

*Иркутский обл. № 18.1
ЖКБ "Рассвет" Иркутск по д. 18.1
12.08.15 Иркутск ул. 2-ой 18.1*

В Мурманское УФАС России

*Получено от
20.08.2015
14:30*

От _____

06-12/15-109



ЖАЛОБА

на проведение торгов по извещению № 210715/0048014/01 лот №1, Лот №2 на право заключения договоров аренды на объекты недвижимости, находящиеся в собственности муниципального образования городское поселение Никель Печенгского района Мурманской области, расположенные по адресу: Мурманская обл., Печенгский р-н, п. Никель, пр. Гвардейский, д37, Этаж подвал, номера на поэтажном плане IV/3-7 (116,1 кв.м), часть 1 (7,1 кв.м), часть 2 (216,6 кв.м) по лоту № 1 и Этаж подвал, номера на поэтажном плане IV/часть 1 (0,8 кв.м), часть 2 (28,0 кв.м) по Лоту № 2, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru 21.07.2015, дата окончания приема заявок на участие 10.08.2015, организатор торгов Комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования Печенгский район (48014), ИНН: 5109400197, ОГРН: 1025100686819, адрес регистрации: 184421, Мурманская область, Печенгский район, п. Никель, пр-кт Гвардейский, д.13, местоположение: 184421, Мурманская область, Печенгский район, п. Никель, пр-кт Гвардейский, д.13, номер контактного телефона: 8 (81554) 51786

Наименование организатора аукциона: комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования Печенгский район Мурманской области.

Место нахождения организатора аукциона: 184421, Мурманская область Печенгский район поселок Никель проспект Гвардейский, дом 13.

Почтовый адрес организатора аукциона: 184421, Мурманская область Печенгский район поселок Никель проспект Гвардейский, дом 13.

Адрес электронной почты организатора аукциона: kuipech51@mail.ru

Объявление аукциона № 210715/0048014/01 по Лоту № 1 и Лоту № 2 на право заключения договоров аренды в отношении арендуемого мною в настоящий момент нежилого помещения, расположенного по адресу: РФ, Мурманская область, Печенгский район, пгт.Никель, проспект Гвардейский д.37 (подвал), номера на поэтажном плане IV/1-

7, общей площадью 368,6 кв.м., целевое назначение – склад, **считаю незаконным и препятствующим реализации мною преимущественного права выкупа данного нежилого помещения в соответствии с Федеральным Законом 159-ФЗ по следующим основаниям:**

На основании Договора аренды № 11 от 01 января 2013 года, заключенного между администрацией муниципального образования городское поселение Никель Печенгского района Мурманской области и :

я являюсь арендатором нежилого помещения, расположенного по адресу: Мурманская область Печенгский район, пгт. Никель проспект Гвардейский д.37 (подвал), общей площадью 368,6 кв.м., номера на поэтажном плане: IV/1-7, целевое назначение - склад; Срок окончания аренды – 30 июня 2013 года. Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке в УФРС по Мурманской области в Печенгском районе. Данные помещения находятся в моем пользовании на основании Договоров аренды непрерывно и добросовестно с 2008 года, в связи с чем я имею преимущественное право выкупа в соответствии с ФЗ 159-ФЗ.

С целью реализации преимущественного права выкупа нежилого помещения в соответствии с Федеральным Законом 159-ФЗ мною 28.04.2015 года в Комитет по управлению имуществом Администрации Печенгский район Мурманской области (в связи с передачей полномочий на основании Соглашения от 12.12.2014 № 69-юр «О передаче администрации муниципального образования Печенгский район части полномочий администрации городского поселения Никель Печенгского района по решению вопросов местного значения» было направлено Заявление об исключении арендуемого мною нежилого помещения из Перечня муниципального имущества городского поселения Никель Печенгского района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП, утвержденного Решением Совета депутатов городского поселения Никель № 100. В ответ на которое, Комитет по управлению имуществом направил в мой адрес ответ о том, что договор аренды № 11 от 01.01.2013 года будет продлен на неопределенный срок до вынесения Советом депутатов Решения об исключении данного помещения из Перечня и заключения со мной договора купли-продажи.

В настоящий момент я являюсь арендатором вышеуказанного нежилого помещения, Договор аренды № 11 от 01.01.2013 г. на основании п.2 ст.621 ГК РФ считается продленным на неопределенный срок.

30 июля 2015 года мне стало известно, что арендуемое мною нежилое помещение, а именно подвал, расположенный по адресу: Мурманская область Печенгский район, пгт.Никель проспект Гвардейский 37, номера на поэтажном плане: IV/1-7, общей площадью 368,6 кв.м., целевое назначение – склад, выставлено на аукцион на право заключения договоров аренды, при чем также **неправомерно разделено на два помещения:**

первое: Лот № 1 как Помещение нежилое, общей площадью 339,8 кв.м., номера на поэтажном плане IV/3-7 (116.1 кв.м.), часть 1 (7,1 кв.м), часть 2 (216,6 кв.м), целевое назначение - склад;

второе: Лот № 2 – Помещение нежилое, общей площадью 28,8 кв.м., номера на поэтажном плане IV/ часть 1 (0,8 кв.м.), часть 2 (28,0 кв.м.), целевое назначение – техническое помещение, предназначенное для обслуживания инженерных сетей.

В нарушении действующего Законодательства, ни из аукционной документации, ни фактически невозможно четко понять в какой части помещения располагается объект аренды, не возможно индивидуализировать его (письмо ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» от 07.05.2013 № 08-0421-ВВ), что противоречит п.3 ст.26

Федерального Закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». На поданный в Комитет по управлению имуществом Запрос на разъяснение аукционной документации в части точного расположения нежилого помещения, опубликованного под Лотом № 2, и цели выделения его из общей площади подвала, мне был направлен ответ с приложением копии поэтажного плана, арендуемого мною помещения, общей площадью 368,6 кв.м. (прилагаю), в котором вручную авторучкой были нанесены границы нового помещения – предварительная схема. То есть данный объект аренды ранее не существовал, сдается в аренду впервые, ни технический ни кадастровый паспорта на объект на составлялись, расположение на поэтажном плане носит предварительный характер, в разъяснении цели сдачи в аренду данного участка Собственником отказано, что является нарушением.

Кроме того, согласно Извещения о проведении аукциона Участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, в связи с чем сдача в аренду нежилого помещения с целевым назначением - техническое помещение, предназначенное для обслуживания инженерных сетей, невозможна. Также как и невозможно будет использование помещения под склад (Лот № 1) в случае, если арендаторами по лоту № 1 и Лоту № 2 будут разные лица, ввиду отсутствия фактических разграничений (разделений) этих объектов аренды (помещений) – нет стен, перегородок, и т.д., в следствии чего не возможно будет обеспечить сохранность товарно-материальных ценностей в складе и ограничить доступ соседнего арендатора, что также противоречит действующему Законодательству.

Статьей 621 ГК РФ установлено преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок, а именно, согласно п.1.ст.621 ГК РФ «если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. 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».

В соответствии с данной статьей и в связи с окончанием 30 июня 2015 года договора аренды на вышеуказанное помещение, согласно условиям Договора аренды, мною не менее чем за месяц до его окончания, а именно, 23.03.2015 года в адрес комитета по управлению имуществом администрации МО Печенгский район Мурманской области было направлено Заявление с просьбой перезаключить (продлить) Договор аренды на новый срок без проведения аукциона.

Аукционной документацией на право заключения Договора аренды на нежилое помещение, опубликованное под Лотом № 1, мне согласно абз.1 п.1 ст.621 ГК РФ предоставлено преимущественное право заключения договора аренды на условиях, определенных на торгах. В отношении же Лота № 2, в нарушение ст.621 ГК РФ, мне как арендатору, в чьем пользовании находится указанное помещение, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок перед третьими лицами не предоставлено.

Также Арендодателем (Собственником) нежилого помещения в нарушение действующего Законодательства не направлено в мой адрес Уведомления о выставлении на торги арендуемых мною помещений, что также является попыткой устранения конкуренции.

Таким образом, в связи с тем, что процедура по реализации преимущественного права выкупа нежилого помещения на сегодняшний день не завершена, так как мое Заявление на исключение арендуемых мною жилых помещений из Перечня, Советом депутатов городского поселения Никель рассмотрено не было, решение по нему не принято, а договор аренды № 11 от 01 января 2013 года в настоящий момент считается продленным

на неопределенный срок и ввиду неизъявления желания Арендодателем расторгнуть вышеуказанный Договор, Администрация Печенгского района, в лице комитета по управлению имуществом Печенгского района в нарушение действующего Законодательства, сознательно своими действиями препятствует моему законному праву на реализацию преимущественного права выкупа нежилых помещений, предусмотренного Федеральным законом 159-ФЗ, а незавершенные юридические действия в отношении одного и того же объекта аренды, так как права на него зарегистрированы в УФРС по Печенгскому району, и на момент заключения арендных отношений с новым Арендатором, не расторгнуты, будут иметь правовые последствия, как для Арендодателя, так и для нового Арендатора.

Положения Закона № 159 ФЗ позволяют утверждать, что отказ в реализации преимущественного права выкупа при отсутствии виновного нарушения в исполнении договора аренды с моей стороны, как Арендатора, со стороны органа власти является незаконным, и с учетом положений ст. 449 ГК РФ объявление о проведении торгов на право заключения аренды, Комитетом по управлению имуществом Печенгского района неправомерно, а поспешные действия по выставлению арендуемого мною помещения на торги до принятия решения по выкупу является искусственным препятствием, а не направлением мне, как «преимущественному» Арендатору уведомления об объявлении аукциона носят коррупционную составляющую.

На основании вышеизложенного,

прошу:

1. Защитить мои права и законные интересы.
2. Отменить аукцион № 210715/0048014/01 по Лоту № 1 и Лоту № 2
3. Обязать Администрацию завершить процедуру отчуждения в собственность арендуемого мною нежилого помещения в соответствии с Федеральным Законом 159-ФЗ.

Перечень прикрепленных документов:

1. Договор аренды № 11 от 01 января 2013 года
2. Заявление в КУИ о реализации преимущественного права выкупа по 159-ФЗ.
3. Заявление в Комитет на продление договора аренды без проведения аукциона.
4. Ответ КУИ с отказом в продлении аренды без проведения аукциона
5. Ответ Комитета по управлению имуществом Администрации муниципального образования Печенгский район Мурманской области о продлении Договора аренды на неопределенный срок до заключения Договора купли-продажи по 159-ФЗ.
5. Заявление на разъяснение аукционной документации.
6. Ответ КУИ на Запрос о разъяснении аукционной документации
7. Извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды.

06.08.2015

Оригинал Жалобы направлен почтой.