

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СИМОНОВСКИЙ»**

115280, Г. Москва, ул. Восточная. Д.2, корп.1. т/факс. +7 (495) 674-10-10,799-21-07  
ИНН/КПП 7725071280/772501001, р/с 40702810138160101860 в Московском банке  
Сбербанка России (ОАО) г. Москва,  
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225; ОКПО 43255704 ОГРН 1037736697687 от  
18.02.2003 г.

Исх. б/н  
От 28.09.2012 г.

Московское УФАС  
Рег.номер: 26502  
Зарегистрирован: 01.10.2012



Управление Федеральной  
антимонопольной службы по Москве  
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 6

**Заявитель: ООО «СИМОНОВСКИЙ»**  
Адрес: 115280, Г. Москва, ул. Восточная. Д.2, корп.1  
тел. (495)799-21-07  
(985)226-92-05

**Заказчик:** Департамент имущества города Москвы,  
Адрес:127006, г. Москва, ул. Каретный ряд, д.2/1,  
сайт [www.digm.ru](http://www.digm.ru),  
адрес электронной почты [digm@mos.ru](mailto:digm@mos.ru),  
тел.(495)699-5537

**Специализированная организация:** ОАО «РАД»  
Адрес: 109012, г. Москва, Хрустальный пер., д. 1  
сайт [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru),  
адрес электронной почты [golovanova@auction-house.ru](mailto:golovanova@auction-house.ru),  
тел. (495)234-04-00.

**Жалоба на неправомерные действия заказчика**

Департамент имущества г. Москвы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) разместил информацию о проведении 10.10.2012 г. открытого английского аукциона по продаже права на заключение договора аренды, предмет договора аренды – нежилое помещение, расположенное в 2-этажном кирпичном нежилом здании 1840 года постройки, площадью 78, 8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ЮАО, ул. Дубининская, д. 67, корп. 1, 2 этаж, пом. II, ком. 1.

**Организатор аукциона:** Департамент имущества города Москвы, 127006, г. Москва, ул. Каретный ряд, д. 2/1, сайт [www.digm.ru](http://www.digm.ru), адрес электронной почты [digm@mos.ru](mailto:digm@mos.ru), тел. (495)699-5537.

**Специализированная организация:** ОАО «РАД» (109012, г. Москва, Хрустальный пер., д. 1), сайт [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru), адрес электронной почты [golovanova@auction-house.ru](mailto:golovanova@auction-house.ru), тел. (495)234-04-00.

**Документация об аукционе размещается** на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). Дополнительно информация об аукционе размещается на Интернет-сайте ОАО «РАД»: [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru), сайте Организатора торгов:[www.digm.ru](http://www.digm.ru).

В настоящее время нежилой объект по адресу г. Москва, ЮАО, ул. Дубининская, д. 67, корп. 1 у Департамента имущества г. Москвы арендует ООО «СИМОНОВСКИЙ», согласно Договора № 06-00391/2003 от 30 мая 2003 года, сроком до 20 июля 2013 года. Арендуемое помещение, площадью 307, 5 кв.м., располагается на двух этажах.

До 30 мая 2003 года, до заключения ООО «СИМОНОВСКИЙ» Договора № 06-00391/2003 с Департаментом имущества г. Москвы, на втором этаже помещения по адресу г. Москва, ЮАО, ул. Дубининская, д. 67, корп. 1 была произведена пристройка комнаты (помещения), площадью 78, 8 кв.м., которая не была включена в Договор № 06-00391/2003, поскольку на момент заключения договора аренды ТБТИ не согласовала данное помещение.

Поскольку помещение по адресу г. Москва, ЮАО, ул. Дубининская, д. 67, корп. 1, 2 этаж, пом. II, ком. 1 не входит в Договор № 06-00391/2003 от 30 мая 2003 года, Департамент имущества г. Москвы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) разместил информацию о проведении 10.10.2012 г. открытого английского аукциона по продаже права на заключение договора аренды.

Однако размещенная документация об аукционе содержит существенные нарушения действующего законодательства ввиду следующего:

Помещение по адресу г. Москва, ЮАО, ул. Дубининская, д. 67, корп. 1, 2 этаж, пом. II, ком. 1, площадью 78, 8 кв.м., находится на втором этаже арендуемого ООО «СИМОНОВСКИЙ» нежилого объекта:

**1. Не имеет отдельного входа – вход в данную комнату производится через имеющееся помещение,**

**2. Не имеет законного доступа – установление ограниченного права пользования помещением (сервитут) ООО «СИМОНОВСКИЙ» для прохода к комнате № 1 законом не предусмотрено,**

**3. Не имеет инженерных присоединений по электроснабжению, водоснабжению и канализации.**

#### **1. Отсутствие отдельного входа.**

Одним из существенных условий договора аренды является условие об объекте аренды. Согласно п.3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие четко установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ объект недвижимости является индивидуально-определенной вещью с определенными техническими характеристиками.

В действующих правовых актах отсутствует легальное определение помещения. Однако такое определение содержалось в ранее действовавшем законодательстве. Так, определение помещения как части здания, выделенной в натуре и предназначенной для самостоятельного использования в жилых, нежилых и иных целях было дано в ст. 1 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья», который утратил силу в связи с принятием нового Жилищного кодекса РФ. Согласно указанной статье помещение – это единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Таким образом, помещение – это всегда часть здания или сооружения, которая **должна быть конструктивно и пространственно обособлена и пригодна для определенного использования.**

Нежилое помещение должно отвечать следующему требованию:

- **иметь отдельный вход из мест общего пользования** (вход с улицы, подъезд, лестничную площадку, коридор);

Помещение № 1 по адресу г. Москва, ЮАО, ул. Дубининская, д. 67, корп. 1, 2 этаж, пом. II, ком. 1, площадью 78, 8 кв.м., по плану БТИ представляет собой отдельную комнату, не имеющую самостоятельный выход в места общего пользования. При осуществлении реконструкции нежилых помещений в целях использования их для осуществления индивидуально обособленной деятельности собственник обязан предусмотреть вход (выход), соответствующий санитарным и пожарным нормам и правилам, не ограничивая прав и законных интересов пользователей (собственников) других помещений на пользование принадлежащим им имуществом.

## **2. Отсутствие возможности для установления сервитута**

Правила ст. 274-276 ГК РФ применяются при обременении сервитутом не только земельного участка, но и другого недвижимого имущества (зданий, сооружений и др.) - градостроительный сервитут.

К подобным сервитутам относятся право прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопровода; право возводить сооружения на чужом здании (стене, крыше); право укреплять в чужом здании скобы, железные прутья, бревна; право использовать чужое здание для опоры своего сооружения (для размещения рекламы, вывески с наименованием организации, указательных знаков, для обеспечения водоснабжения, других нужд собственника, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута) и др.

Такой вид сервитута, как право прохода через имеющееся помещение, правом владения на которое закреплено за ООО «СИМОНОВСКИЙ» не предусмотрено. К тому же, права ограниченного прохода через первый этаж, лестницу и иное имущество общего пользования, не предоставлено и не оформлено законным образом.

## **3. Отсутствие инженерных коммуникаций электроснабжения и теплоснабжения.**

Согласно п. 109 Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. N 67 **Документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.**

Документация об аукционе, размещаемая на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). Дополнительно информация об аукционе размещается на Интернет-сайте ОАО «РАД»: [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru), сайте Организатора торгов: [www.digm.ru](http://www.digm.ru), содержит информацию об объекте – помещении имеет инженерное обеспечение: имеется водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество.

Однако данное помещение не имеет инженерных коммуникаций электроснабжения и теплоснабжения, что является прямым нарушением законодательства о правилах проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, а так же введением участников аукциона в заблуждение.

Таким образом, считаем, что Департамент имущества г. Москвы намеренно искажил данные об имуществе, выставяемое на аукцион по продаже права на заключение договора аренды, данное помещение не может выступать как отдельное имущество в гражданском обороте, заключение договора аренды на помещение является незаконным ввиду его конструктивных особенностей, отсутствия отдельного входа, отсутствия

возможности прохода к нему, не ограничивая прав и законных интересов пользователей (собственников) других помещений на пользование принадлежащим им имуществом, а так же ввиду невозможности эксплуатации данного имущества в целях, предназначенных предпринимательской деятельностью, в силу отсутствия необходимых инженерных коммуникаций.

Учитывая вышеизложенное, а также то, что указанные нарушения являются существенными, могут непосредственно повлиять на права и обязанности ООО «СИМОНОВСКИЙ», руководствуясь ст. 17, 58 Федерального закона от 21.07.2005 г. № 94-ФЗ,

**Прошу:**

**Провести проверку вышеуказанных обстоятельств, признать жалобу обоснованной и выдать заказчику предписание об устранении нарушений действующего законодательства, в том числе об аннулировании торгов, об отмене протоколов о проведении аукциона и подведения итогов аукциона в случае их наличия на момент рассмотрения жалобы.**

О результатах рассмотрения данной жалобы прошу сообщить нам на почтовый адрес. 115280, Г. Москва, ул. Восточная. Д.2, корп.1

28 сентября 2012 года

Генеральный директор ООО «СИМОНОВСКИЙ»  Н. Н. Лазарев

