

Разъяснение № 1

положений Документации об Открытом Аукционе в электронной форме на право заключения Договора передачи в субаренду недвижимого имущества (часть земельного участка :1215/чзу 4 с кадастровым номером 33:12:011101:1215, :1215/чзу 5 с кадастровым номером 33:12:011101:1215, :1216/чзу 4 с кадастровым номером 33:12:011101:1216, :1216/чзу 5 с кадастровым номером 33:12:011101:1216), являющегося федеральной собственностью

Реестровый номер № AVT28112200005

«23» декабря 2022 г.

г. Москва - 2022 г.

От Заявителя поступил запрос на разъяснение положений Документации об Открытом Аукционе в электронной форме на право заключения Договора передачи в субаренду недвижимого имущества (часть земельного участка :1215/чзу 4 с кадастровым номером 33:12:011101:1215, :1215/чзу 5 с кадастровым номером 33:12:011101:1215, :1216/чзу 4 с кадастровым номером 33:12:011101:1216, :1216/чзу 5 с кадастровым номером 33:12:011101:1216), являющегося федеральной собственностью, реестровый номер № АУТ28112200005.

Вопрос №1:

В проекте договора (приложение №4 к аукционной документации) по мнению ООО «ЛУКОЙЛ-Центрнефтепродукт» имеются несогласованные между собой условия по фактической аренде земельных участков и формальной:

2.1. *Срок действия Договора: 11 (одиннадцать) месяцев с даты его подписания Сторонами.*

(зафиксирован срок действия договора, а значит, и срок внесения платежей за ЗУ)

5.3. *Арендная плата по Договору за 11 (одиннадцать) месяцев определена по итогам открытых конкурентных процедур (протокол от _____ г. № _____), в сумме равной _____ (_____) рублей _____ копеек, в том числе НДС по ставке, установленной законодательством Российской Федерации.*

(в цене договора учтены 11 месяцев платежей)

При этом:

4.3. *Субарендатор имеет право эксплуатировать КАЗС с даты ввода в эксплуатацию (получения разрешения на ввод в эксплуатацию) участка Автомобильной дороги М-12 «Москва – Нижний Новгород – Казань» (этап 2.2 от км 80 до транспортной развязки на пересечении с автомобильной дорогой федерального значения М-7 «Волга» (км 90+640). Эксплуатация КАЗС должна быть прекращена не позднее дня, следующего за днём начала коммерческого использования (эксплуатации) АЗС на земельных участках с кадастровыми номерами 33:12:011101:1215 и 33:12:011101:1216 в соответствии с Договорами от 11 октября 2022 г. № ДРСВД-2022-1788 передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, для размещения АЗС жидкомоторного топлива с комплексом технических сооружений и благоустройством в составе многофункциональной зоны на 82 км, лево, М-12 (далее – Договор № ДРСВД-2022-1788) и от 11 октября 2022 г. № ДРСВД-2022-1789 передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, для размещения АЗС жидкомоторного топлива с комплексом технических сооружений и благоустройством в составе многофункциональной зоны на 82 км, право, М-12 (далее – Договор № ДРСВД-2022-1789)...*

Досрочное прекращение договора возможно по соглашению сторон, но только по инициативе Арендатора (ГК «Автодор»), инициирование расторжения со стороны Субарендатора не предусматривается. Момент прекращения его деятельности на ЗУ (деятельности КАЗС) и освобождения ЗУ от КАЗС Субарендатора и не привязаны формально к фактическому прекращению договора аренды ЗУ (и, соответственно, арендных платежей) ввиду исключения условий предоставления ЗУ, определенных п.п. 1.1 – 1.3 предложенного проекта договора, являющихся частью ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА.

Просим рассмотреть возможность внесения дополнительного условия договора, определяющего срок завершения договора (либо дать официальную гарантию инициализации расторжения договора со стороны Арендатора) более ранней из двух дат: завершение 11 месяцев периода аренды или следующий день за днем начала коммерческого использования (эксплуатации) АЗС на земельных участках с кадастровыми номерами 33:12:011101:1215 и 33:12:011101:1216 в соответствии с Договорами от 11 октября 2022 г. № ДРСВД-2022-1788 с оплатой пропорциональной части цены договора за последний месяц эксплуатации, в том числе неполный (пропорционально фактически отработанным дням из расчета стоимости, указанной в п.5.3. как стоимости за 11 месяцев действия договора),

Кроме того, при оплате арендных платежей в форме предоплаты за месяц не определено, как регулируется возможная переплата при прекращении эксплуатации КАЗС в дату, которая заранее (на момент оплаты за текущий месяц) не может быть определена сторонами точно. Просим внести ясность в текст договора также по данному пункту (возврат по факту переплаты).

Ответ на вопрос №1:

Срок эксплуатации КАЗС не равен сроку аренды и должен находиться в пределах срока аренды, что и предусмотрено условиями Проекта Договора (Приложение № 4 к Документации). В случае начала эксплуатации АЗС и необходимости прекращения функционирования КАЗС в соответствии с условиями пункта 4.3 Проекта Договора (Приложение № 4 к Документации) наступают обстоятельства, являющиеся основанием для прекращения договора аренды по соглашению сторон. По окончании эксплуатации КАЗС до истечения срока действия аренды Субарендатор согласно п. 9.3. вправе направить арендатору соглашение о расторжении договора. В случае досрочного расторжения порядок взаиморасчётов, в том числе расчёт и порядок возврата арендной платы, уплаченной за неполный месяц аренды, может быть определён в соглашении о расторжении.

При этом, в случае досрочного расторжения договора по причине начала коммерческого использования (эксплуатации) АЗС на земельных участках кадастровыми номерами 33:12:011101:1215 и 33:12:011101:1216 в соответствии с Договорами от 11 октября 2022 г. № ДРСВД-2022-1788 № ДРСВД-2022-1789, начисление арендной платы за земельные участки, предоставленные в целях размещения КАЗС, может быть прекращена при условии освобождения земельных участков от размещённого на нём имущества (КАЗС) и передачи земельного участка в состоянии не хуже первоначального, с даты подписания акта возврата земельных участков (приложение № 4 к Проекту Договора (Приложение № 4 к Документации)).

Согласно п. 9.7, 9.8 Проекта Договора (Приложение № 4 к Документации) Досрочное расторжение в одностороннем порядке возможно только при существенном нарушении Субарендатором условий договора. В данном случае Арендатор не возмещает Субарендатору какие-либо убытки и/или любые иные затраты и расходы, понесённые Субарендатором в связи с таким отказом, в том числе не подлежит возмещению оплаченная арендная плата за остаток оплаченного периода.

Исходя из изложенного, отсутствует необходимость внесения изменений в проект договора.

Вопрос №2:

В п. 6.5.23 речь идет о гос.регистрации, но срок договора четко определен в п.2.1. как 11 месяцев, в таком случае гос.регистрация не требуется и п.6.5.23 является избыточным, предлагаем его исключить.

6.5.23 В случае если в соответствии с действующим законодательством требуется государственная регистрация Договора, изменений и дополнений к нему, а также соглашения о его расторжении, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней после их подписания, обратиться с заявлением в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним за соответствующей регистрацией, и нести в связи с этим расходы по государственной регистрации. При этом, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после подписания Договора, и/или изменений и дополнений к нему, и/или соглашения о его расторжении предоставить Арендатору заверенную надлежащим образом копию расписки о приёме соответствующего заявления для проведения государственной регистрации, и в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации, предоставить Арендатору, зарегистрированный экземпляр Договора, и/или изменений и дополнений к нему, и/или соглашение о его расторжении.

Ответ на вопрос №2:

В указанном пункте Проекта Договора имеется оговорка «в случае если в соответствии с действующим законодательством требуется государственная регистрация». Данный может быть применён в случае продления срока договора более чем на 11 месяцев либо в случае внесения изменений в законодательство в части сроков аренды, не подлежащих государственной регистрации.

Таким образом, исключение данного пункта представляется нецелесообразным.

Вопрос №3:

В п.2.3.п.6.5.20. предлагаем наименование акта указать в соответствии Приложением №4 - АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (возврата)

Ответ на вопрос №3:

Формулировка «передаточный акт» в пункте 2.3. Проекта Договора (Приложение № 4 к Документации) не оформлена как термин и использована в качестве обобщающей формулировки для разного вида передаточных актов. Конкретное наименование документа, подлежащего подписанию при передаче участков, приведено в Приложении №4 к Проекту Договора.

Учитывая изложенное, изменение формулировки по тексту проекта договора считаем избыточным.

Вопрос №4:

Законодательством РФ определен порядок оформления счетов-фактур, однако сроки предоставления счета-фактуры документа там не определены, поэтому в целях своевременного получения документов, отражения фактов хозяйственной жизни в учете, а также применения налогового вычета по НДС предлагаем дополнить договор условием о предоставлении счетов-фактур на сумму полученного аванса (например, не позднее 5 календарных дней с момента получения суммы аванса), и счетов-фактур на полную стоимость арендной платы (например, не позднее 5 числа месяца следующего за месяцем аренды)

Ответ на вопрос №4:

Порядок оформления и движения счетов-фактур установлен Налоговым кодексом Российской Федерации. Дублировать в договорах все требования действующего законодательства, в том числе налогового, нецелесообразно.