

4

**В Федеральную антимонопольную
службу по города Москвы**

107078, город Москва, Мясницкий проезд, дом 4,
строение 1

Копии:

**1) Федеральное агентство по
управлению государственным
имуществом**

109012, город Москва, Никольский переулок, дом
9

2) ФГУП «ФТ-Центр»

115172, город Москва, улица Гончарная, дом 35/5,
строение 1

От ООО «АИС»

141284, Московская область, город Ивантеевка,
улица Богданова, дом 11А, этаж 2, комната 12

Телефон +7-915-043-20-14

e-mail: 9150432014@mail.ru

проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>) была размещена информация (извещение № 290421/10760508/01, Лот 1) о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на нежилое помещение общей площадью 606,6 кв.м., расположенное по адресу: город Москва, 3-й Хорошевский проезд, дом 10 (далее по тексту – «Помещение»). Организатор торгов: ФГУП «ФТ-Центр» (ОГРН 1027739401271). Дата, место и время проведения аукциона: «21» мая 2021 года в 14:00 по московскому времени по адресу: город Москва, улица Гончарная, дом 35/5, строение 1.

По результату осмотра (19 мая 2021 года) части Помещения (1-й этаж) ООО «АИС» просит отменить указанный аукцион в связи с следующими обстоятельствами.

I. Технические характеристики Помещения, закрепленные в аукционной документации не соответствуют фактическому состоянию объекта.

1. Последнее обследование Помещения специалистами МосгорБТИ состоялось 05 февраля 2010 года (согласно данным кадастрового паспорта помещения от 17 января

2011года). С тех пор пользователи (и/или владельцы) Помещения значительно изменили его путем перепланировок, переоборудования, пристроек, информация о которых отсутствует в Аукционной документации. Более того, Организатор аукциона указывает в извещении Технический паспорт от 06.04.2011 г. как документ, подтверждающий актуальное состояние Помещения. Однако он не содержит информацию о демонтаже перегородок произведенных на I этаже в помещениях II и III, о незаконно возведенных перегородках в помещении II, пристройки к зданию в виде пандуса у входа в III помещение, пристройки у выхода из комнаты № 6, помещение II, которая используется в качестве места приема-разгрузки товара.

2. ФГУП «ФТ-Центр», как балансодержатель Помещения не обязал лиц, которые произвели незаконную перепланировку устранить нарушения, также самостоятельно не совершил действий направленные на устранение незаконно возведенных перепланировок и пристроек либо их приведение в соответствие с действующим законодательством РФ.

3. Более того, в соответствии с пунктом 1.4. Проекта договора аренды существенным условием являются следующие обязанности арендатора:

«-проведение Арендатором своими силами и за свой счет работ по обустройству Объекта и оформлению технической документации на Объект с целью устранения (зачернения) красных линий БТИ в поэтажном и техническом планах;

- подача полного комплекта документов в Росреестр для внесения в ЕГРН данных об изменении планировки Объекта;

- получение и предоставление Арендодателю выписки из ЕГРН с измененными данными.

1.5. В рамках исполнения обязанности по оформлению технической документации на Объект, установленной в п. 1.4. Договора, Арендатор вправе:

1.5.1. оформить техническую документацию в БТИ города Москвы на Объект в черных линиях, отражающую состояние и характеристики Объекта, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору, либо

1.5.2. самостоятельно разработать проект перепланировки Объекта и вместе с техническим заключением о допустимости и безопасности работ представить на согласование Арендодателю и в Росимущество для принятия решения о даче согласия на проведение работ, указанных в проекте, в порядке, предусмотренном Договором.

1.6. По завершении работ по обустройству Объекта, Арендатор обязуется согласовать в городских надзорных органах соответствующий раздел/разделы проектной документации и предоставить Арендодателю документы, подтверждающие факт узаконивания произведенных изменений, в течение 14-ти календарных дней с даты их утверждения компетентными органами, но в любом случае не позднее 9-ти (девяти) месяцев с момента получения согласия Арендодателя на выполнение Арендатором работ по обустройству Объекта.»

Таким образом, приведение в соответствие действующему законодательству РФ всех незаконных перепланировок, переоборудования, пристроек, которые являются частью Помещения на данный момент и возводились третьими лицами, становится обязанностью арендатора. Подобные условия договора могут быть расценены как кабальная сделка. Так как арендатор будет вынужден нести финансовые и временные затраты, не сможет полноценно пользоваться Помещением продолжительное время. Безусловная компенсация затрат арендатора со стороны ФГУП «ФТ-Центр» Договором аренды не предусмотрена.

4. Обозначение в Договоре аренды (Приложение № 2) Текущего состояния и характеристик Помещения не может быть принято как достоверное, так как указанный план не был получен в результате обследования специалистами (МосгорБТИ). Более того, план, указанный в приложении № 2 не соответствует составу комнат, которые указаны в приложении № 3 и противоречит пункту 1.7 Условий и порядка проведения аукциона.

Приложение № 1 к Договору аренды - Характеристики Объекта согласно данным БТИ, также не соответствует фактическим обстоятельствам, не может быть рассмотрено как достоверное и актуальное.

5. Аукционная документация не содержит информации о наличии незаконных пристроек к Помещению, а именно пандуса у входа в III помещение, пристройки у выхода из комнаты № 6, помещение II, которая используется в качестве места приема-разгрузки товара. Возведение данных пристроек затрагивают права и законные интересы собственников помещений многоквартирного дома (в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ), в котором расположено Помещение и влечет затруднительную процедуру согласования (фото в приложении).

Данное обстоятельство (отсутствие актуальной информации о техническом состоянии Помещения) было бы устранено, если ФГУП «ФТ-Центр» проявил обоснованную заинтересованность и вызвал специалистов МосгорБТИ для обследования

Помещения. По результатам обследования был бы подготовлен актуальный план и экспликация Помещения, что проявило бы ясность в точной площади, составе Помещения, незаконных перепланировках и пристройках.

6. Важно отметить, что в своем согласии (№ ОМ-03/9416 от 26 марта 2021 года) собственник Помещения – Росимущество, не упоминает в качестве существенного условия обязанность арендатора по приведению Помещения в соответствие (что закреплено в пунктах 1.4 – 1.6).
7. В связи с тем, что часть помещения (подвал) была не доступна для просмотра, оценить ее фактическое состояние не предоставляется возможным.

Следовательно, существенное условие Договора – Предмет – не определен.

II. Оценка рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды

1. В качестве основания начальной (минимальная) цены договора (лота) (за весь объект в год) – 7 218 243 рублей, Организатор торгов руководствуется !

Однако Аукционная документация не содержит текст указанного Отчета.

Кроме того, в письме Росимущества от 26 марта 2021 года (согласие на сделку) указано: *«отчет индивидуального предпринимателя*

ОН-20/030 «Об определении рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды в год нежилыми помещениями, общей площадью 44,9 кв. м, 561,7 кв. м, расположенными по адресу: г. Москва, пр. Хорошевский 3-й, д. 10».

То есть отчет составлялся с учетом аренды двух отдельных помещений площадью 44,9 кв. м, 561,7 кв. м, аукцион в отношении которых был отменен. Существует ли проход между этими помещениями, возможно ли их совместное использование – неизвестно, так как актуальная техническая документация отсутствует. Также неизвестно каким был бы результат отчета об определении стоимости права пользования и владения на условиях аренды, если специалист оценивал Помещение общей площадью 606,6 кв.м.

Следовательно, из Аукционной документации, невозможно определить какими были объект и предмет исследования в Отчете, а также какой технической документацией пользовался специалист при определении рыночной стоимости. Также неизвестно каким образом Организатор торгов определил начальную стоимость Помещения.

III. Обременения Помещения

1. В презентации Помещения в качестве обременений Помещения указано: *«Договор № Д-2016-000006 от 17.02.2016, срок действия – в стадии снятия обременения, площадь по договору: 277,9 кв.м., регистрация: № 77-77/009-77/007/020/2016-2415/2 от 05.04.2016 Договор № Д-2016-000007 от 17.02.2016, срок действия – в стадии снятия обременения, площадь по договору 283,8 кв.м регистрация: № 77-77/009-77/007/020/2016-2413/2 от 24.03.2016».*

Однако в аукционной документации, изменениях, разъяснениях к ней, нет информации о том, что данные обременения сняты с Помещения. Аукционная документация не содержит актуальных сведений из ЕГРН, которые подтверждали бы отсутствие притязаний третьих лиц на Помещение.

По данным справочной информации по объектам недвижимости онлайн (<https://rosreestr.gov.ru/>) на данный момент зарегистрированные права третьих лиц не исключены из реестра (скриншот в приложении).

IV. Наличие судебных споров в отношении Помещения.

1. По данным картотеки арбитражных дел в отношении Помещения на данный момент рассматриваются 2 дела: № А40-60324/21 и № А40-71628/21 (определения суда в приложении)

 - Дело номер № А40-60324/21 по исковому заявлению ООО «СОЮЗАВТО» (ИНН 7725589386) к ответчику ФГУП «ФТ-ЦЕНТР» о признании недействительной одностороннюю сделку ФГУП «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий (ФТ-ЦЕНТР) (ОГРН 1027739401271) об одностороннем отказе от Договора аренды № Д-2016-000006 от 17.02.2016, выраженную в Уведомлении № 64 от 20.01.2021 г.; о признании недействительной одностороннюю сделку ФГУП «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий (ФТ-ЦЕНТР) (ОГРН 1027739401271) об одностороннем отказе от Договора аренды № Д-2016-000007 от 17.02.2016, выраженную в Уведомлении № 65 от 20.01.2021 г.; о признании Договор аренды № Д-2016- 000006 от 17.02.2016 возобновленным на срок до заключения нового договора аренды; о признании Договор аренды № Д-2016-000007 от 17.02.2016 возобновленным на срок до заключения нового договора аренды.
 - Дело № А40-71628/21 по заявлению ООО «СОЮЗАВТО» ответчик: 1) ФГУП «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных

технологий (ФТ-ЦЕНТР)» 2) РОСИМУЩЕСТВО о признании незаконным отказа, выраженный Письмом № 351 от 16 февраля 2021 года, в заключении на новый срок Договора аренды № Д-2016-000006 от 17.02.2016. о признании незаконным отказа, выраженный Письмом № 351 от 16 февраля 2021 года, в заключении на новый срок Договора аренды № Д-2016-000007 от 17.02.2016.

Наличие указанных арбитражных дел в отношении Помещения никак не отражено в Аукционной документации. Вместе с тем, в случае, если заявления ООО «СОЮЗАВТО» будут удовлетворены это существенно затронет права и законные интересы арендатора Помещения.

В связи с вышесказанным и руководствуясь нормами Федерального закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ и Федерального закона «О защите конкуренции» от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ, прошу:

1. Провести проверку изложенных фактов нарушения законодательства РФ.
2. Отменить проведение торгов на право заключения договора аренды на нежилое помещение общей площадью 606,6 кв.м., расположенное по адресу: город Москва, 3-й Хорошевский проезд, дом 10.
3. В случае, если указанные торги состояться отменить результаты и признать несостоявшимися торги на право заключения договора аренды на нежилое помещение общей площадью 606,6 кв.м., расположенное по адресу: город Москва, 3-й Хорошевский проезд, дом 10.
4. Ответ прошу направить по электронной почте: 9150432014@mail.ru