ Московской области и Трудовым коллективом треста «Мособлдорремстрой» и договора

субаренды от 01.07.2014 г. между ООО «Мега-Стройплюс» и ОАО «Мособлдорремстрой», было продлено на неопределенный срок в соответствии со ст. 621 Гражданского кодекса РФ.

Договор аренды от 11.10.1990 г. между ТПО ЖКХ Московской области и Трудовым коллективом треста «Мособлдорремстрой», согласно п. 4.1. подлежит расторжению по инициативе Арендодателя только в случаях:

- неоднократного нарушения Арендатором качества производимой продукции и оказания услуг;

- если Арендатор умышленно ухудшает состояние арендованного имущества.

Подобных обстоятельств зафиксировано не было.

В соответствии с п. 4.3. вышеуказанного Договора, возникшие разногласия при изменении и расторжении настоящего договора, рассматриваются государственным Арбитражем.

Ни Арендодатель, ни Арендатор по Головному договору аренды не обращались в Арбитражный суд Московской области с иском о расторжении указанного Договора.

Спорный земельный участок и находящееся на нём имущество не передавались Головному арендодателю по Акту приёма-передачи, он не освобождался от имущества АО «Мособлдорремстрой» и ООО «Мега-Стройплюс», то есть участок даже не был подготовлен Организатором к проведению аукциона.

На основании ч. 3 ст. 39.6 ЗК РФ, граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства для собственных нужд.

Частью 4 статьи 39.6 ЗК РФ закреплено, что гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключённый договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи основания для

предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Обстоятельств, влекущих за собой прекращение Договора аренды от 11.10.1990 г. и Договора субаренды от 01.07.2014 г. – не наступило, оба указанных Договора являются пролонгированными на неопределённый срок.

Однако, вопреки вышеуказанным обстоятельствам и положениям действующего законодательства, 21.09.2022 г. на основании Распоряжения ГУП МО «Леоновское» № 16-р от 14.09.2022 г., было размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества»: здание, назначение: нежилое здание, наименование: административное, 377,8 кв.м., к/н 50:58:0040503:348. Здание, назначение: нежилое здание, наименование: нежилое здание-лаборатория, 43,3 кв.м., к/н 50:58:0000000:13517. Здание, назначение: нежилое, наименование: нежилое здание-механическая мастерская, 83,4, к/н 50:58:0000000:13673. Здание, назначение: нежилое здание, наименование: нежилое здание-котельная, 99,9 кв.м., к/н 50:58:0000000:13674. Сооружение, назначение: ограждение, наименование: ограждение территории завода, протяженность 388 м., с кадастровым номером 50:58:0000000:13919. Сооружение, назначение: нежилое, наименование: подъездной железнодорожный путь, протяженность 309 м., к/н 50:58:0000000:14055. Здание, назначение: нежилое здание, наименование: нежилое здание-гараж, 565,3 кв.м., к/н 50:58:0040503:366, расположенных по адресу: Московская область, г. Серпухов, Борисовское шоссе.

В силу п. 7 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Правовой смысл подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ состоит в том, чтобы реализуемый земельный участок был свободен от обременений и правопритязаний третьих лиц и мог быть беспрепятственно передан арендатору.

Таким образом, по мнению Заявителя, организатором торгов спорный земельный участок и находящееся на нём имущество выставлены на открытый аукцион с нарушением норм действующего законодательства, а именно п. 7, 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку указанный земельный участок и расположенное на нём имущество **обременено правами третьих лиц**.

Следует также отметить, что у ООО «Мега-Стройплюс» имеется преимущественное право на получение спорного недвижимого имущества в аренду, в том числе на льготных условиях, а так же с правом выкупа на льготных условиях, поскольку Общество зарегистрированное в реестре субъектов малого и среднего предпринимательства.

Доводы Заявителя подтверждаются также сложившейся практикой территориальных УФАС, связанной с рассмотрением аналогичных споров, когда были выявлены нарушения требований п. 7 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ в действиях организатора торгов:

- Решением УФАС по Воронежской области от 14.09.2022 г. по делу №036/10/18.1-893/2022;

- Решением Татарстанского УФАС России от 28.10.2021 г. о делу №04-04/13776;
- Решением Кабардино-Балкарского УФАС России от 27.08.2021 г. по делу №007/01/18.1-855/2021;
- Решением УФАС по Приморскому краю от 09.03.2021 г. по делу №025/10/18.1-200/2021.

Частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 данного Федерального закона.

На основании изложенного, ООО «Мега-Стройплюс» просит УФАС по Московской области признать доводы настоящей жалобы обоснованными, а также выдать предписание об отмене аукциона №21000002210000001226 на право аренды имущественного комплекса, расположенного по адресу: Московская область, город Серпухов, шоссе Борисовское.

Приложение:

1. Копия Договора аренды от 11.10.1990 г. с приложениями;
2. Копия Договора субаренды №57 от 01.07.2014 г.;
3. Копия справки о продлении договора аренды Исх. № 600 от 03.08.2015 г.;
4. Копии платёжных поручений об оплате аренды по договору № 57 от 01.07.2014 г.;
5. Копии Договоров между ООО «Мега-Стройплюс» и:
 - 5.1.АО «Мосэнергосбыт»;
 - 5.2.ООО ЧОО «Квантор-Е-Сторч»;
 - 5.3.ООО ЧОО «Квантор-Е ПРО»;
 - 5.4.Чеховский филиал ООО «МСК-НТ»;
 - 5.5.ОАО «Ростелеком»;
 - 5.6.МУП «Водоканал-Сервис»;
6. Копии платёжных поручений об оплате:
 - 6.1.АО «Мосэнергосбыт»;
 - 6.2.ООО ЧОО «Квантор-Е-Сторч»;
 - 6.3.ООО ЧОО «Квантор-Е ПРО»;
 - 6.4.Чеховский филиал ООО «МСК-НТ»;
 - 6.5.ОАО «Ростелеком»;
 - 6.6.МУП «Водоканал-Сервис»;
7. Копии Уставных и учредительных документов ООО «Мега-Стройплюс».
8. Копия Договора № 26/И от 03.07.2019 года на выполнение реконструкции ж/б ограждения, техническое задание (приложение №1), АКТ №1 сдачи-приемки работ (приложение № 2), квитанции об оплате (количестве трех страниц) и смета на реконструкцию ж/б ограждения.

9. Копия кадастрового паспорта земельного участка от «07» ноября 2014 года № МО-14/ЗВ-1840183.
10. Копия выписки о земельном участке от «07» ноября 2014 года № МО-14ЗВ-1840182.
11. Копия Свидетельство № МО-58-001674 о праве бессрочного (постоянного) пользования землей.