



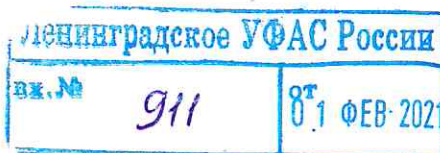
**В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Ленинградской области**
(Ленинградское УФАС России)
Адрес: 191124, г. Санкт-Петербург, ул.
Смольного, 3, каб.3-143

**Заявитель: Индивидуальный
предприниматель**

**Организатор торгов: Акционерное общество
«Российские ипподромы»**
(АО «Росипподромы»)
(ИНН 7714873807, ОГРН 1127746402112)
125284, город Москва, Беговая улица, дом 22
e-mail: cmh@cmh.ru

**Оператор ЭТП: АО «Электронные торговые
системы» (АО «ЭТС», ИНН 7703668940)**
123112, город Москва, Тестовская улица, дом 10,
этаж 25
сайт: <https://www.etp-torgi.ru/>

**Заинтересованное лицо: Общество с
ограниченной ответственностью
«Бригантина»**
(ООО «Бригантина, ИНН 7816531721)
196128, город Санкт-Петербург, Кузнецовская
улица, дом 11 литер а, пом. 31н офис 2



ЖАЛОБА

на действия организатора торгов по проведению аукциона

I. Обстоятельства, на которых Заявитель основывает свою жалобу

АО «Росипподромы» (Организатор торгов) на электронной торговой площадке (ЭТП) по адресу в сети Интернет:

https://www.etp-torgi.ru/trades/privatization/Realization/?action=view&id=830#lot_1
(распечатка с сайта ЭТП – Приложение 1) были проведены торги в форме аукциона по продаже имущества № 9399. Объектами торгов являлись:

1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов сельскохозяйственного использования, общая площадь

13000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Лужский район, Скребловское сельское поселение, д. Калгановка. Кадастровый номер 47:29:0788001:26.

2) Нежилое здание конюшни, общая площадь 824,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Лужский район, Скребловское сельское поселение, д. Калгановка. Кадастровый номер 47:29:0000000:21956.

3) Нежилое здание лаборатории, общая площадь 490,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Лужский район, Скребловское сельское поселение, д. Калгановка. Кадастровый номер 47:29:0000000:22478.

4) Нежилое здание сарая под сено, общая площадь 89,3 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Лужский район, Скребловское сельское поселение, д. Калгановка. Кадастровый номер 47:29:0000000:22971.

ИП (Заявитель, Арендатор) является арендатором указанных выше объектов торгов на основании договора аренды имущественного комплекса №1558-2/47/19 от 01 ноября 2019 г. (Приложение 2) (далее – Договор аренды) с АО «Росипподромы» (Арендодатель).

Срок Договора аренды был установлен сторонами до 01 октября 2020 г. (то есть Договор аренды был заключен на 11 месяцев, п.5.1. Договора аренды).

По окончании срока действия Договора аренды Арендатор продолжил пользоваться Имущественным комплексом и вносить арендные платежи, предусмотренные Договором аренды. Каких-либо возражений со стороны Арендодателя высказано не было.

В соответствии с п.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).

Таким образом, Арендатор считает, что Договор аренды не был прекращен 01 октября 2020 г., а в настоящее время является действующим на тех же условиях на неопределенный срок.

26.10.2020 г. Арендатором в адрес Арендодателя было направлено заявление на продление Договора аренды до октября 2021 года (Приложение 3). Ответа на указанное заявление предоставлено не было.

29.12.2020 г. Арендатору стало известно, что арендуемый им имущественный комплекс был реализован на торгах, проведенных в форме аукциона, поскольку Арендодателем в адрес Арендатора было направлено уведомление о досрочном расторжении Договора аренды Имущественного комплекса и требованием освободить Имущественный комплекс 30 января 2021 года (Приложение 4). При этом Арендодатель сослался на пункт 6.2. Договора аренды в редакции, позволяющей расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае реализации Арендодателем Имущественного комплекса с торгов. **Однако данная редакция пункта 6.2. Договора аренды является не согласованной с Арендатором, им не принятой и не подписанной.**

14.01.2021 г. Арендатор направил в адрес Арендодателя заявление с требованием о заключении дополнительного соглашения к Договору аренды имущественного комплекса с сохранением всех условий, в том числе размера арендной платы, в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления (Приложение 5). Ответа на данное заявление также не предоставлено.

20.01.2021 г. Арендатором было получено дополнительное уведомление о досрочном расторжении Договора аренды Имущественного комплекса с указанием новых сроков для возврата имущества – с 15 по 28 февраля 2021 года в связи с передачей имущества победителю аукциона ООО «Бригантина» (Приложение 6).

Как Заявителю стало известно из информации на сайте ЭТП, ООО «Бригантина» была подана единственная заявка на участие в аукционе, в связи с чем аукцион был признан несостоявшимся, и Организатор торгов приступил к заключению договора купли-продажи с единственным участником по начальной цене объекта торгов.

II. Правовое обоснование

Заявитель считает, что аукцион по реализации имущественного комплекса был проведен с нарушением норм действующего законодательства по следующим основаниям:

1. Решение Арендодателя о реализации Имущественного комплекса с торгов было принято 31.03.2020 г. (согласно информации с сайта www.etp-torgi.ru об аукционе № 9399 - на основании Протокола заседания Совета директоров № 53) **без надлежащего уведомления Арендатора** и уже после введения 13.03.2020 г. на территории Ленинградской области режима повышенной готовности (согласно Постановлению Правительства Ленинградской области от 13 марта 2020 года № 117 «О введении на территории Ленинградской области режима повышенной готовности для органов управления и сил Ленинградской областной подсистемы РСЧС и некоторых мерах по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции (2019-пCoV) на территории Ленинградской области»).

При этом Арендатор на основании частей 5, 6 и 8 статьи 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» имеет право на продление договора аренды на срок до одного года, о чем Арендатор просил Арендодателя в письмах от 26.10.2020 и 14.01.2021, однако предусмотренного ответа в течение пяти рабочих дней не получил.

2. Аукцион по продаже имущественного комплекса был проведен в электронной форме, что является нарушением п.2 ст.39.13 ЗК РФ, согласно которому аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не проводится в электронной форме в случае, если **земельный участок предназначен для сельскохозяйственного производства.**

Согласно информации из публичной кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 47:29:0788001:26 предназначен для сельскохозяйственного использования, а именно для ведения хозяйственной деятельности по коневоспроизводству (распечатка из публичной кадастровой карты с сайта rkk.rosreestr.ru – Приложение 7), аналогичная информация значится в свидетельстве о государственной регистрации права на земельный участок с кадастровым номером 47:29:0788001:26 (Приложение 8).

Таким образом, аукцион по продаже земельного участка должен был быть проведен с соблюдением процедуры, установленной ст.39.11 ЗК РФ, по которой организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (п.20 ст.39.11 ЗК РФ).

В данном случае надлежащего опубликования извещения о проведении аукциона Ответчиком произведено не было, тем самым Истец был лишен возможности участия в приобретении в собственность арендуемого им земельного участка.

3. При размещении информации о проведении аукциона Ответчиком не было указано на обременение в виде действующего договора аренды имущественного комплекса, что является нарушением пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ, согласно которой извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав. А также не указано о технических условиях подключения объектов капитального строительства, находящихся на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения.

Нарушение Организатором торгов порядка его проведения привело к ограничению права Заявителя на участие в торгах на приобретение имущественного комплекса. Деятельность заявителя связана с содержанием и разведением лошадей. В настоящее время на территории имущественного комплекса Арендатором размещено 36 голов лошадей чистокровной ахалтекинской породы, представляющих особую племенную ценность, перемещение которых в ближайшее время не только не представляется возможным, а более того может причинить вред жизни и здоровью животных, а в особенности жеребым кобылам (в количестве 14 голов), так как перевозка жеребых кобыл крайне опасна и может привести к абортам и падежу кобыл, и, как следствие, невосполнимым потерям для Арендатора.

Таким образом, Заявитель как никто другой был заинтересован в сохранении аренды и последующем выкупе арендованного имущества для продолжения своей хозяйственной деятельности.

На основании изложенного, руководствуясь ФЗ «О защите конкуренции»

ПРОШУ:

1. Признать жалобу ИП _____ на действия АО «Росипподромы» обоснованной.
2. Приостановить заключение договора по результатам проведенного аукциона до принятия антимонопольным органом решения по жалобе.
3. Привлечь к ответственности виновных лиц.

Приложение:

- 1) заверенная копия распечатки с сайта www.etp-torgi.ru с информацией об аукционе №9399 – 6 листов;
- 2) заверенная копия договора аренды имущественного комплекса №1558-2/47/19 от 01 ноября 2019 г. – 13 листов.
- 3) заверенная копия заявления на продление договора от 26.10.2020 г. с подтверждением отправки – 2 листа;
- 4) заверенная копия уведомления о досрочном расторжении договора аренды имущественного комплекса от 29.12.2020 г. – 1 лист;
- 5) заверенная копия заявления о заключении дополнительного соглашения к договору аренды имущественного комплекса от 14.01.2021 г. с подтверждением отправки – 4 листа;
- 6) заверенная копия дополнительного уведомления от 20.01.2021 г. – 1 лист;
- 7) заверенная копия распечатки из публичной кадастровой карты на земельный участок с кадастровым номером 47:29:0788001:26 – 1 лист;

- 8) заверенная копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок с кадастровым номером 47:29:0788001:26 – 1 лист;
- 9) выписка из ЕГРЮЛ на ИП . – 3 листа;
- 10) выписка из ЕГРЮЛ на АО «Росипподромы» - 13 листов;
- 11) выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Бригантина» - 10 листов.

31.01.2021 ИП'

(