

Общество с ограниченной ответственностью "Веллнесс-отель "Югорская долина"

Тобольский тракт ул., д. 4, Ханты-Мансийск Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Россия, 628011, тел./факс: (3467) 35-10-20/35-15-72, E-mail: ud-doc@cronwell.ru, www.cronwell.ru, www.ugra-service.ru
ОКПО 73165708, ОГРН 1048600004584, ИНН/КПП 8601023261/860101001

21 января 2015 год ~ 14/01-02-10

Руководителю
Управления Федеральной антимонопольной
службы по ХМАО-Югре
г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 12А.

Управления	
Федеральной антимонопольной	
службы по Ханты-Мансийскому	
автономному округу – Югре	
Вх. №	127-20
от	21.01.2015 г.
Приложение
Подпись	А

Организатор торгов: Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Почтовый адрес, номер контактного телефона: 628006, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 5, тел.: (3467) 39-22-54, контактное лицо – Кузнецова Светлана Афанасьевна, электронная почта: kuznetsova_sa@admhmao.ru.

Специализированная организация: Казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр организации торгов»
Почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты: г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 23, тел./факс: (3467) 32-24-23
контактное лицо – Тимофеева Кристина Михайловна, fondim86@mail.ru.

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Веллнесс-отель «Югорская долина»
юридический и почтовый адрес: г. Ханты-Мансийск, ул. Тобольский тракт, д. 4, к/тел:(3467) 35 14 75, 35 14 72, 35 10 20

Жалоба на действия организатора торгов

Извещение № 120115/0066685/02 опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> 12.01.2015 года.

Предмет аукциона: Право заключения договора аренды на объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г. Тюмень – г. Тобольск – г. Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованные оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящиеся по адресу: ул. Тобольский тракт, 4, г. Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область.

Организатор торгов: Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Почтовый адрес, номер контактного телефона: 628006, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 5, тел.: (3467) 39-22-54, контактное лицо – Кузнецова Светлана Афанасьевна, электронная почта: kuznetsova_sa@admhmao.ru.

Специализированная организация: Казенное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр организации торгов, почтовый адрес, номер

контактного телефона, адрес электронной почты: г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 23, тел./факс: (3467) 32-24-23.

Начальный (минимальный) размер платы за право заключения договора аренды составляет 37 092 124,00 руб.(без НДС).

Срок аренды 5 лет.

Размер задатка 1 854 606 рублей.

Размер арендной платы установлен 6,7% выручки от реализации услуг (работ, товаров), оказанных арендатором на имуществе, находящемся в собственности автономного округа, в квартале, предшествующем кварталу, за который взимается арендная плата, умноженное на коэффициент земельного участка, равный 1,012, в рублях. Выручка определяется за вычетом налога на добавленную стоимость. Указанный размер арендной платы не включает в себя затраты на проведение текущего и капитального ремонта, а также размер платы за право заключения договора аренды, определенный по результатам торгов.

Имущество обременено договором аренды от 20 марта 2006 года от № 02-03/2006-13, заключенного с ООО «Веллнесс – отель «Югорская долина», срок действия которого прекращается в течении 10 дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

«12» января 2015 года Специализированной организацией Казенным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр организации торгов, почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты: г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 23, тел./факс: (3467) 32-24-23, разместило на официальном сайте www.torgi.gov.ru Извещение о проведении торгов № 120115/0066685/02, документацию об аукционе № 324, на право заключения договора аренды на объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г. Тюмень – г. Тобольск – г. Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованные оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящиеся по адресу: ул. Тобольский тракт, 4, г. Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область. (далее по тексту – торги).

Организация и проведение торгов на Право заключения договора аренды на объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г. Тюмень – г. Тобольск – г. Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованные оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящиеся по адресу: ул. Тобольский тракт, 4, г. Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область, в отношении государственного имущества является обязательным в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 –ФЗ «О защите конкуренции».

Заявитель в настоящее время является арендатором имущества, которое указано в предмете документации об аукционе № 324 и имеет преимущественное право при заключении договора аренды имущества на новый срок, согласно ст. 621 ГК РФ поскольку, надлежащим образом исполнял и исполняет свои обязанности по договору аренды № 02-03/2006-13 от 20 марта 2006 года. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

«30» октября 2014 года в адрес Заявителя поступило уведомление от организатора торгов в котором последний выразил отказ от расторжения договора по истечению трех месячного срока то есть с «31» января 2015 г. и по истечению этого срока обязаны передать в течении трех дней имущество «03» февраля 2015 г. Дополнительно в

указанном уведомлении от 30.10.2014 г. организатор торгов информирует Заявителя о том, что в ближайшее время будут объявлены торги на право аренды объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г. Тюмень – г. Тобольск – г. Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованные оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящиеся по адресу: ул. Тобольский тракт, 4, г. Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область.

Заявитель/арендатор действительно желает заключить договор аренды на новый срок, но выразить свое желание путем направления заявки в срок до 12:00 часов 02 февраля 2015 года (дата окончания приема заявок), на участие в объявленных торгах, согласно извещения о проведении торгов № 120115/0066685/02 не имеет возможности, поскольку в ходе подготовки заявки на участие в торгах, рассмотрел условия, изложенные в извещении о проведении торгов № 120115/0066685/02, документацию об аукционе № 324, выявил следующие нарушения законодательства, регулирующего порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, том, числе нарушение законных прав и интересов заявителя, выразившихся в установлении организатором торгов в документации о торгах, условий ущемляющих права и законные интересы заявителя на получение заявителем возможности прав в отношении государственного имущества, в том, числе условия документации об аукционе № 324 не имеют полной прозрачности, что подтверждается следующими фактами:

1. пункт 9 раздела II аукционной документации № 324 содержит условие: «начальный (минимальный) размер платы за право заключения договора аренды составляет 37 092 124,00 руб.(без НДС).

Размер платы за право заключения договора аренды определенный по результатам аукциона перечисляется победителем аукциона либо участником аукциона, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя (далее – арендатор), в течении 10 дней со дня подписания договора аренды с арендатором по следующим реквизитам:...».

Пункт 10.2 раздела II аукционной документации содержит условие: «Размер арендной платы установлен 6,7% выручки от реализации услуг (работ, товаров), оказанных арендатором на имуществе, находящемся в собственности автономного округа, в квартале, предшествующем кварталу, за который взимается арендная плата, умноженное на коэффициент земельного участка, равный 1,012, в рублях. Выручка определяется за вычетом налога на добавленную стоимость. Указанный размер арендной платы не включает в себя затраты на проведение текущего и капитального ремонта, а также размер платы за право заключения договора аренды, определенный по результатам торгов.

Арендная плата за использование имуществом перечисляется арендатором:

за первый и второй кварталы - в срок до 10 мая текущего года;

за третий квартал - в срок до 10 августа текущего года;

за четвертый квартал - в срок до 10 ноября текущего года.

При этом, за первый квартал аренды размер арендной платы определяется исходя из выручки от продажи услуг в квартале, за который взимается арендная плата, пропорционально периоду аренды в таком квартале.

НДС начисляется и перечисляется арендатором в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации;».

Изложенное в пункте 9 раздела II аукционной документации № 324 не соответствует, пункту 105 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 24.12.2013) в котором указано: «В извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения: 4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по

договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;»,

то есть в извещении и документации об аукционе № 324 должно быть указан: размер начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом.

Однако извещение о проведении торгов № 120115/0066685/02, документация об аукционе № 324 организатор торгов не правильно применил условия, предусмотренные пунктом 105 раздела XVI «Извещение о проведении аукциона» Приказа ФАС от 10.02.2010 г. № 67, поскольку начальный (минимальный) размер платы за право заключения договора аренды, согласно буквальному толкованию «за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом», что в данном случае не соответствует предмету аукциона, так как договор аренды, заключаемый по результатам аукциона, носит возмездный характер.

Так же, организатором торгов в аукционной документации за один и тот объект недвижимого имущества в рамках одного аукциона, лота, установил несколько обязательных условий оплаты:

- 1) Предмет торга: платеж за право заключить договор 37 092 124,00 руб.(без НДС).
- 2) Размер задатка 1 854 606 рублей.
- 3) Арендная плата за владение и пользование недвижимым имуществом установлена в размере 6,7% выручки от реализации услуг оказываемых арендатором на имуществе в квартал.

Документация об аукционе № 324 содержит не полные условия, нет полной прозрачности в части, определения дальнейшего назначения поступившего от победителя аукциона платежа в размере платы за право заключения договора аренды: 37 092 124,00 руб.(без НДС), в случае признания участника победителем аукциона № 324. будет ли он зачислен в счет будущих арендных платежей или возвращен победителю аукциона.

Пункт 33 раздела VI аукционной документации содержит условие о внесении задатка за участие в аукционе в размере 1 854 606 рублей: «Размер задатка для участия в аукционе – 5 % от начального (минимального) размера платы за право заключения договора аренды». **Аукционная документация не содержит условий о том, возвращается или засчитывается в счет будущих арендных платежей сумма задатка, которую внес участник/победитель торгов согласно ст. 448 п. 4 ГК РФ.**

2. Организатор торгов, путем размещения в документации об аукционе, проекта договора аренды, заключаемого с победителем аукциона, который содержит условия договора, основанные не на равенстве сторон, в том, числе ущемляет права и законные интересы заявителя и не соответствует общим правилам Гражданского кодекса РФ, а именно Проект договора содержит условия:

«п. 2.2.5. Поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе обеспечить его противопожарное состояние, осуществлять за свой счет текущий и капитальный ремонт имущества, нести расходы на содержание имущества, его страхование, включая страхование своей ответственности, оплату коммунальных услуг, а также расходы, возникающие в связи с эксплуатацией имущества.»

Статьей 616 Гражданского кодекса РФ предусмотрено «1. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.». Считаю, допустимым включение условий о возложении обязанностей по капитальному

ремонту и страхованию имущества при наличии встречного обязательства со стороны Арендодателя, «что расходы Арендатора на производство капитального ремонта, страхования имущества засчитываются Арендодателем в счет будущих арендных платежей».

«2.1.2. Направить Арендатору требование, не позднее чем за 1 месяц, о досрочном расторжении договора.»

Когда предметом договора аренды является недвижимое имущество, в соответствии со ст. 610 ГК РФ «Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца»;

дополнительно Проект договора аренды имущества Приложение № 2 к аукционной документации № 324 содержит: «5.3. Кроме досрочного расторжения договора, предусмотренного пунктом 5.2 договора, у Арендодателя есть право одностороннего отказа от исполнения обязательств по договору в случае необходимости использования имущества для нужд органов государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, государственных учреждений и унитарных предприятий Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, а также в случаях, указанных в подпунктах 5.2.1, 5.2.2 и 5.2.3 договора.»

Условия договора в части одностороннего отказа Арендодателя от исполнения договора аренды имущества до истечения срока, принимая во внимание, что участник аукциона № 324 согласно документации об аукционе № 324 покупает право заключения договора аренды имущества сроком на 5 лет, размер платы за право заключить договор составляет: 37 092 124,00 руб.(без НДС).

Ущемление прав и законных интересов заявителя, заключается в том, что условия аукционной документации № 324 не содержат сведений о том, что в случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении договора аренды при условии, что Арендатор надлежащим образом исполняет обязательства по договору аренды, размер плата за право заключить договор сроком на 5 лет стоимостью 37 092 124,00 руб.(без НДС), сумма задатка 5 % -1 854 606 рублей, возвращается Арендатору в полном объеме или нет. При этом в обязанности Арендатора входит проведение капитального ремонта, страхования имущества, расходы на которые из буквального толкования не возвращаются и не засчитываются, в том, числе при одностороннем досрочном расторжении договора со стороны Арендодателя.

Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, организатор торгов является исполнительным органом государственной власти, который осуществляет функции по реализации единой государственной политики в сферах управления государственным имуществом, указанное подразумевает равные условия ко всем юридическим лицам в отношении прав получения на государственное имущество.

Однако, в настоящее время существуют заключенные и действующие договоры аренды недвижимого имущества в которых сторонами является организатор торгов - арендодатель и юридические лица/хозяйствующие субъекты, условия этих договоров основаны на равенстве сторон, с учетом общим принципов гражданского законодательства РФ (копии договоров прилагаем).

Выше изложенными действиями, организатор торгов создал необоснованные препятствия к осуществлению предпринимательской деятельности (реализации своего права в отношении государственной имущества), в том, числе установив требования в части платы за право заключить договор, при этом не изложил о порядке его использования в условиях документации об аукционе № 324.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Федеральной Антимонопольной службы от 10.02.2010 г. № 67, прошу:

1. Признать в действиях организатора торгов - нарушение требований установленных Приказом Федеральной Антимонопольной службы от 10.02.2010 года № 67, Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» условий содержащих в опубликованных извещениях о проведении торгов № 120115/0066685/02, документации об аукционе № 324, на право заключения договора аренды на объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г. Тюмень – г. Тобольск – г. Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованные оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящиеся по адресу: ул. Тобольский тракт, 4, г. Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область.

2. Вынести организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения и организации торгов, путем внесения изменений в извещении о проведении торгов № 120115/0066685/02, документацию об аукционе № 324 на право заключения договора аренды на объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта «Комплекс сервисного обслуживания на Федеральной автодороге г. Тюмень – г. Тобольск – г. Ханты-Мансийск – Автокемпинговый комплекс», укомплектованные оборудованием, и земельный участок с кадастровым номером 86:12:0302001:0003 площадью 65459 кв.м., находящиеся по адресу: ул. Тобольский тракт, 4, г. Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область.

Приложение: 1. Копия Извещения о проведении торгов № 120115/0066685/02 на 4 листах;

2. Копия документации об аукционе № 324 на 43 листах;

3. Копия договора аренды № 02-03/2006-26 от 20.03.2006 г. на 6 листах;

4. Копия Устава ООО «Веллнесс-отель «Югорская долина» на 15 листах;

5. Копия Свидетельства о государственной регистрации юридического лица 86 № 0065871 на 1 листе;

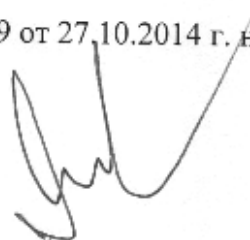
6. Копия Свидетельства о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ 86 № 001052376 на 1 листе;

7. Решение № 41 единственного участника ООО «Веллнесс-отель «Югорская долина» от 16.01.2015 г. о продлении полномочий директора С.Ю. Якимов на 1 листе;

8. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц от 13.12.2014 г. № 4244 на 46 листах;

9. Копия письма исх.№ 13-Исх-12959 от 27.10.2014 г. на 1 листе.

Директор



С.Ю. Якимов