

В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Санкт-Петербургу
199004, Санкт-Петербург, 4-я линия Васильевского острова, д.13, лит.А,
Эл. почта: to78@fas.gov.ru

Заявитель: ООО «Корсар»
ОГРН 1117847123107, ИНН 7816510312,
192102, г. Санкт-Петербург, ул. Прогонная, д. 5, стр.10,
офис 2-10.
Тел./факс: +812 490-59-76
Моб. тел. +79119201210
Эл. почта: **korsar.kor@yandex.ru**

Заказчик (организатор торгов):
АО «Железнодорожная торговая компания»
ОГРН: 1037843010336, ИНН 7708639622,
107228, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 12
Эл. почта: **o.gavrilina@spb.rwtk.ru**
Тел./факс: +7 (812) 436-81-72

СПб УФАС России
№ 11252/24
от 27.04.2024



Оператор электронной площадки: Северо-Западный Филиал РТС-тендер
Адрес места нахождения:
191186, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, 27, БЦ «Медведь», офис 538
Эл. почта: **ko@rts-tender.ru**
Тел.: +7 499 653-77-00

Жалоба
на действия заказчика

01.04.2024 АО «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ ТОРГОВАЯ КОМПАНИЯ» (далее по тексту АО «ЖТК»), Заказчик, (Организатор торгов)) разместило на универсальной торговой площадке «РТС-тендер» <https://www.rts-tender.ru/> информацию о проведении торгов (открытого аукциона), на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, принадлежащего АО «ЖТК» (Открытые аукционы в электронной форме, Извещения № № 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528).

В п. 3.6 Аукционной документации Заказчик указал:

«...К участию в Аукционе не допускаются следующие Претенденты:

- представившие, в том числе и по ранее проведенным аукционам, в составе заявок для участия в Аукционах недостоверную информацию;
- в отношении которых АО «ЖТК» установлено наличие жалоб, претензий, исковых заявлений и других документов, подтверждающих ненадлежащее исполнение ранее заключенных договоров аренды;
- допускающие по любым ранее заключенным договорам аренды дебиторскую задолженность перед АО «ЖТК»...».

Полагаем, что установленное требование приводит к необоснованному ограничению конкуренции, поскольку потенциальный участник закупки может находиться в споре в арбитражном суде с Заказчиком (Организатором торгов) в связи с нарушением закона и условий договора самим Заказчиком.

Кроме этого, АО «ЖТК» организовал аукционы на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, принадлежащего АО «ЖТК» и расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Прогонная, д. 5 в границах земельного участка площадью 59 621,00 кв. м., кадастровый номер 78:13:0007335:33, который был сдан в аренду ООО «Корсар» по Договор аренды № СПб-А-170/13 от 01.10.2013 г.

В настоящий момент между АО «ЖТК» и ООО «Корсар» в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассматриваются споры о правах на вышеуказанный земельный участок (А56-126693/2023, А56-125586/2023, А56-23485/2024).

Таким образом, АО «ЖТК» организует торги на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, обремененного правами третьих лиц, что противоречит ст. 607, 611 ГК РФ и ст. 10 ГК РФ.

Кроме этого, АО «ЖТК» организовал аукционы на право заключения договоров аренды нежилых зданий и их частей, никак не определив права предполагаемых арендаторов на часть земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007335:33, необходимую для эксплуатации этих сдаваемых в аренду объектов недвижимости, тем самым создает неминуемую конфликтную ситуацию между смежными землепользователями.

Кроме этого, АО «ЖТК» предоставляется недостоверная информация о плате за аренду, поскольку не определив необходимый для эксплуатации земельный участок на котором находится сдаваемое в аренду недвижимое имущество, невозможно определить и стоимость аренды, следовательно, предполагаемый победитель аукциона становится заложником ситуации, когда он заключил договор аренды здания или его части, а права пользования земельным участком на котором находится эта недвижимость – не получил.

Кроме этого, АО «ЖТК» организовал аукционы на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, принадлежащего АО «ЖТК», которые обременены правами ООО «Корсар», что не нашло отражение в аукционной документации на право заключения договоров аренды, а именно:

1.1. Открытый аукцион в электронной форме № 527 на право заключения договора аренды недвижимого имущества, принадлежащего АО «ЖТК» на праве собственности: части земельного участка площадью 4 253 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Прогонная, д. 5, лит. А (Номер процедуры 157565) не содержит информации о следующих обременениях:

1.1.1. Предлагаемый для аренды участок земли площадью 4 253 кв.м. с юго-востока на северо-запад пересекается:

- охранной зоной общесплавной канализации (ЧЗУ1), находящейся в собственности ООО «Корсар»;
- зоной на право прохода и проезда к объектам недвижимости, находящимся в собственности ООО «Корсар» (ЧЗУ 5)

1.1.2. Предлагаемый для аренды участок земли площадью 4 253 кв.м. с западной стороны имеют смежные границы с

- охранной зоной общесплавной канализации (ЧЗУ1) находящимся в собственности ООО «Корсар»;
- охранная зона водопровода (ЧЗУ4), находящимся в собственности ООО «Корсар»;
- зона на право прохода и проезда к объектам недвижимости, находящимся в собственности ООО «Корсар» (ЧЗУ5)

1.1.3. В предлагаемом для аренды участке земли площадью 4 253 кв.м. с северо-восточной части внутри располагается:

- водопровод, находящийся в собственности ООО «Корсар» и часть охранной зона водопровода (ЧЗУ4)

Схема прилагается.

1.2. Открытый аукцион в электронной форме № 528 на право заключения договора аренды недвижимого имущества, принадлежащего АО «ЖТК» на праве собственности: части земельного участка площадью 2 790 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Прогонная, д. 5, лит. А (Номер процедуры 157566) не содержит информации о следующих обременениях:

1.2.1. Права проезда и прохода собственников объектов недвижимого имущества ООО «Корсар» и АО «Железнодорожная торговая компания» через земельный участок с кадастровым номером 78:13:0007335:33 в настоящее время не согласованы:

Используемый в настоящее время въезд на земельный участок для проезда автомобильного транспорта не санкционирован со смежными землепользователями АО "ЖТК", ОАО "РЖД", город Санкт-Петербург, ГУП "ТЭК СПб" и не имеет надлежащего согласования и разрешения. Кроме того, в нарушение Устава железнодорожного транспорта движение осуществляется через железнодорожный путь необщего пользования ГУП "ТЭК СПб" без организации железнодорожного переезда (аналогичная ситуация внутри земельного участка кадастровый номер 78:13:0007335:33). Со своей стороны ГУП "ТЭК СПб" категорически возражает против несанкционированных проездов автомобильного транспорта через железнодорожные пути необщего пользования кадастровый номер 78:13:0007319:1934, 78:13:7335:1098.

Схема прилагается.

1.3. Открытый аукцион в электронной форме № 524 на право заключения договора аренды недвижимого имущества, принадлежащего АО «ЖТК» на праве собственности: части 1-го этажа нежилого здания площадью 1 233,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Прогонная, д. 5, лит. А (Номер процедуры 157561) не содержит информации о следующих обременениях:

1.3.1. С западной стороны к зданию подступают:

- охранный зона общесплавной канализации (ЧЗУ1), принадлежащая ООО «Корсар» на 2 м.
- охранный зона газопровода (ЧЗУ2), принадлежащая ООО «Корсар», на 14 м.
- охранный зона водопровода (ЧЗУ4), принадлежащая ООО «Корсар», на 4,5 м.
- зона на право прохода и проезда к объектам недвижимости, находящимся в собственности ООО «Корсар» (ЧЗУ5) на 5,5 м.

1.3.2. С восточной стороны к зданию примыкает:

- заезд к объекту аренды через рампу, расположенную с северной стороны здания, попадает в границы, необходимые для использования и эксплуатации объекта недвижимости, находящегося в собственности ООО «Корсар»

Схема прилагается.

1.4. Открытый аукцион в электронной форме № 523 на право заключения договора аренды недвижимого имущества, принадлежащего АО «ЖТК» на праве собственности: нежилое здание площадью 370,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Прогонная, д. 5 (Номер процедуры 157560), не содержит информации о следующих обременениях:

- 1.4.1. С северной стороны имеется наложение на 2 м. границ здания и охранной зоны воздушной линии электропередач, принадлежащих ООО «Корсар» (ЧЗУ7)
- 1.4.2. С восточной стороны к зданию подступает на 0,5 м. охранная зона электрических кабелей, принадлежащих ООО «Корсар» (ЧЗУ6)
- 1.4.3. С южной стороны на 7 м. и восточной стороны 9,5 м. к зданию подступает охранная зона общесплавной канализации, принадлежащих ООО «Корсар» (ЧЗУ1)

Схема прилагается.

1.5. Открытый аукцион в электронной форме № 525 на право заключения договора аренды недвижимого имущества, принадлежащего АО «ЖТК» на праве собственности: части 1-го этажа нежилого здания площадью 171,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Прогонная, д. 5, лит. А (Номер процедуры 157562), не содержит информации о следующих обременениях:

- 1.5.1. С южной стороны к зданию подступают:
 - охранная зона общесплавной канализации, принадлежащих ООО «Корсар» (ЧЗУ1) на 3 м.
 - охранная зона газопровода, принадлежащих ООО «Корсар» (ЧЗУ2) на 8,5 м.
 - охранная зона водопровода, принадлежащих ООО «Корсар» (ЧЗУ4) на 4,5 м.
 - зона на право прохода и проезда к объектам недвижимости, находящимся в собственности ООО «Корсар» (ЧЗУ5) на 2,5 м.

Схема прилагается.

1.6. Открытый аукцион в электронной форме № 526 на право заключения договора аренды недвижимого имущества, принадлежащего АО «ЖТК» на праве собственности: части 1-го этажа нежилого здания площадью 2 953,2 кв.м и части 2-го этажа нежилого здания площадью 1 024,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Прогонная, д. 5, лит. А (Номер процедуры 157564), не содержит информации о следующих обременениях:

- 1.6.1. С южной стороны к зданию подступают:
 - охранная зона общесплавной канализации, принадлежащих ООО «Корсар» (ЧЗУ1) на 15,4 м
 - охранная зона газопровода, принадлежащих ООО «Корсар» (ЧЗУ2) на 4,5 м.
 - охранная зона наружной канализации, принадлежащих ООО «Корсар» (ЧЗУ3) на 12,5 м.
 - зона на право прохода и проезда к объектам недвижимости, находящимся в собственности ООО «Корсар» (ЧЗУ5) на 2,5 м.

Схема прилагается.

С учетом изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», прошу:

1. Признать жалобу ООО «Корсар» обоснованной.
2. Признать действия заказчика по организации торгов (открытого аукциона), на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, принадлежащего АО «ЖТК» (Открытые аукционы в электронной форме, Извещения № № 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528) незаконными.
3. Выдать заказчику предписание об устранении нарушений.

Перечень прилагаемых документов:

1. Выписка из ЕГРЮЛ ООО «Корсар».
2. Извещение о проведении электронного аукциона № № 522, 523. 524, 525, 526, 527, 528 на 14 л.
3. Схемы по выставленным на торги лотам согласно Аукционной документации на проведение открытого аукциона в электронной форме № 522, 523. 524, 525, 526, 527, 528 на 8 л.
4. Определения АС о А56-126693/2024, А56-125586/2024, А56-23485/2024 на 11 л.
5. Схемы пояснения на 10 л.
6. Выписки о линейных объектах недвижимости, принадлежащих ООО «Корсар» на 20 л.

«25» апреля 2024г.

Генеральный директор
ООО «Корсар»



Н.М. Федорченко