

## Уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО «Стройинвест» (вх. № 3941э от 26.04.2017г.) на действия Новосибирского филиала ОАО «Железнодорожная торговая компания» при проведении аукциона на право заключения договора аренды объектов недвижимого имущества. Заявитель сообщает следующее.

24 марта 2017 года на официальном сайте ОАО «Железнодорожная торговая компания» [www.rwtk.ru](http://www.rwtk.ru) в сети «Интернет» (в разделе «Тендеры»), на официальном сайте ОАО «РЖД» [www.rzd.ru](http://www.rzd.ru), сайте Департамента управления имуществом ОАО «РЖД» [www.property.rzd.ru](http://www.property.rzd.ru), указано, что организатором торгов - Открытое акционерное общество «Железнодорожная торговая компания» в лице Новосибирского филиала ОАО «ЖТК» (далее - Организатор), проводит 15.05.2017г. в 13:00 часов местного времени открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений по размеру арендной платы аукцион № 4 (далее - Аукцион) на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества:

Лот №1 - Магазин №73 (нежилое помещение), назначение: нежилое, общей площадью 449,8 кв.м, этаж 1. Адрес (местоположение): Кемеровская область, г.Новокузнецк, ул.Циолковского, 21. Срок аренды: лот №1 - 7 (Семь) лет. Начальная (минимальная) цена арендной платы за месяц аренды без учета стоимости оплаты коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, с учетом НДС составляет:

Лот №1 - 292371 (Двести девяносто две тысячи триста семьдесят один) рубль, в т.ч. НДС 18% - 44598 (Сорок четыре тысячи пятьсот девяносто восемь) рублей 97 копеек. Величина повышения начальной цены («шаг Аукциона») составляет 5% от ее начальной величины: Лот №1 - 14 618 (Четырнадцать тысяч шестьсот восемнадцать) рублей 55 копеек с НДС.

По мнению заявителя, указанные торги являются незаконными по следующим основаниям.

Как установлено сведениями, находящимися в открытом доступе на сайте «Налог.ру» в сети «Интернет», -организатор торгов ОАО «Железнодорожная торговая компания», является дочерней компанией ОАО «Российские железные дороги». Структура акционерного капитала ОАО «ЖТК» по реестру акционеров Общества 99,99% - ОАО «Российские железные дороги», 0,01% - АНО «Желдорреформа».

Как установлено сведениями, находящимися в открытом доступе на сайте «Налог.ру» в сети «Интернет», - учредителем и основным участником ОАО «Российские железные дороги» с долей участия в составе которого более 70% является Правительство Российской Федерации, т.е. государство. Таким образом, следует сделать вывод о том, что ОАО «Железнодорожная торговая компания» является государственной и фактически реализует права аренды на государственное имущество. Таким образом, на организатора аукциона также распространяется Федеральный Закон №135-ФЗ от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О

защите конкуренции».

Согласно приказу ОАО «Российские железные дороги» от 7 ноября 2008 года N 150 О порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО "РЖД" (с изменениями на 10 ноября 2015 года) для проведения аукционов по заключению договоров аренды недвижимого имущества установлены следующие требования:

Настоящее Положение распространяется на сделки с недвижимым имуществом, находящимся в собственности ОАО "РЖД", и обязательно для исполнения всеми должностными лицами и подразделениями ОАО "РЖД", а также негосударственными (частными) учреждениями ОАО "РЖД". Как установлено представленной аукционной документацией, организатором торгов для подачи заявок и участия в открытом аукционе Требуется представить следующие документы:

Заявка с приложениями к ней оформляется по форме согласно приложениям № 1-7 к настоящей документации. На конвертах должны быть указаны наименование и почтовый адрес Претендента, номер аукциона, на участие в котором подается заявка, а также номер лота на приобретение которого подается заявка. В конверте должны содержаться:

- заявка на участие в аукционе (Приложение №-1);
- сведения о претенденте, заполненные в соответствии с Приложением № 2 к настоящей документации;
- платежный документ, подтверждающий внесение (перечисление) денежных средств в качестве обеспечения предложения на участие в Аукционе на основании заключенного договора о задатке (оригинал или нотариально заверенная копия);
- нотариально заверенные копии учредительных документов - для юридических лиц, копию паспорта - для индивидуальных предпринимателей и физических лиц;
  - нотариально заверенную копию свидетельства о регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя, выданного соответствующим уполномоченным органом;
  - свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (нотариально заверенная копия);
- свидетельство о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 года (нотариально заверенная копия);
- свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года (нотариально заверенная копия);
- свидетельства о государственной регистрации изменений и дополнений в учредительные документы (для юридических лиц) (нотариально заверенные копии) с приложением изменений и дополнений, вносимых в учредительные документы (копии, заверенные подписью руководителя и печатью организации);

- бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках на последнюю отчетную дату (копии с отметкой о принятии налоговыми органами либо с приложением квитанции (протокола) об отправке по почте, заверенные печатью организации) (для юридических лиц);
- налоговая декларация на последнюю отчетную дату (копии с отметкой о принятии налоговыми органами либо с приложением квитанции (протокола) об отправке по почте, заверенные печатью организации) (для индивидуальных предпринимателей);
- справка из налоговой инспекции о платежах в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды и иным платежам, выданную не ранее, чем за 30 дней до окончательного срока подачи конкурсных предложений (оригинал или нотариально заверенная копия);
- подтверждение полномочий лица, подписавшего Заявку, на право принимать обязательства от имени Участника (для юридических лиц);
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, действительная на момент проведения Аукциона (оригинал либо нотариально заверенная копия);
- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, действительная на момент проведения Аукциона (оригинал либо нотариально заверенная копия);
- протокол/решение или другой документ о назначении должностных лиц (генерального директора, директора), имеющих право действовать от имени организации, в том числе совершать в установленном порядке сделки от имени организации без доверенности (для юридических лиц) (копия, заверенная печатью Участника);
- описание представленных документов (Приложение №7).

Документы, подлежащие нотариальному заверению, должны быть заверены не ранее, чем за 30 (тридцать) рабочих дней до даты подачи аукционного предложения.

Заявитель сообщает, что указанные требования являются незаконными и противоречат Федеральному Закону №135 - ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции», а также накладывают на потенциальных и возможных претендентов необоснованные требования, искусственно сужают объективный круг претендентов и позволяют сделать вывод о заранее известно и прогнозируемом арендаторе недвижимого имущества.

Все сведения, касающиеся учредительных и уставных документов действующих и недействующих юридических лиц имеются в свободном доступе на сайте Управления Федеральной налоговой службы России «налог.ру» в сети «Интернет».

Факт засвидетельствования указанных документов в нотариальном порядке необоснованно накладывается на претендентов необоснованные расходы в виде госпошлины и оплаты услуг нотариуса. Согласно пункту 17 Положения «О порядке организации и проведения торгов при распоряжении объектами недвижимого

имущества», утвержденного приказом ОАО "РЖД" от 1 августа 2011 г. № 104, претенденты на участие в торгах (лично или через своего уполномоченного представителя) представляют организатору следующие документы:

а) заявка на участие в торгах по форме, предусмотренной документацией для проведения торгов;

б) выданная в установленном порядке не ранее чем за тридцать календарных дней до даты начала приема заявок на участие в торгах выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), полученная не ранее того же срока, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей);

в) зарегистрированные в установленном порядке учредительные документы - для юридического лица, копия паспорта - для физического лица;

г) платежный документ, подтверждающий внесение (перечисление) задатка, с отметкой об исполнении банка, осуществившего платеж;

д) документ, подтверждающий полномочия лица на участие в торгах, в том числе на осуществление необходимых действий от имени претендента (участника), - для уполномоченного лица;

е) протокол/решение или другой документ о назначении должностных лиц, имеющих право действовать от имени претендента, в том числе совершать в установленном порядке сделки от имени претендента, без доверенности.

Документы, указанные в подпунктах "б", "в" и "е", представляются в виде копий, заверенных претендентом. Таким образом, никакого оригинала документов, либо нотариального заверения представляемых претендентом учредительных и иных документов не требуется, в связи, с чем организатор торгов умышленно нарушил требования действующего законодательства и локальных нормативных актов при проведении аукциона. Более того, незаконным также является истребование у участников и заявителей бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках на последнюю отчетную дату (копии с отметкой о принятии налоговыми органами либо с приложением квитанции (протокола) об отправке по почте, заверенные печатью организации) (для юридических лиц), а также налоговой декларации на последнюю отчетную дату (копии с отметкой о принятии налоговыми органами либо с приложением квитанции (протокола) об отправке по почте, заверенные печатью организации) (для индивидуальных предпринимателей). Указанные действия организатора торгов являются грубейшим нарушением Федерального Закона №135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции» и создают предпосылки для искусственного сужения круга возможных претендентов на недвижимое имущество и установления объективной рыночной цены, сложившейся в ходе аукциона, а кроме этого грубейшим образом нарушают права и законные интересы потенциальных арендаторов, в том числе ООО «Стройинвест» в реализации своих прав, а также необоснованному навязыванию условий не соответствующих Закону.

При проведении торгов, аукционов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Как следует из пункта 3.3 аукционной документации, претендент не допускается к

участию в Аукционе по следующим основаниям:

- а) представленные документы не подтверждают право Претендента на ведение хозяйственной деятельности на территории РФ;
- б) представлен не полный комплект документов, установленный настоящей аукционной документацией;
- в) представленные документы оформлены ненадлежащим образом;
- г) заявка подана или подписана неуполномоченным лицом;
- д) не подтверждено поступление в установленный срок задатка;
- е) у Претендента имеется задолженность по платежам в бюджет любого уровня;
- ж) по иным основаниям, предусмотренным настоящей аукционной документацией, либо информационным сообщением о проведении аукциона.

Указанные требования также противоречат Гражданскому Кодексу РФ, Федеральному Закону № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 26 июля 2006 года, т.к. накладывают на претендентов необоснованные ограничения, а более того - организатор торгов не является уполномоченным органом по проверке и контролю за внесением обязательных платежей в бюджет со стороны Претендентов.

Также аукционная документация не содержит сведений об отчете независимого оценщика о величине начальной (минимальной) цены ежемесячной арендной платы недвижимого имущества, а также земельного участка, подготовленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а также требованиями пункта 12 Положения, согласно которому цена по сделкам с недвижимым имуществом, указанным в подпунктах "1б - 1д" пункта 5 настоящего Положения, в том числе начальная цена предмета торгов, по результатам которых совершаются эти сделки, определяется с учетом отчета независимого оценщика о величине рыночной стоимости (арендной платы) имущества либо права на заключение договора в отношении такого имущества, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Положением или решениями президента ОАО "РЖД" (Приказ ОАО «Российские железные дороги» от 7 ноября 2008 года N 150 «О порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО "РЖД" (с изменениями на 10 ноября 2015 года). Пункт 3.1.4. Положения «О порядке управления и распоряжения недвижимым имуществом ОАО ЖТК» от 2 апреля 2009 года, при принятии решения о совершении сделок проводится оценка рыночной стоимости объекта недвижимого имущества. Результат оценки является основанием для определения начальной цены при совершении сделки на торгах. Как установлено из текста аукционной документации, - цена объекта выбрана произвольно, без приложенного отчета о рыночной оценке стоимости аренды объекта недвижимости, что является самостоятельным нарушением вышеуказанного Положения от 2 апреля 2009 года.

Согласно официальным сведениям с сайта ОАО «ЖТК» единственным надлежащим аффилированным оценщиком ОАО «Железнодорожная торговая компания», заключившим договор на оказание услуг по оценке недвижимого имущества при проведении конкурсных процедур, - является ООО «Южный

региональный центр оценки-ВЕАКОН», 344082, г.Ростов-на Дону, пер.Доломановский,37, тел. 7(863)288-81-81, однако аукционная документация таковых данных не содержит.

В соответствии с пунктом 4.9 Положения «О порядке управления и распоряжения недвижимым имуществом ОАО ЖТК» от 2 апреля 2009 года, - решение о совершении сделки с объектом недвижимого имущества оформляется:

- а) протоколом Общего собрания акционеров ОАО «ЖТК»,
- б) протоколом заседания Совета директоров ОАО «ЖТК»,
- в) распоряжением Генерального директора ОАО "ЖТК",
- г) распоряжением директора филиала ОАО «ЖТК».

Аукционная документация не содержит сведений о компетенции лиц, уполномоченного лица, принявшего решение о совершении сделок с недвижимым имуществом, утвержденного Положением « О порядке управления и распоряжения недвижимым имуществом ОАО "ЖТК», принятого Советом директоров ОАО «ЖТК» Протоколом № 2 от «02» апреля 2009г., в соответствии с которым, -генеральным директором ОАО "ЖТК" принимаются решения о совершении:

сделок по передаче в аренду недвижимого имущества площадью более 500 кв. м или на срок более 1 года;

3.3.3. Руководителями филиалов ОАО "ЖТК" принимаются решения о совершении сделок по передаче в аренду недвижимого имущества площадью менее 500 кв. м и на срок до 1 года.

Отступление от типовой документации для проведения аукционов в части установления требований к претендентам допускается только по согласованию с Департаментом управления имуществом, за исключением случаев, относящихся к компетенции президента ОАО "РЖД", старшего вице-президента, в ведении которого находятся вопросы корпоративного управления и стратегического развития. В данном случае, лицо утвердившее проведение аукциона с сроком аренды объектов 7(семь) лет - председатель Конкурсной комиссии по организации торгов Новосибирского филиала ОАО «ЖТК» О.В. Басс таковыми полномочиями не обладает, что прямо противоречит требованиям Положения « О порядке управления и распоряжения недвижимым имуществом ОАО "ЖТК» от «02» апреля 2009г.

Таким образом, по мнению заявителя, аукционная документация не содержит сведений о компетенции лиц, уполномоченного лица, принявшего решение о совершении сделок с недвижимым имуществом, утвержденного Положением « О порядке управления и распоряжения недвижимым имуществом ОАО "ЖТК», принятого Советом директоров ОАО «ЖТК» Протоколом № 2 от «02» апреля 2009г. Указанные факты также дополнительно указывают на умышленное снижение организатором торгов круга потенциальных участников и возможных претендентов на аренду, а также возложение на Претендентов незаконных и необоснованных требований, а кроме этого говорит о заранее известном Претенденте. Пункт 13 Положения гласит, что информационное сообщение о проведении оргов

публикуется в средствах массовой информации не менее чем за тридцать календарных дней до даты окончания приема заявок. Публикация информационного сообщения на сайте ОАО "РЖД", ЭТЗП в случае проведения открытого аукциона в электронной форме, а также в печатных средствах массовой информации по месту нахождения объекта недвижимого имущества и месту проведения торгов является обязательной.

Как усматривается из пункта 1.1.3. аукционной документации, извещение о проведении Аукциона размещено: 1) на сайтах ОАО «РЖД» [www.property.rzd.ru](http://www.property.rzd.ru) и ОАО «ЖТК» [www.rwtk.ru](http://www.rwtk.ru) (в разделе «Тендеры»). 2) в ежедневной деловой газете «Доска объявлений» г.Новосибирск». При этом, следует отметить, что население г. Новосибирск составляет более 1 миллиона человек, а тираж газеты «Доска объявлений» г. Новосибирск» составляет всего несколько тысяч экземпляров.

Таким образом, организатор торгов ограничивает круг претендентов на вышеуказанный аукцион по аренде недвижимого имущества, с целью формального соблюдения условий информационного сообщения. Пунктом 1.1.8. аукционной документации также формально установлено получение дополнительной информации о недвижимом имуществе и осуществить осмотр недвижимого имущества можно, направив письменное обращение в адрес Организатора и позвонив по указанному телефону. В действительности, при попытке набора указанного телефонного номера никто не отвечает. В нарушение Приказа ОАО «Российские железные дороги» от 7 ноября 2008 года N 150 «О порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО "РЖД"» (с изменениями на 10 ноября 2015 года к договору аренды не приложены поэтажные планы строения (кадастровый паспорт строения или помещения), на которых обозначаются передаваемые в аренду части строения, помещения, части помещений с указанием размера арендуемой площади.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, на основе данных технической (кадастровой) документации на недвижимое имущество, в том числе номера помещений, передаваемых в аренду (части которых передаются в аренду). Если в аренду передается часть строения, в том числе отдельные помещения в них или части помещений, то к договору аренды прилагаются поэтажные планы строения (кадастровый паспорт строения или помещения), на которых обозначаются передаваемые в аренду части строения, помещения, части помещений с указанием размера арендуемой площади. Исходя из текста извещения о торгах неясно за что взимается сумма задатка, не указано четкое назначение платежа, стоимость имущества установлена с платежом за землю или без такового. К документации не приложены документы, подтверждающие права собственности организатора торгов в отношении предлагаемого к аренде имущества. Статья 17 Федерального Закона №135-ФЗ от 26 июля 2006 года «О защите конкуренции» устанавливает антимонопольные требования к торгам, запросу котировок цен на товары, запросу предложений:

1. При проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

2. Наряду с установленными частью 1 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

3. Наряду с установленными частями 1 и 2 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками запроса предложений путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений.

4. Нарушение правил, установленных настоящей статьей, является основанием для признания судом соответствующих торгов, запроса котировок, запроса предложений и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок, запроса предложений сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа. Антимонопольный орган в соответствии с настоящей частью вправе обратиться в суд с иском о признании торгов, запроса котировок, запроса предложений и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок, запроса предложений сделок недействительными при условии, что проведение таких торгов, запроса котировок, запроса предложений является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: [www.novosibirsk.fas.gov.ru](http://www.novosibirsk.fas.gov.ru).

В соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании изложенного, Новосибирскому филиалу ОАО «Железнодорожная торговая компания» надлежит представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской в срок до 05.05.2017г. документы и сведения, указанные в ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 10.05.2017 года в 11-15 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление заведомо недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10 этаж).