

**Управление Федеральной антимонопольной службы  
по городу Москве**

107078. гор. Москва, Мясницкий проезд, д. 4. стр. 1

**Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью  
«ТоргСтандарт»;**

ОГРН: 1117746699135; ИНН: 7726682170;

место нахождения: 117105, город Москва,

Нагорный проезд, дом 7, стр. 1;

тел.: +7(965)366-97-96; e-mail: ek@torgstandart.ru

**Организатор торгов: Московское региональное  
отделение центра организации закупочной деятельности  
– структурное подразделение ОАО «РЖД»;**

место нахождения: 107996, гор. Москва,

ул. Краснопрудная, д. 20;

фактический адрес: 107996, гор. Москва,

Давыдовский пер., д. 5;

тел.: 8(499)266-14-67

**ЖАЛОБА**

**о нарушении порядка проведения открытого аукциона ОАО «РЖД»**

28.10.2016 Открытое акционерное общество «Российские железные дороги» (далее – ОАО «РЖД») в лице Московской дирекции моторвагонного подвижного состава – структурного подразделения Центральной дирекции моторвагонного подвижного состава – филиала ОАО «РЖД» - разместило на официальном сайте ОАО «РЖД» по адресу в сети интернет «tender.rzd.ru» информацию о проведении открытого аукциона № 12045/ОА-ЦДМВ/16 на заключение договора аренды недвижимого имущества – сборно-разборного здания (ангара), расположенного по адресу: гор. Москва, ул. Шоссейная, д. 69, литера 18, площадью 360 кв.м, кадастровый (условный) номер: 00:00:00000:000:17:205:001:001384810. Указанный объект расположен на земельном участке площадью 157,42 га, с кадастровым номером 77:04:03018:152, категория земель – земли населенных пунктов. Аукцион являлся открытым по составу участников и форме подачи предложений по цене.

Организатором аукциона выступало Московское региональное отделение центра организации закупочной деятельности – структурное подразделение ОАО «РЖД». Аукцион был проведен 21.12.2016, прием заявок осуществлялся до 12 часов 00 минут 20.12.2016.

Для участия в аукционе были допущены следующие претенденты: Пивоваров И.Н., ООО «Транспортная инициатива», ООО «Аско», ООО «ТоргСтандарт». По итогам проведения аукциона, согласно протоколу заседания конкурсной комиссии от 21.12.2016, победителем было признано ООО «Аско».

**Московское УФАС**

Рег.номер 5720

Зарегистрирован: 08.02.2017



По мнению ООО «ТоргСтандарт», аукцион был проведен с многочисленными нарушениями, которые состояли в следующем:

### **1. В аукционной документации отсутствует проект договора аренды.**

Согласно п. 7.1 аукционной документации, договор аренды с победителем аукциона заключается по типовой форме, которая является приложением № 4 к аукционной документации. Однако в действительности типовая форма договора в аукционной документации отсутствует вовсе. В качестве приложения № 4 к документации размещены рекомендуемые формы доверенностей на представление интересов претендентов при проведении аукциона. В то же время п. 2.14 документации рекомендует участникам/претендентам оформлять полномочия представителей в соответствии с рекомендуемой формой доверенности, приведенной в приложении № 4 к аукционной документации.

Таким образом, в содержании документации содержатся противоречия, а сама эта документация составлена с нарушением ч. 3 ст. 448 ГК РФ, согласно которой условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов. Под условиями договора в данном случае следует понимать все те, которые указаны в типовой форме договора аренды, поскольку, в соответствии с абз. 2 ч. 1 ст. 432 ГК РФ, существенными являются условия о предмете договора, условия, названные в законах и иных правовых актах, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

### **2. Поведение одного из участников аукциона повлекло за собой неправильное определение цены продажи.**

После шестого шага участник аукциона с карточкой № 3 – ООО «Асско» - сделал предложение, равное по сумме двухсотому шагу аукциона, а именно 11 561 695,20 руб. При этом начальная цена аукциона составляет 1 051 063,20 руб. Эта цена, очевидно, была выявлена профессиональным оценщиком и близка к рыночной цене аренды предмета аукциона. Соответственно, цена аренды, предложенная участником с карточкой № 3, в 11 раз больше рыночной цены аренды аналогичной объекта. Учитывая данное обстоятельство, следует констатировать, что предложение участника с карточкой № 3 было сделано с целью иной, нежели заключение договора аренды. Ни одно лицо, осуществляющее коммерческую деятельность, не стало бы заключать договор аренды объекта, цена которого в 11 раз превышает рыночную цену. Более того, согласно судебной практике, столь высокая цена сама по себе является признаком притворной сделки либо сделки с иным пороком, позволяющим признать её недействительной.

### **3. Поведение участника с карточкой № 3 привело к срыву аукциона.**

Заявив в ходе проведения аукциона цену аренды, многократно превышающую рыночную, участник с карточкой № 3 – ООО «Асско» - фактически лишил возможности других участников состязаться за победу в аукционе. При этом несомненно, что договор

аренды предмета аукциона с ООО «Аско» не будет подписан по причине, изложенной выше (см. п. 2). Таким образом, целью ООО «Аско», очевидно, было не допустить победы иного участника аукциона при помощи любых методов, включая те крайние меры, которые в конечном итоге были применены. Такая цель, по нашему мнению, является противоправной, в связи с чем действиям указанного участника аукциона должна быть дана надлежащая оценка.

#### **4. Отказ от заключения договора аренды с другим участником.**

Согласно п. 7.3 аукционной документации, в случае нарушения победителем аукциона срока подписания договора заказчик вправе заключить договор с участником, который сделал предпоследнее предложение по цене.

Для заявителя является очевидным, что договор аренды с ООО «Аско», выигравшим аукцион, до настоящего времени не заключен по причине несоответствия цены аренды рыночной цене. При этом следует отметить, что заявитель является участником, сделавшим предпоследнее предложение по цене на шестом шаге аукциона (1 313 829,00 руб.). Пункты 7.2 и 7.3 аукционной документации предоставляют заказчику возможность в случае нарушения победителем аукциона 10-дневного срока на подписание договора аренды отказаться от подписания этого договора и заключить его с участником, который сделал предпоследнее предложение по цене. Однако в то же самое время заказчик до настоящего времени не высказывал намерений заключить договор аренды, являющийся предметом аукциона, с ООО «ТоргСтандарт», несмотря на то, что подобное решение проблемы с фактическим исполнением результатов аукциона являлось бы наиболее эффективным.

#### **5. Имеются обоснованные сомнения в наличии у ОАО «РЖД» права распоряжаться объектом аукциона.**

В аукционной документации имеются противоречия, не позволяющие установить достоверно, имеет ли ОАО «РЖД» право заключать договор аренды, который является предметом аукциона.

Во-первых, согласно аукционной документации, объект недвижимости, являющийся предметом аукциона, расположен на земельном участке, принадлежащем ОАО «РЖД» на праве аренды по договору № Д-30/138-з от 25.03.2008. Таким образом, по общему правилу, для сдачи части указанного участка в субаренду необходимо получить согласие собственника.

Применительно к зданиям, сооружениям и иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, их собственник имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком (ч. 1 ст. 271 ГК РФ). Однако это правило применяется лишь в случае, если собственником земельного участка было дано согласие на возведение на принадлежащем ему земельном участке недвижимости арендатором. В противном случае к такой недвижимости применяются правила ст. 222 ГК РФ о самовольной постройке. Наличие такого согласия далеко не очевидно, учитывая, что случаи застройки чужого участка на практике

ограничиваются лишь так называемой строительной арендой, где арендодателем чаще всего выступает публичное образование, а арендатором – строительная компания.

Более того, далеко не очевидным является тот факт, что сдаваемое в аренду имущество является недвижимостью. Согласно определению, содержащемуся в ч. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Из наименования объекта, являющегося предметом аукциона, следует, что сама его конструкция предполагает возможность разборки и перемещения его без несоразмерного ущерба назначению этого объекта. Таким образом, несмотря на наличие государственной регистрации в качестве недвижимости, предмет аукциона, по всей видимости, недвижимостью не является (см., например, постановления Верховного Суда РФ №№ 310-ЭС15-16638, 304-КГ16-761, 308-ЭС15-15218, 306-ЭС15-20155, который приходит к аналогичным выводам). В связи с этим ч. 1 ст. 271 ГК РФ о праве собственника здания распоряжаться им без согласия собственника земельного участка применению не подлежит.

В соответствии с ч. 5 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, в случае если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, обжалование действий организатора торгов, аукционной комиссии допускается *в течение трех месяцев* со дня подведения итогов торгов.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

#### **ПРОШУ:**

1. Провести проверку соблюдения правил проведения ОАО «РЖД» открытого аукциона № 12045/ОА-ЦДМВ/16 на заключение договора аренды недвижимого имущества – сборно-разборного здания (ангара), расположенного по адресу: гор. Москва, ул. Шоссейная, д. 69, литера 18, площадью 360 кв.м.

2. В случае признания доводов, приведенных в настоящей жалобе, обоснованными, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений выдать организатору торгов предписание в соответствии п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ о заключении договора аренды по результатам проведения аукциона с участником, сделавшим предпоследнее предложение по цене, либо об аннулировании результатов аукциона.

**Приложения:** 1) аукционная документация (копии с интернет-сайта «tender.rzd.ru») – на 25 (двадцати пяти) листах;

2) протокол заседания конкурсной комиссии от 21.12.2016 (копия с интернет-сайта «tender.rzd.ru») – на 6 (шести) листах.

Генеральный директор  
ООО «ТоргСтандарт»



Е.В. Калинин

«01» февраля 2017 года