

5

**Общество с ограниченной ответственностью  
«РИАЛА»**

125459, г. Москва, б-р Яна Райниса, дом 4, корп. 1, тел. (495)496-85-76, E-mail: riala@bk.ru

№ 1 от 09.01.2013г



**В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Москве**

Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4,  
стр. 1,

**Заявитель: Общество с ограниченной  
ответственностью «РИАЛА»**  
125459, г. Москва, Бульвар Яна Райниса, д. 4, корп. 1

**Заинтересованные лица:**  
**Специализированное государственное унитарное  
предприятие по продаже имущества города  
Москвы**  
119180, Москва, ул. Большая Полянка, д.41, стр.1-2  
Тел. (499)238-88-88

**Департамент имущества города Москвы**  
127006, г. Москва, ул. Каретный ряд, д. 2/1  
Тел. (495)694-43-06 Факс (495)699-05-81

**Жалоба  
на действия МОССГУП при проведении конкурса по продаже имущества**

ООО «РИАЛА» (далее - Заявитель) является арендатором нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: город Москва, бульвар Яна Райниса, д. 4, корп. 1, площадью 528,3 кв.м на основании договора аренды нежилого помещения от 31.07.2007 № 17-00098/07 (далее – Договор) заключенного с Государственным унитарным предприятием города Москвы «Московское имущество».

Нежилое помещение находится в собственности города Москвы.

ГУП «Московское имущество» направило в адрес Заявителя уведомление от 08.08.2012 № 2402/12 о прекращении договора аренды в одностороннем порядке на основании пункта 8.3 Договора (получено Заявителем 20.08.2012).

Данный отказ от Договора обжалован Заявителем в установленном порядке в арбитражном суде города Москвы (Дело № А40-157944/12(6-1502).

Заявление в суд мотивировано нарушениями, допущенными ГУП «Московское имущество» при расторжении Договора (заявление прилагается).

Срок действия Договора истек 31.05.2012 года.

Согласно 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 неопределенный срок.

По истечении срока, установленного в пункте 2.1 Договора, Заявитель продолжает пользоваться нежилыми помещениями, уплачивать арендную плату, в том числе по настоящее время. Департамент имущества не имеет претензий по оплате арендной платы. Указанные действия указывают на то, что после истечения срока аренды арендатор продолжает

пользоваться имуществом в отсутствие возражений арендодателя, в связи с чем Договор был возобновлен на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ.

Заявитель обратился в адрес Департамента имущества города Москвы с письмом, в котором были изложены основания, по которым Договор аренды является действующим по настоящее время (прилагается).

При этом Департаментом имущества города Москвы было принято решение о продаже нежилого помещения с торгов.

Специализированным государственным унитарным предприятием по продаже имущества города Москвы (далее - МОССГУП) был организован конкурс по продаже нежилого помещения по адресу: город Москва, бульвар Яна Райниса, д. 4, корп. 1, площадью 528,3 кв.м. (реестровый номер торгов 7-СЗ(а)-2012).

При этом в конкурсной документации отсутствует информация о существующих обременениях в виде договора аренды нежилого помещения с ООО «РИАЛА».

При данных обстоятельствах участники торгов не обладают всей полнотой информации при проведении конкурса и покупке нежилого помещения.

Кроме того, отчет о рыночной стоимости нежилого помещения не содержит информации об обременениях, в связи с чем стоимость помещения рассчитана неверно.

Также отсутствие информации о заключенном договоре аренды приводит к невозможности дальнейшего перезаключения его с новым собственником, и как следствие является основанием для новых судебных разбирательств с участниками торгов.

Таким образом считаем, что Департаментом имущества города Москвы и МОССГУП была скрыта существенная информация от участников конкурса, неверно рассчитана стоимость помещения, что является нарушением полного и всестороннего информирования участников торгов при продаже нежилого помещения.

На основании изложенного, руководствуясь Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу признать торги по продаже нежилого помещения по адресу: город Москва, бульвар Яна Райниса, д. 4, корп. 1, площадью 528,3 кв.м. (реестровый номер торгов 7-СЗ(а)-2012), организованных Специализированным государственным унитарным предприятием по продаже имущества города Москвы незаконными.

Приложение:

1. Копия искового заявления.
2. Письмо ООО «РИАЛА» в Департамент имущества города Москвы.

Генеральный директор  
ООО «РИАЛА»



И.Н. Онищенко

**В Арбитражный суд города Москвы**  
г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

**Истец: Общество с ограниченной  
ответственностью «РИАЛА»**  
125459, г. Москва, Бульвар Яна Райниса, д. 4, корп. 1

**Ответчик: Государственное унитарное  
предприятие города Москвы «Московское  
имущество»**  
117218, г. Москва, ул. Крижижановского, д. 14, корп.  
1  
Почтовый адрес: 123557, г. Москва, Электрический  
пер., 3/10, стр. 1

**Ответчик: Департамент имущества города  
Москвы**  
127006, г. Москва, ул. Каретный ряд, д. 2/1

**Третье лицо: Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Москве - главный  
государственный регистратор Москвы**  
115191, Москва, ул. Большая Тульская, д. 15.

**Третье лицо: Специализированное  
государственное унитарное предприятие по  
продаже имущества города Москвы**  
119180, Москва, ул. Большая Полянка, д.41, стр.1-2.

**Исковое заявление  
о признании незаконным отказа от договора аренды нежилого помещения**

ООО «РИАЛА» (далее - Истец, Заявитель) является арендатором нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: город Москва, бульвар Яна Райниса, д. 4, корп. 1, площадью 528,3 кв.м на основании договора аренды нежилого помещения от 31.07.2007 № 17-00098/07 (далее – Договор) заключенного с Государственным унитарным предприятием города Москвы «Московское имущество» (далее – ГУП «Московское имущество», Ответчик 1).

ГУП «Московское имущество» направило в адрес Истца уведомление от 08.08.2012 № 2402/12 о прекращении договора аренды в одностороннем порядке на основании пункта 8.3 Договора (получено Заявителем 20.08.2012). Считаю данный отказ от Договора незаконным по следующим основаниям:

Первоначально по Договору площадь нежилых помещений составляла 544,1 кв.м. На основании решения Окружной межведомственной комиссии по использованию жилищного и нежилого фонда Северо-Западного административного округа города Москвы (выписка из протокола от 18.10.2007 № 12) и распоряжения префекта Северо-Западного административного округа города Москвы от 19.10.2007 № 3279рп Заявителем произведена перепланировка нежилых помещений. ГУП «Московское имущество» согласовано проведение перепланировки нежилых помещений путем направления письма от 12.07.2007 № 2185/07.

В результате проведения работ по перепланировке помещений нежилая площадь арендуемых помещений уменьшилась до 528,3 кв.м, о чем стороны Договора подписали соответствующее дополнительное соглашение к Договору от 01.06.2008 г.

Договор аренды нежилых помещений заключен между Истцом и Ответчиком 1 на срок до 31.05.2012 года. В марте 2012 года Истец обратился в ГУП «Московское имущество» с просьбой о продлении срока действия Договора.

В целях проверки выполнения условий Договора представителями ГУП «Московское имущество» 21.05.2012 было проведено комиссионное обследование арендуемых помещений. По результатам обследования представлено заключение от 21.05.2012 № 039, из которого следует, что помещение используется по назначению, имеется металлическая пристройка на хоз. дворе.

Металлическая пристройка, указанная в заключении существовала на момент заключения договора аренды, Истцом не устанавливалась и не эксплуатировалась, к арендуемым помещениям отношения не имеет, о чем генеральным директором ООО «РИАЛА» была сделана запись в Заключении.

При этом дополнительное соглашение о продлении срока действия договора на новый срок, в соответствии с пунктом 5.3.1 Договора ГУП «Московское имущество» подготовлено не было.

Срок действия Договора истек 31.05.2012 года.

Согласно 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 неопределенный срок.

По истечении срока, установленного в пункте 2.1 Договора, Истец продолжает пользоваться нежилыми помещениями, уплачивать арендную плату, в том числе по настоящее время. Ответчик 1 не имеет претензий по оплате арендной платы. Указанные действия указывают на то, что после истечения срока аренды арендатор продолжает пользоваться имуществом в отсутствие возражений арендодателя, в связи с чем Договор был возобновлен на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ.

В августе 2012 года представителями ГУП «Московское имущество» повторно проведено обследования арендуемых помещений. По результатам обследования составлено Заключение от 01.08.2012 № 81 из которого следует, что арендуемые помещения используются по назначению. В помещениях произведено переоборудование, переустройство.

Генеральный директор ООО «РИАЛА» от подписи на указанном Заключении отказался, в связи с разницей в планах БТИ арендатора (от 23.11.2007) и документах БТИ, используемых ГУП «Московское имущество» при обследовании.

Предложение о заказе актуальных документов БТИ и проведения обследования с их использованием представителями Ответчика 1 было отклонено.

В адрес Заявителя 08.08.2012 ГУП «Московское имущество» направило уведомление о прекращении Договора в связи с наличием перепланировок и переоборудований нежилых помещений, установленных заключением от 01.08.2012 № 81. Уведомление получено 20.08.2012 года.

В ответ на данное уведомление ООО «РИАЛА» подготовило и направило (в адрес ГУП «Московское имущество») письмо от 23.08.2012 № 5 о несогласии с уведомлением, в связи с тем, что выводы комиссии о переоборудовании помещений основаны на ненадлежащих документах.

Согласно п. 1 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон.

В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной.



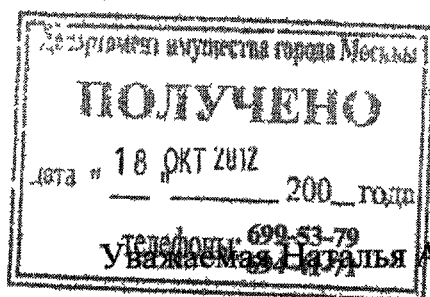
9. Копия заключения от 21.05.2012 № 039
10. Копия заключения от 01.08.2012 № 81
11. Копия выписки из ЕГРП от 30.10.2012 № 19/132/2012-2459.
12. Письмо ООО «РИАЛА» от 23.08.2012 № 5

# Общество с ограниченной ответственностью

## «РИАЛА»

125459, г.Москва, б-р Яна Райниса, д.4, корп.1, тел. (495)496-85-76, E-mail: riala @bk.ru

№10 от « 18 » Октябрь 2012 г.



Руководителю Департамента  
имущества г.Москвы  
Н.А.Бочаровой

ООО «Риала», находящееся по адресу: бульвар Яна Райниса, дом 4, корп.1, арендует данное помещение с 2001года. Является субъектом малого предпринимательства, а также имеем социальную аккредитацию.

Предприятие аккредитовано как социальное предприятие общественного питания, для организации питания комплексными обедами малообеспеченных категорий граждан, инвалидов и участников войны. Неоднократно проводили благотворительные обеды для участников и инвалидов ВОВ, а также для детей-инвалидов и детей из многодетных семей.

ООО «РИАЛА» 06.03.2012г. обратилось в ГУП «Московское имущество» с просьбой о пролонгации договора аренды № 17-00098/07 от 31.07.2007г., так как срок действия договора заканчивался 31.05.2012г. В связи с чем комиссией ГУП «Московское имущество» была проведена проверка о выполнении условий заключенного договор. По заключению вышеуказанной комиссии перепланировок и переоборудования не выявлено (копия заключения от 21.05.2012г №039 прилагается).

01.08.2012г. ГУП «Московское имущество» проводит повторную проверку, где в заключении №81 от 01.08.2012г указывает на наличие переоборудования и перепланировки. С данными выводами комиссии ООО «РИАЛА» не согласилось и от подписи данного заключения отказалось, так как перепланировка была согласована ГУП «Московское имущество»(письмо от 12.07.2007г №2185/07 прилагается) а так же всеми необходимыми организациями и утверждена распоряжением префекта СЗАО(копия распоряжения от 19.10.2007г №3279/рп прилагается).

03.08.2012г. техником Северо-Западного ТБТИ было проведено обследование помещений по заявлению ГУП «Московское имущество».

В полученных ГУП «Московское имущество» документах БТИ есть ссылка на распоряжение Префекта СЗАО г. Москвы №3279/рп от 19.10.07 г. О перепланировке помещения, подтверждающая, что перепланировка совершена в соответствии с нормативно-правовыми актами.

Несмотря на это, 08.08.2012г. ГУП «Московское имущество» отправляет уведомление о прекращении договора аренды от 31.07.2007 г. №17-00098/07 на нежилые помещения по адресу: бульвар Яна Райниса, д. 4, корп. 1.

Как следует из уведомления, основанием прекращения указанного договора послужило наличие перепланировок и переоборудований без соответствующего согласования с ГУП «Московское имущество» (копия уведомления от 08.08.2012г №2402/12 прилагается).

Указанные выводы комиссии ошибочны и сделаны в противоречии с имеющимися документами.

ООО «РИАЛА» 23.08.2012г. в ГУП «Московское имущество» было направлено письмо с просьбой об отмене уведомления о прекращении договора аренды (копия письма от 23.08.2012г №5 прилагается). До настоящего времени уведомление не отменено и ответ на вышеуказанное письмо не получен.

На территории района Северное Тушино ООО «РИАЛА» работает с 2001года, активно участвует в общественной и социальной жизни района и округа. Имеются грамоты и благодарственные письма. За весь период работы жалоб и нареканий со стороны жителей района не поступало.

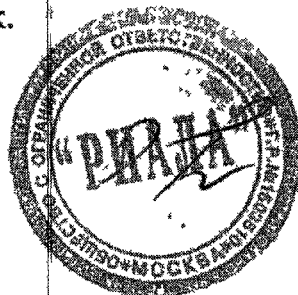
Имеется ходатайство Префектуры СЗАО (направлено в Ваш адрес электронной почтой) и Управы района Северное Тушино о пролонгации договора аренды с ООО «РИАЛА» (копия прилагается).

Учитывая социальную значимость предприятия малого бизнеса ООО «РИАЛА» аккредитованного Правительством Москвы, значительные вложения в капитальный ремонт, отсутствие нарушений условий договора аренды прошу Вас оказать содействие в решении вопроса пролонгации договора аренды от 31.07.2007 г. №17-00098/07 на нежилые помещения по адресу: бульвар Яна Райниса, д. 4, корп. 1.

Заранее благодарны Вам за содействие.

Приложение на 6 листах.

Генеральный директор



И.Н.Онищенко



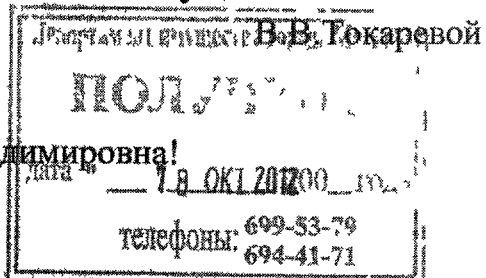
# Общество с ограниченной ответственностью

## «РИАЛА»

125459, г.Москва, б-р Яна Райниса, д.4, корп.1, тел. (495)496-85-76. E-mail: riala @bk.ru

№ 11 от « 18 » октября 2012 г.

Заместителю руководителя  
Департамента имущества г.Москвы



Уважаемая Виолетта Владимировна!

ООО «Риала», находящееся по адресу: бульвар Яна Райниса, дом 4, корп.1, является субъектом малого предпринимательства, а также социально аккредитованным предприятием общественного питания, для организации обслуживания льготных категорий граждан.

ООО «РИАЛА» 06.03.2012г. обратилось в ГУП «Московское имущество» с просьбой о пролонгации договора аренды № 17-00098/07 от 31.07.2007г., так как срок действия договора заканчивался 31.05.2012г. В связи с чем комиссией ГУП «Московское имущество» была проведена проверка о выполнении условий заключенного договор. По заключению вышеуказанной комиссии перепланировок и переоборудования не выявлено (копия заключения от 21.05.2012г №039 прилагается).

01.08.2012г. ГУП «Московское имущество» проводит повторную проверку, где в заключении №81 от 01.08.2012г указывает на наличие переоборудования и перепланировки. С данными выводами комиссии ООО «РИАЛА» не согласилось и от подписи данного заключения отказалось, так как перепланировка была согласована ГУП «Московское имущество» (письмо от 12.07.2007г №2185/07 прилагается) а так же всеми необходимыми организациями и утверждена распоряжением префекта СЗАО (копия распоряжения от 19.10.2007г №3279/рп прилагается).

В полученных ГУП «Московское имущество» документах БТИ есть ссылка на распоряжение Префекта СЗАО г. Москвы №3279/рп от 19.10.07 г. о перепланировке помещения, подтверждающая, что перепланировка совершена в соответствии с нормативно-правовыми актами.

Несмотря на это, 08.08.2012г. ГУП «Московское имущество» отправляет уведомление о прекращении договора аренды от 31.07.2007 г. №17-00098/07 на нежилые помещения по адресу: бульвар Яна Райниса, д. 4, корп. 1.

Как следует из уведомления, основанием прекращения указанного договора послужило наличие перепланировок и переоборудований без соответствующего согласования с ГУП «Московское имущество» (копия уведомления от 08.08.2012г №2402/12 прилагается).

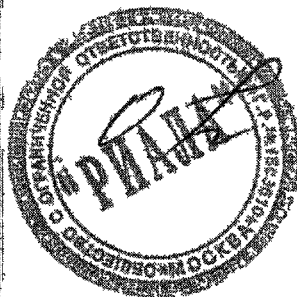
ООО «РИАЛА» 23.08.2012г. в ГУП «Московское имущество» было направлено письмо с просьбой об отмене уведомления о прекращении договора аренды (копия письма от 23.08.2012г №5 прилагается). До настоящего времени уведомление не отменено и ответ на вышеуказанное письмо не получен.

Учитывая социальную значимость предприятия малого бизнеса ООО «РИАЛА» аккредитованного Правительством Москвы, значительные вложения в капитальный ремонт, отсутствие нарушений условий договора аренды прошу Вас разобраться в сложившейся ситуации и оказать содействие в решении вопроса пролонгации договора аренды от 31.07.2007 г. №17-00098/07 на нежилые помещения по адресу: бульвар Яна Райниса, д. 4, корп. 1.

Заранее благодарны Вам за содействие.

Приложение на 6 листах.

Генеральный директор



И.Н.Онищенко