

РАЗЪЯСНЕНИЯ № 2
положений Документации

об Открытом Аукционе в электронной форме на право заключения Договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью:

- часть земельного участка с учетным номером :470/чзу1 площадью 9663 кв.м., расположенная по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева из состава земельного участка общей площадью 39 384 кв.м. с кадастровым номером 69:06:0000021:470;
- части земельного участка с учетными номерами :471/чзу1, :471/чзу2, :471/чзу3 общей площадью 7546 кв.м., расположенные по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева из состава земельного участка общей площадью 34 565 кв.м. с кадастровым номером 69:06:0000021:471;
- часть земельного участка с учетным номером :595/чзу1 площадью 730 кв.м., расположенная по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева из состава земельного участка общей площадью 1370 кв.м. с кадастровым номером 69:06:0000021:595;
- земельный участок с кадастровым номером 69:06:0000021:593 общей площадью 11 154 кв.м., расположенный по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева;
- земельный участок с кадастровым номером 69:06:0000021:592 общей площадью 3 087 кв.м., расположенный по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева;
- земельный участок с кадастровым номером 69:06:0000021:591 общей площадью 251 кв.м., расположенный по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева

AVT05082000003

СОГЛАСОВАНО

Заместитель председателя правления
Государственной компании
«Российские автомобильные дороги»
по конкурентной политике
_____ А.С. Соколов.

СОГЛАСОВАНО

Директор Департамента
конкурентной политики
Государственной компании
«Российские автомобильные дороги»
_____ О.Ю. Алексева.

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель председателя правления
Государственной компании
«Российские автомобильные дороги»
по эксплуатации и безопасности
дорожного движения
_____ И.Г. Астахов

СОГЛАСОВАНО

Директор Департамента эксплуатации и
безопасности дорожного движения
Государственной компании
«Российские автомобильные дороги»
_____ А.В. Казанцев

СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор
ООО «Автодор-ТП»
_____ И.Н. Комкова

г. Москва - 2020 г.

От потенциального заявителя поступил запрос на разъяснение положений Документации об Аукционе в электронной форме (далее также – Аукцион) на право заключения Договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью: часть земельного участка с учетным номером :470/чзу1 площадью 9663 кв.м., расположенная по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева из состава земельного участка общей площадью 39 384 кв.м. с кадастровым номером 69:06:0000021:470; части земельного участка с учетными номерами :471/чзу1, :471/чзу2, :471/чзу3 общей площадью 7546 кв.м., расположенные по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева из состава земельного участка общей площадью 34 565 кв.м. с кадастровым номером 69:06:0000021:471; часть земельного участка с учетным номером :595/чзу1 площадью 730 кв.м., расположенная по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева из состава земельного участка общей площадью 1370 кв.м. с кадастровым номером 69:06:0000021:595; земельный участок с кадастровым номером 69:06:0000021:593 общей площадью 11 154 кв.м., расположенный по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева; земельный участок с кадастровым номером 69:06:0000021:592 общей площадью 3 087 кв.м., расположенный по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева; земельный участок с кадастровым номером 69:06:0000021:591 общей площадью 251 кв.м., расположенный по адресу: Тверская область, р-н Вышневолоцкий, с/п Лужниковское, скоростная автомобильная дорога М-11 Москва - Санкт-Петербург, км 313 слева).

Вопрос 1

Прошу уточнить сроки предоставления отчета независимой оценки стоимости сервитутов на ЗУ для строительства и для эксплуатации «подъездов, съездов, примыканий, переходно-скоростных полос»

Ответ 1

Согласно пункту 6.2.1.4 Договора Арендатор обязан в срок, не позднее 30 (тридцати) рабочих дней заключить с Субарендатором соглашение об установлении сервитута на земельный(ые) участок(и) в целях проектирования и строительства подъездов, съездов, примыканий, переходно-скоростных полос, необходимых для использования Объектов.

В соответствии подпунктом 3 пункта 6 статьи 38 Федерального закона от 17.07.2009 № 145-ФЗ «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» к заявлению о заключении соглашения об установлении сервитута прилагается отчет о результатах оценки в целях определения размера платы за сервитут.

Предлагаемые правки внесению в Договор не подлежат.

Вопрос 2

Прошу уточнить потребуются ли расходы на проведение независимой оценки элементов дороги

Ответ 2

Согласно пункту 10 статьи 38 Федерального закона от 17.07.2009 № 145-ФЗ «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» договор об оценке размера платы за постоянный сервитут в целях подготовки проекта соглашения об установлении сервитута заключается между лицом, в интересах которого устанавливается сервитут, и оценщиком. Указанный договор должен содержать обязанность лица, в интересах которого устанавливается

сервитут, по оплате стоимости работ по проведению такой оценки. Согласно пункту 11 статьи 38 Федерального закона от 17.07.2009 № 145-ФЗ «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» порядок определения размера платы за постоянный сервитут, а также максимальный размер ежегодной платы за срочный сервитут и порядок их внесения устанавливаются наблюдательным советом Государственной компании.

Вопрос 3

Требуется уточнить в пункте 2.1. договора расчет суммы обеспечительного платежа (от полной суммы арендной платы в целом за год или от суммы за месяц).

Ответ 3

Пункт 2.1 Договора содержит ссылку на внесение обеспечительного платежа согласно пункту 5.2.1 Договора, который в свою очередь определяет постоянную арендную плату согласно отчёту об оценке и устанавливает таковую в расчете за год. Таким образом, расчет величины обеспечительного платежа производится путем умножения Величины субарендной платы за право пользования земельным участком общей площадью 32 431 кв.м., руб./год - 2 022 001 на три.

Вопрос 4

В пункте 1.4. указать пункт договора аренды в котором имеется право передачи ЗУ в субаренду.

Ответ 4

В соответствии с пунктом 4.3.2 Договора аренды земельных участков, передаваемых Государственной компании «Российские автомобильные дороги», от 21.10.2013 № 68-ГК, являющегося приложением № 5 к Аукционной документации, Арендатор имеет право передать земельные участки (земельный участок или его часть) в субаренду гражданам и (или) юридическим лицам в пределах срока действия Договора при условии уведомления Арендодателя.

Вопрос 5

Для отражения арендуемого имущества на забалансовых счетах бухгалтерского учета прошу указать в договоре и предусмотреть в акте стоимость арендуемого имущества.

Ответ 5

Стоимость арендуемого имущества не имеет непосредственного отношения к договорным отношениям Сторон по рассматриваемому Договору, так как переход права собственности Договором не предусмотрен. Договор предполагает субаренду, то есть право пользования. Организация бухгалтерского учёта является следствием хозяйственной деятельности Субарендатора.

Вопрос 6

Если Арендатор является плательщиком НДС и НДС правомерно выделен к сумме арендной платы в договоре (глава 5), то в целях своевременного получения документов отражения фактов хозяйственной жизни в учете а также применения налогового вычета по НДС необходимо указать срок предоставления счета фактуры на аванс (не позднее 5 календарных дней с момента получения суммы аванса) и на предоставлении права пользования земельного участка (например не позднее 5 числа месяца следующего за отчетным периодом).

Ответ 6

Уточнять Договором обязанности в части предоставления счета фактуры нет необходимости, так как формирование и предоставление счета фактуры вытекает из общего регулирования деятельности хозяйственных обществ и правил ведения бухгалтерского учета.

Вопрос 7

В пункте 5.1 Договора установлен расчетный период в целях регламентирования периодичности расчетов между сторонами.

Ответ 7

В пункте 5.1 Договора установлен расчетный период в целях регламентирования периодичности расчетов между сторонами.

Вопрос 8

В соответствии с пунктом 3.1 Договора передача Недвижимого имущества от Арендатора Субарендатору осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи частей земельных участков к договору субаренды частей земельных участков, предоставленных в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги», составленному по форме Приложения № 5 к Договору и подписываемому Сторонами.

Ответ 8

Срок предоставления первичного учетного документа вытекает из общего регулирования деятельности хозяйственных обществ и правил ведения бухгалтерского учета и не подлежит изменению в рамках Договора.

Вопрос 9

Прошу пояснить как будет рассчитываться Обратная часть арендной платы.

Ответ

Обратная часть арендной платы согласно пункту 5.2.2 Договора устанавливается на основании отчёта об оценке. Заключение об оценке № ДЗОиУИ-2020-686 от 23.06.2020 предоставлено в приложении № 5 к Аукционной документации. Поименованный отчёт содержит три составляющие:

– рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью 32 431 кв.м., руб. (с учётом НДС);

– величина субарендной платы за право пользования земельным участком общей площадью 32 431 кв.м., руб./кв.м./год (с учётом НДС);

– величина субарендной платы за право пользования земельным участком общей площадью 32 431 кв.м., руб./год (с учётом НДС).

Следовательно, поскольку отчёт об оценке не содержит величины Обратной арендной платы, то она не будет рассчитываться и начисляться по Договору.

Предлагаемые правки внесению в Договор не подлежат.

Вопрос 10

Пунктом 6.4.1.10 предусмотрено заключить с Арендатором соглашение об установлении безвозмездного сервитута на Недвижимое имущество, согласно ст. 146 НК безвозмездная передача работ, услуг, имущественных прав на территории Российской Федерации признается реализацией, в связи с этим слово «безвозмездно» необходимо исключить.

Ответ

Безвозмездный сервитут устанавливается в целях обеспечения права прохода, проезда к смежным земельным участкам, принадлежащим Арендатору на праве аренды. Взимание платы Субарендатора с Арендатора за право такого прохода и проезда ограничивает права арендатора земельного участка. Таким образом, плата за данный сервитут не может быть установлена. В тоже время сервитут не является работами и/или услугами.

Вопрос 11

В пункте 6.4.2.6. перед словом «убытки» дополнить «документально подтвержденные».

Ответ

Предлагаемые правки внесению в Договор не подлежат.

Вопрос 12

Если субарендатор делает неотделимые улучшения за свой счет и данные улучшения возмещению не подлежат, то, согласно пункту 6.4.2.15 неотделимые улучшения производятся за счет субарендатора безвозмездно. Согласно ст. 146 НК безвозмездная передача работ услуг имущественных прав на территории Российской Федерации признается реализацией.

Ответ

Передача имущественных прав от Субарендатора к Арендатору и/или Российской Федерации Договором не предусматривается. В тоже время из общих норм законодательства Российской Федерации проистекает, что по завершении срока действия Договора Субарендатор может на свое усмотрение демонтировать неотделимые улучшения, либо заключить новый договор аренды с Арендатором.

Вопрос 13

В договоре указать передачу неотделимых улучшений по акту приема передачи.

Ответ

Договором не предусматривается возможность и/или необходимость передачи улучшений Российской Федерации (собственник земельного участка), что обусловлено в том числе требованием пункта 6.4.2.15 Договора. Таким образом, предлагаемые правки внесению в Договор не подлежат.

Вопрос 14

Согласно пункту 7.7. Арендатор вправе зачесть (удержать) неустойку из суммы обеспечительного платежа. Такое уменьшение может быть осуществлено только путем заключения дополнительного соглашения сторон. Сумма оплаты выполненных работ и сумма штрафа пеней неустойки могут быть зачтены путем документального оформленного зачета встречных однородных требований сторон (далее Зачет) при условии признания Субарендатором суммы штрафов, пеней, неустойки (самостоятельно, либо в силу судебного решения).

Ответ

Предлагаемые правки внесению в Договор не подлежат.