



АО «ДОМ.РФ»
125009, Москва
Воздвиженка ул., 10
+7 (495) 775 47 40
mailbox@domrf.ru

ПРОТОКОЛ № К1214-15/2020/2
о результатах конкурса в электронной форме
№ К1214-15/2020 (далее – конкурс)

Место подведения итогов: АО «ДОМ.РФ», 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10.

Дата: 05.02.2021

Организатор конкурса: Акционерное общество «ДОМ.РФ» (далее – АО «ДОМ.РФ»).

Оператор электронной площадки: Акционерное общество «Сбербанк – Автоматизированная система торгов» (АО «Сбербанк-АСТ»).

Номер конкурса на сайте электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» по адресу <http://utp.sberbank-ast.ru>: SBR012-2012310144.

Итоги конкурса подводит Комиссия по проведению торгов АО «ДОМ.РФ» (далее – Комиссия). В состав Комиссии, утвержденный приказом заместителя генерального директора АО «ДОМ.РФ» от 31.12.2020 № 426-од «О создании Комиссии по проведению торгов АО «ДОМ.РФ», входят 5 (пять) членов Комиссии.

В соответствии с пунктом 6.1 Положения о Комиссии по проведению торгов АО «ДОМ.РФ» для проведения заседания Комиссии и принятия решения кворум имеется. Комиссия правомочна принимать решения.

Функции секретаря Комиссии без права голоса выполняет Татаренкова М.Н. – главный специалист подразделения «Проведение торгов».

№ п/п	Наименование пункта	Содержание пункта
1.	Основания для проведения конкурса	1.1 Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ). 1.2 Решение Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (протокол от 26.02.2019 № 1). 1.3 Решение Правления АО «ДОМ.РФ» (протокол от 25.12.2020 № 6/58).
2.	Предмет конкурса	Продажа находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества площадью 861,6 кв. м (кадастровый номер 39:15:111011:23), являющегося объектом культурного наследия регионального значения, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Огарева, д. 33, одновременно с находящимся в федеральной собственности земельным участком площадью

		1 480 кв. м (кадастровый номер 39:15:111011:16), на котором расположен такой объект по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Огарева, дом 33 (далее – Объект недвижимого имущества, Земельный участок, совместно – Имущество).
3.	Начальная цена Имущества	74 638 200 (семьдесят четыре миллиона шестьсот тридцать восемь тысяч двести) рублей, без НДС, из которых: – 57 414 000 (пятьдесят семь миллионов четыреста четырнадцать тысяч) рублей — цена Объекта недвижимого имущества, без НДС; – 17 224 200 (семнадцать миллионов двести двадцать четыре тысячи двести) рублей — цена Земельного участка, НДС не облагается.
4.	Форма подачи предложений о цене	Предложение о цене Имущества подается участником конкурса в день проведения конкурса посредством функционала электронной площадки и подписывается электронной подписью претендента или лица, имеющего право действовать от имени претендента.
Сведения об Имуществе		
5.	Характеристики Имущества	Объект недвижимого имущества Адрес: Калининградская область, г. Калининград, ул. Огарева, д. 33. Кадастровый номер: 39:15:111011:23. Назначение: нежилое. Наименование: административное здание. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1. Площадь: 861,6 кв. м. Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 39:15:111011:16. Виды разрешенного использования: культурно-зрелищное. Сведения о государственной регистрации права собственности Российской Федерации: запись в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) от 31.05.2011 № 39-39-01/156/2011-912. Существующие ограничения в использовании и ограничения (обременения) права: – агентские полномочия АО «ДОМ.РФ», запись в ЕГРН от 24.04.2019 № 39:15:111011:23-39/021/2019-3; – объект культурного наследия, запись в ЕГРН от 31.05.2011 № 39-39-01/183/2011-484;

	<p>– аренда АО «Автотор», срок действия с 01.06.1999 по 01.01.2025, запись в ЕГРН от 11.01.2000 № 39-01-00/003/1999-316¹. Сведения о характеристиках Объекта недвижимого имущества, зарегистрированных правах и обременениях содержатся в выписке из ЕГРН от 10.12.2020 № КУВИ-002/2020-46942145, выданной филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калининградской области.</p> <p>Объект недвижимого имущества (нежилое здание) является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Вилла», в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — ЕГРОКН) (регистрационный номер 431410039210005) на основании постановления Правительства Калининградской области «Об объектах культурного наследия регионального и местного значения» от 23.03.2007 № 132.</p> <p>Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Вилла», зоны охраны данного объекта культурного наследия утверждены постановлением Правительства Калининградской области от 06.06.2013 № 386 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон».</p> <p>АО «ДОМ.РФ» не обладает информацией относительно работ по переустройству и/или перепланировке, выполненных в Объекте недвижимого имущества до даты его передачи АО «ДОМ.РФ» в целях осуществления функций агента Российской Федерации. За период осуществления АО «ДОМ.РФ» функций агента Российской Федерации в отношении Объекта недвижимого имущества работы по переустройству и/или перепланировке не проводились.</p> <p>Земельный участок</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Огарева, дом 33.</p> <p>Кадастровый номер: 39:15:111011:16.</p> <p>Категория земель: земли населенных пунктов.</p>
--	--

¹ Договор аренды заключен между АО «Автотор» (арендатором) и Территориальным управлением по управлению государственным имуществом в Калининградской области (арендодателем). АО «ДОМ.РФ», являясь агентом Российской Федерации в отношении объекта недвижимого имущества, не обладает правами арендодателя по указанному договору аренды.

	<p>Вид разрешенного использования: под существующее административное здание, для объектов общественно-делового значения.</p> <p>Площадь: 1 480 кв. м.</p> <p>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 39:15:111011:23.</p> <p>Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 39:15:111011:11.</p> <p>Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 39:15-8.120 от 11.04.2014, вид/наименование: Территория памятника объекта культурного наследия «Вилла» (154), тип: Территория объекта культурного наследия, номер: ТП_154, дата решения: 06.06.2013, номер решения: 386, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Калининградской области, дата решения: 08.04.2014, номер решения: 586, наименование ОГВ/ОМСУ: Служба государственной охраны объектов культурного наследия.</p> <p>Особые отметки: сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 12.04.2016; Реквизиты документа-основания: Постановление «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» от 06.06.2013 № 386 выдан: Правительство Калининградской области.</p> <p>Сведения о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок содержатся в ЕГРН, запись от 24.11.2009 № 39-39-01/329/2009-754.</p> <p>Существующие ограничения в использовании и ограничения (обременения) права:</p> <ul style="list-style-type: none"> – агентские полномочия «ДОМ.РФ», запись в ЕГРН от 24.04.2019 № 39:15:111011:16-39/021/2019-1; – части территории земельного участка площадью 84 кв. м и 211 кв. м — территория инженерных коммуникаций (прочее), запись в ЕГРН от 24.11.2009 № 39-39-01/329/2009-755;
--	--

		<p>– часть территории земельного участка площадью 1 479 кв. м — вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Постановление «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» от 06.06.2013 № 386 выдан: Правительство Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования: в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Реестровый номер границы: 39:15-8.120; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория памятника объекта культурного наследия «Вилла» (154); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия; Номер: ТП_154;</p> <p>– аренда АО «Автотор», срок действия с 28.08.2009 по 01.01.2025, запись в ЕГРН от 28.08.2009 № 39-39-01/317/2007-150².</p> <p>Сведения о характеристиках Земельного участка, зарегистрированных правах и обременениях содержатся в выписке из ЕГРН от 11.12.2020 № КУВИ-002/2020-46941839, выданной филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калининградской области. Согласно письму Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 13.12.2018 № ОКН-3240 земельный участок с кадастровым номером 39:15:111011:16 полностью располагается в границах защитной зоны следующих объектов культурного наследия:</p> <p>– объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла Мел (архитектор Э. Мел)», 1905 год, Калининградская область, город Калининград, ул. Каштановая аллея, 34;</p> <p>– объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла Арон (архитектор О.В. Кукук)», начало XX, Калининградская область, г. Калининград, ул. Нахимова, 2.</p>
6.	Градостроительные возможности и ограничения использования Имушества	Материалы Схемы территориального планирования Калининградской области, утвержденной постановлением Правительства Калининградской области от 02.12.2011 № 907 «Об утверждении схемы

² Договор аренды заключен между АО «Автотор» (арендатором) и Территориальным управлением по управлению государственным имуществом в Калининградской области (арендодателем). АО «ДОМ.РФ», являясь агентом Российской Федерации в отношении земельного участка, не обладает правами арендодателя по указанному договору аренды.

	<p>территориального планирования Калининградской области» (далее – СТП), содержат сведения о виде, назначении и наименованиях планируемых к размещению на территории Калининградской области объектов регионального значения, основных характеристиках и местоположении данных объектов. Установить факт планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС) регионального значения на территории Земельного участка не представляется возможным ввиду условности масштаба отображения указанных объектов и места их расположения на чертежах, а также отсутствия точной территориальной привязки, планируемых к размещению ОКС в тексте СТП.</p> <p>Материалы Генерального плана городского округа «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калининград» (далее – ГП):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Земельный участок расположен в границах жилой функциональной зоны (зона застройки малоэтажными жилыми домами); – планируемое размещение объектов федерального, регионального, местного значения в границах территории Земельного участка условно не обозначено; – в границах территории Земельного участка планируемое размещение ОКС, территорий и объектов, которые согласно определения пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации отнесены к территориям общего пользования, условно не обозначено. <p>В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (далее – ПЗЗ):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Земельный участок расположен в границах жилой территориальной зоны (ЖИ-1 - зона малоэтажной застройки исторических районов. Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, малоэтажных (не выше 4 надземных этажей) многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения на территориях с сохранившейся исторической средой);
--	--

	<p>– градостроительные регламенты в части основных видов разрешенного использования земельных участков и ОКС, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС указанной территориальной зоны приведены в статье 58 ПЗЗ.</p> <p>Сведения о наличии утвержденной документации по планировке территории, в границах разработки которой расположен Земельный участок, в открытых источниках отсутствуют.</p> <p>К градостроительным, планировочным ограничениям и особым условиям использования территории, устанавливаемым в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, отображенным в графических материалах документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, в документах государственного кадастра недвижимости, относится:</p> <ul style="list-style-type: none"> – расположение в границах Земельного участка объекта культурного наследия регионального значения (регистрационный номер в ЕГРОКН: 431410039210005). Использование земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 73-ФЗ); – расположение Земельного участка в границах территории объекта культурного наследия. Использование Земельного участка в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ; – расположение Земельного участка в границах защитной зоны объекта культурного наследия. Использование Земельного участка в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ; – частичное расположение Земельного участка, согласно материалам ЕГРН, в границах охранных зон существующей инженерной инфраструктуры. Использование данной части территории в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.05.2020 № 728 «Об утверждении Правил осуществления контроля состава и свойств сточных вод и о внесении изменений и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации
--	--

		<p>Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;</p> <p>– расположение Земельного участка в границах третьего пояса зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) поверхностного источника (источников) хозяйственно-питьевого водоснабжения. В указанных границах необходимо соблюдение особых условий использования территории и выполнение специальных мероприятий по третьему поясу ЗСО, направленных на сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе, в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4. 1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»³.</p> <p>К градостроительным, планировочным ограничениям и особым условиям использования территории, устанавливаемым в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и выявленным на основании анализа документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, нормативов градостроительного проектирования и иных документов, а также на основании анализа территории Земельного участка и его градостроительного окружения, относится:</p> <p>– по данным анализа градостроительного окружения – возможное расположение Земельного участка в границах приаэродромных территорий Международного аэропорта Калининград (Храброво), устанавливаемых в соответствии с требованием статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации решением уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в соответствии с «Правилами установления приаэродромной территории», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460.</p>
7.	Существенные условия договора с победителем конкурса	<p>Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в ЕГРОКН, в соответствии с Охранным обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Вилла», утвержденного приказом Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 11.04.2017 № 93 (далее – Охранный обязательство), а также требованиями, предусмотренными Федеральным законом № 73-ФЗ, в порядке, установленном Федеральным законом № 73-ФЗ.</p> <p>В соответствии с пунктом 13 Охранным обязательством состав (перечень) и сроки (периодичность)</p>

³ Решение Калининградского областного суда от 14.08.2020 по делу № а-33/2020, Апелляционное определение Первого Апелляционного Суда общей юрисдикции от 03.12.2020 (Дело № 66а-5883/2020).

		<p>проведения работ по сохранению объекта культурного наследия определяются Службой государственной охраны объектов культурного наследия на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Федерального закона № 73-ФЗ. Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия, составленный по состоянию на 29.03.2017, является приложением № 1 к Охранному обязательству.</p> <p>Паспорт объекта культурного наследия оформлен 27.01.2020.</p> <p>Победитель конкурса обязан получить все документы и разрешения, необходимые для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, провести работы в соответствии с указанными документами и в установленные в них сроки, выполнять требования по его содержанию и использованию, предусмотренные Охранным обязательством и актом осмотра технического состояния объекта культурного наследия, порядок и условия их выполнения, а также требования, установленные Федеральным законом № 73-ФЗ.</p> <p>Срок исполнения условий конкурса — 7 лет с даты регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества.</p>
8.	Антикоррупционная оговорка	<p>В соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» выступает агентом Российской Федерации и от своего имени совершает юридические и иные действия, в том числе сделки, с находящимися в федеральной собственности земельными участками и иными объектами недвижимого имущества. При заключении и исполнении настоящей сделки стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящей сделки законодательством Российской Федерации как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства Российской Федерации, в том числе к порядку проведения торгов. Информацию о предложениях об оказании услуг или совершении действий, направленных на ограничение конкуренции при проведении АО «ДОМ.РФ» торгов в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ, необходимо сообщить на «горячую линию» по противодействию коррупции по телефону 8 (800) 775-71-11 или адресу электронной почты ANTIKORD@DOMRF.RU.</p>

В соответствии с протоколом о признании претендентов участниками конкурса от 03.02.2021 № K1214-15/2020/1 участниками конкурса признаны:

№ п/п	Данные претендента	Регистрационный № заявки	Дата/время подачи заявки
1.	ООО «АВТОТОР Холдинг», ИНН 5006010212	1593	20.01.2021 17:43:38
2.	ООО «А-Инвестмент Групп», ИНН 3906300062	7817	21.01.2021 14:01:45
3.	АО «АВТОТОР», ИНН 3905011678	1734	27.01.2021 16:08:05
4.	ООО «АВТОТОР-1», ИНН 3905016274	4824	28.01.2021 10:11:25
5.	ООО «ПРОММАШ», ИНН 3905067328	9678	28.01.2021 10:36:02
6.	ООО «БалтСтройСервис», ИНН 3905073201	112	31.01.2021 14:45:15
7.	Кухарев Леонид Юрьевич	4490	01.02.2021 15:13:14

Согласно журналу предложений о цене, направленному в адрес АО «ДОМ.РФ» Оператором электронной площадки:

Номер заявки	Наименование участника	Дата и время подачи предложения	Предложенная цена (рублей, без НДС)
1593	ООО «АВТОТОР Холдинг», ИНН 5006010212	05.02.2021 11:50:54	155 000 000,00
7817	ООО «А-Инвестмент Групп», ИНН 3906300062	05.02.2021 11:01:57	101 000 000,00
1734	АО «АВТОТОР», ИНН 3905011678	05.02.2021 11:37:17	121 000 000,00
4824	ООО «АВТОТОР-1», ИНН 3905016274	05.02.2021 10:05:17	81 000 000,00
9678	ООО «ПРОММАШ», ИНН 3905067328	05.02.2021 09:35:44	75 500 000,00
112	ООО «БалтСтройСервис», ИНН 3905073201	05.02.2021 11:45:48	121 553 400,00

На основании журнала предложений о цене победителем конкурса признан участник ООО «АВТОТОР Холдинг», ИНН 5006010212, адрес юридического лица: 109028, г. Москва, ул. Солянка, д. 3, стр. 3, каб. 314, предложивший наибольшую цену Имущества в размере 155 000 000 (сто пятьдесят пять миллионов) рублей, без НДС.

Протокол о результатах конкурса является документом, удостоверяющим право победителя конкурса на заключение договора купли-продажи.

Организатор конкурса обеспечивает подписание с победителем конкурса договора купли-продажи в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подведения итогов конкурса.

Оплата приобретенного на конкурсе Имущества производится победителем конкурса в соответствии с договором купли-продажи.

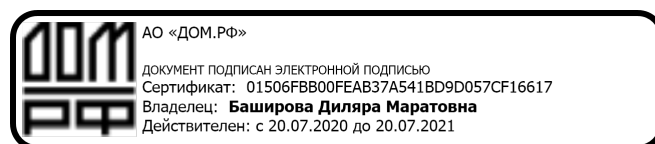
Передача Имущества победителю конкурса осуществляется в течение 5 (пяти) дней со дня исполнения победителем конкурса обязательства по оплате Имущества в размере, определенном протоколом о результатах конкурса и договором купли-продажи.

Победитель конкурса и организатор конкурса в срок, не превышающий 10 (десяти) дней с даты подписания акта приема-передачи Имущества, обеспечивают представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, необходимых документов для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к победителю конкурса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

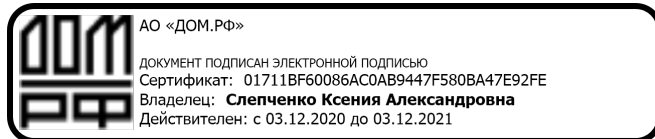
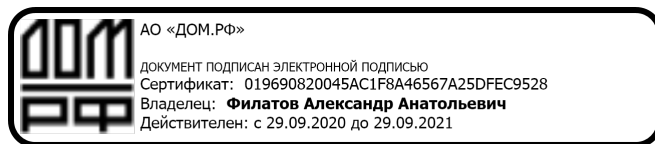
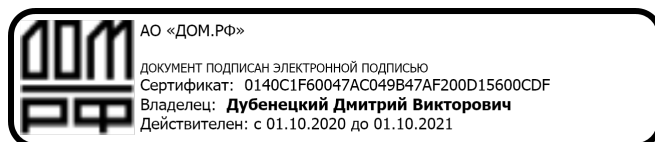
Если победитель конкурса отказался или уклонился от подписания договора купли-продажи в установленный срок, победитель конкурса утрачивает право на заключение договора купли-продажи, при этом внесенный им задаток удерживается.

Члены Комиссии, принявшие участие в голосовании:

Председатель Комиссии:



Члены Комиссии:



Голоса «против» отсутствуют. Решение принято единогласно.

Секретарь Комиссии:

