

РАЗЪЯСНЕНИЯ № 1
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.

УТВЕРЖДАЮ

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

СОГЛАСОВАНО

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

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

В аукционной документации в приложении № 4 проект Договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, ОТСУТСТВУЕТ приложение №3 к ДОГОВОРУ - Схема застройки многофункциональной зоны дорожного сервиса – прошу приложить, при этом, в разделе 12 ДОГОВОРА указано:

12.1. Приложение № 1 «Схемы расположения частей земельных участков на кадастровом плане территории»; 12.2. Приложение № 2 «Выписки из ЕГРН»; 12.3. Приложение № 3 «Схема застройки многофункциональной зоны дорожного сервиса»;

Ответ 1

В Документацию об аукционе будут внесены изменения.

Вопрос 2

В аукционной документации в приложении № 4 проект Договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, ОТСУТСТВУЕТ какое-либо приложение, ОДНОЗНАЧНО определяющее объемы (размеры, координаты, другие идентификаторы) имущества, построенного Обществом за свой счет и затем передаваемого в собственность РФ, обозначенного в договоре как "подъезды, съезды, примыкания, переходно-скоростные полосы" – прошу предоставить дополнительное приложение, либо провести графическое выделение вышеуказанных данных по имуществу в Приложении № 3 «Схема застройки многофункциональной зоны дорожного сервиса»;

Ответ 2

В соответствии со статьей 22 Федерального закона «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ (далее – Федеральный закон 257-ФЗ):

1. Размещение объектов дорожного сервиса в границах полосы отвода автомобильной дороги должно осуществляться в соответствии с документацией по планировке территории и требованиями технических регламентов. Размещение объектов дорожного сервиса в границах придорожных полос автомобильной дороги должно осуществляться с учетом требований части 8 статьи 26 настоящего Федерального закона.

6. Объекты дорожного сервиса должны быть оборудованы подъездами, съездами и примыканиями в целях обеспечения доступа к ним с автомобильной дороги.

10. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт, ремонт и содержание подъездов, съездов и примыканий, стоянок и мест остановки транспортных средств, переходно-скоростных полос осуществляются владельцем объекта дорожного сервиса или за его счет.

В соответствии со статьей 26 Федерального закона 257-ФЗ:

8. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов дорожного сервиса, допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов.

Требования к размерам примыканий, переходно-скоростных полос содержатся в нормативных правовых и технических актах, а также могут быть включены в согласия владельца дороги, содержание обязательные технические требования и условия.

По итогам конкурсных процедур с победителем, а также с учетом положений проекта договора субаренды с победителем будут заключены сервитуты на период проектирования и строительства примыканий в отношении следующих з/у или их частей:

69:06:0000021:598

69:06:0000021:596

69:06:0000021:597

Вопрос 3

В аукционной документации в приложении № 4 проект Договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, ОТСУТСТВУЕТ упоминание в п.1.3.1. Договора скважины и дизельэлектродгенератора, а в п.4.1. определен запрет на возведение не упомянутых в п. 1.3.1. объектов - во избежание разночтений, прошу подтвердить, что скважина, как и дизельэлектродгенератор, относится к п.п. 1.3.1.д), либо дополнить данный пункт частичной конкретизацией, а именно: "таких как: скважина, дизельэлектростанция (генератор) и другие"; 1.3.1.д) комплекс технических и инженерных сооружений, необходимых для функционирования создаваемых Объектов)

Ответ 3

Пункт 1.3.1. Договора позволяет создать на участке комплекс технических и инженерных сооружений, необходимых для функционирования создаваемых Объектов. Согласно тексту Договора, создание конкретных технических и инженерных сооружений, как то скважины и дизельгенератора не является обязательным условием, т.о. Субарендатор вправе самостоятельно принять решение о водоснабжении создаваемых Объектов (в т.ч. путем работы на привозной воде, создания водопровода, создания скважины). То же касается и электроснабжения. Техническая возможность создания тех или иных технических и инженерных сооружений должна быть подтверждена путем получения необходимых технических условий, разрешений, согласований и проч. Таковые обязанности Субарендатора обусловлены требованиями п. 4.5., 6.4.1.6., 6.4.1.14.

Субарендатор должен запроектировать создаваемые Объекты инженерно обеспеченными, согласовать проектную документацию с Арендатором, а также пройти экспертизу проектной документации. Что обусловлено требованиями пунктов 6.4.1.2., 6.4.1.3., 6.4.1.4., 6.4.1.5., 6.4.1.6.

Вопрос 4

В аукционной документации в приложении № 4 проект Договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, ОТСУТСТВУЕТ определение стоимости сервитутов на ЗУ для строительства и для эксплуатации "подъездов, съездов, примыканий, переходно-скоростных полос" - прошу указать стоимость или указать, что сервитуты предоставляются на безвозмездной основе;

Ответ 4

Сервитуты предоставляются на возмездной основе. Стоимость будет определена по итогам независимой оценки.

Вопрос 5

В аукционной документации в приложении № 4 проект Договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, ОТСУТСТВУЕТ определение величины оборотной арендной платы (не приложен оценочный отчет к аукционной документации) – прошу указать, либо приложить документ, определяющий эту величину (Отчет независимого оценщика «Об определении рыночной стоимости права на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка общей площадью 32 431 кв. м, сформированного из состава земельных участков с кадастровыми номерами 69:06:0000021:470, 69:06:0000021:471, 69:06:0000021:595, 69:06:0000021:593, 69:06:0000021:592, 69:06:0000021:591, с предполагаемым использованием под размещение автозаправочной станции», выполненного ООО «ЭнПиВи Консалтинг», от 14 июля 2020 г.);

Ответ 5

В Документацию об аукционе будут внесены изменения.

Вопрос 6

В аукционной документации ОТСУТСТВУЕТ копия доверенности на подписанта Иванова Д.С. от 25 мая 2020 г. № Д-20140137, упомянутого в приложении № 4 - проекте Договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, – прошу приложить;

Ответ 6

В Документацию об аукционе будут внесены изменения.

Вопрос 7

В аукционной документации ОТСУТСТВУЕТ копия договора аренды между ГК «Автодор» и Федеральным дорожным агентством, который упоминается в приложении № 4 - проекте Договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, – прошу приложить;

Ответ 7

В Документацию об аукционе будут внесены изменения.

Вопрос 8

В п.1.3.1 приложения № 4 (проекта Договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью) упомянут объект - устройство вызова оператора для помощи представителям маломобильных групп населения в заправке транспортного средства – прошу разъяснить, какого рода устройство имеется в виду (марка, тип), либо уточнить в тексте Договора, что это необходимая опция устанавливаемого стандартного технологического оборудования или функция предоставляемого Субарендатором сервиса, а не отдельное устройство.

Ответ 8

Данное требование проистекает из пункта 11.7.14 СТО Автодор 2.22-2016. решение о конкретном типе и марке устройства может быть принято на стадии проектирования и согласовано в составе проектной документации.

Вопрос 9

Просьба уточнить предполагается ли заключение соглашения или оформление иных документов, помимо протокола результатов аукциона, на основании которых, в случае победы, необходимо будет произвести платеж за право аренды.

Ответ

В соответствии с частями 3, 4 раздела VII Документации об Аукционе в день проведения Аукциона комиссией оформляется и подписывается Протокол о результатах Аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени проведения Аукциона, об участниках Аукциона, о Начальной (Минимальной) Цене права заключения Договора, последнем и предпоследнем предложениях о Цене права заключения Договора, наименовании, ИНН и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, об имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя Аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене права заключения Договора. Протокол подписывается всеми присутствующими членами комиссии в день проведения Аукциона. В день проведения Аукциона протокол о результатах Аукциона, а также проект договора размещаются Организатором или Оператором ЭТП на сайте ЭТП.

Согласно части 6 раздела VII Документации об Аукционе в течение 2 (двух) рабочих дней с даты размещения на ЭТП протокола о результатах Аукциона и проекта Договора Победитель Аукциона, с которым заключается Договор перечисляет предложенную им по результатам Аукциона цену права заключения Договора на реквизиты, указанные в данной части раздела VII Документации об Аукционе.

Вопрос 10

В аукционной документации в приложении № 4 проект Договора передачи в субаренду недвижимого имущества, являющегося федеральной собственностью, **ОТСУТСТВУЮТ** приложения №1 и 2 к ДОГОВОРУ – во избежание разночтений, прошу приложить или подтвердить, что они размещены в составе приложения №1 к АУКЦИОННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (техническая часть), а к самому договору они не приложены;

Приложение № 1 к Договору «Схемы расположения частей земельных участков на кадастровом плане территории» и Приложение №2 к Договору «Выписки из ЕГРН» представлены в Приложении №1 к аукционной документации (техническая часть).

Ответ

В Документацию об аукционе будут внесены изменения.