

# Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест»

453400, г. Давлеканово, ул. К.Маркса, 39 ОГРН 1110259000554, ИНН 0259011151,  
КПП 025901001, р/с 40702810529000000002 в ООО «ПромТрансБанк», к/с  
30101810000000000846 email: alex.bobilev2017@yandex.ru  
Тел. 8-917-777-08-08

---

Руководителю Управления  
Федеральной антимонопольной службы  
по Свердловской области  
Д.В.Шалабодову  
620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11

Организатор торгов:  
ОАО «Железнодорожная торговая компания»  
107228 г.Москва ул.Новорязанская.12  
105066, г. Москва, ул.Нижняя Красносельская 28 а стр 1.  
Тел +7 495 7899930  
Факс +7 499 2620999  
e-mail: rwtk@rwtk.ru  
email: rwtk.ru

в лице Екатеринбургского филиала  
ОАО «Железнодорожная торговая компания»  
620050, г. Екатеринбург, пр. Седова, д. 42  
Тел. 7 343 3112180

15 сентября 2016 года на официальном сайте ОАО «Железнодорожная торговая компания» [www.rwtk.ru](http://www.rwtk.ru) в сети «Интернет» (в разделе «Тендеры») ссылка <http://www.rwtk.ru/tenders/ob-quotzheleznodorozhnaya-torgovaya-> на официальном сайте ОАО «РЖД» [www.rzd.ru](http://www.rzd.ru) (в рубрике «Сделки с недвижимостью»), организатором торгов - ОАО «Железнодорожная торговая компания» в лице Екатеринбургского филиала ОАО «Железнодорожная торговая компания» опубликовано извещение о том, что компания проводит открытый аукцион № 37 (далее – аукцион) на право заключения договора аренды объекта следующего недвижимого имущества:

ЛОТ № 1

Право заключения договора аренды здания – часть нежилого здания для реализации продовольственных товаров (торговый центр), площадью 475,0 кв.м. Кадастровый (или условный) номер: 86:09:03:00263:000/71/126/001/001360590:0000; расположенного по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургутский район, пос. Ульт-Ягун, ул.35 лет Победы, 1/3.

Указанный аукцион является незаконным 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».

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 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 № 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 на участие в аукционе (Приложение № 1);
- сведения о Претенденте, заполненные в соответствии с Приложениями № 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, копия 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);
- 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);
- опись представленных документов (Приложение № 7).

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

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 известном 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 накладывает 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 банком, 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 аукционной документации, к участию в Аукционе не допускаются следующие физические лица, юридические лица и индивидуальные предприниматели без образования юридического лица:

имеющие финансовую задолженность перед ОАО «ЖТК» по состоянию на дату Извещения о проведении Аукциона.

выступающие в качестве участников судебных разбирательств с ОАО «ЖТК».

Нарушившие свои обязательства в рамках исполнения договоров аренды, заключенных с ОАО «ЖТК».

Указанные требования также противоречат Гражданскому Кодексу РФ, Федеральному Закону №135-ФЗ «О защите конкуренции» от 26 июля 2006 года,

Положению «О порядке организации и проведения торгов при распоряжении объектами недвижимого имущества», утвержденного приказом ОАО "РЖД" от 1 августа 2011 г. № 104, а также приказу ОАО «Российские железные дороги» от 7 ноября 2008 года № 150 «О порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО "РЖД" (с изменениями на 10 ноября 2015 года).

Аукционная документация не содержит сведений о компетенции лица, уполномоченного лица, принявшего решение о совершении сделок с недвижимым имуществом согласно приказу ОАО «Российские железные дороги» от 7 ноября 2008 года № 150 «О порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО "РЖД" (с изменениями на 10 ноября 2015 года), в соответствии с которым старший вице-президент ОАО "РЖД", в ведении которого находятся вопросы корпоративного управления и стратегического развития, принимает решения о совершении сделок по передаче в аренду недвижимого имущества площадью свыше 1000 кв.м и (или) на срок более трех лет; (согласно аукционной документации в аренду сдается недвижимое имущество сроком на 5 лет).

Пункт 16 Приказа устанавливает, что при передаче в аренду помещений в одном объекте недвижимого имущества (частей одного земельного участка) компетенция в принятии решения о совершении сделки определяется исходя из общей величины передаваемых и ранее переданных в аренду площадей. Для целей настоящего пункта под одним объектом недвижимого имущества понимается отдельный объект недвижимого имущества согласно техническому паспорту, а при его отсутствии - объект недвижимого имущества, имеющий отдельный инвентарный номер основного средства согласно документам бухгалтерского учета; под одним земельным участком понимается отдельный земельный участок согласно кадастровому плану (карте, паспорту).

Исходя из описания аукционной документации непонятно какова площадь выставляемого на аукцион здания недвижимости, а кадастровый паспорт здания отсутствует.

В нарушение Приказа 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.

Исходя из текста извещения о торгах неясно, за что взимается сумма задатка, не указано четкое назначение платежа, стоимость арендной платы установлена с платежами за землю или без таковых.

К документации не приложены документы, подтверждающие права собственности организатора торгов в отношении предлагаемого к аренде имущества.

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 Приказа ОАО «Российские железные дороги» от 7 ноября 2008 года № 150 «О порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО "РЖД" (с изменениями на 10 ноября 2015 года).

На основании вышеизложенного, прошу:

1. Истребовать у организатора аукциона документацию об аукционе в полном объеме,
2. Приостановить торги по указанному лоту,
3. Признать торги по указанному лоту незаконными,
4. Отменить торги по указанному лоту,
5. Выдать организатору торгов предписание о недопущении нарушений антимонопольного законодательства.

Директор