

**Общество с ограниченной
ответственностью «Абрис»**

ООО «Абрис»

ИНН/КПП 2722119231/272201001
Лицензия ЛО-27-01-002694 от 23.01.2019 г.
ул. Калинина, 135, г. Хабаровск,
680028 тел.:8(4212) 57-78-43

05 мая 2023 г. № 4-28

На № _____ от _____

В управление Федеральной
антимонопольной службы

Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Абрис»

ИНН/КПП 2722119231/272201001

Адрес:

680028, г. Хабаровск, ул. Калинина, 135,
тел.:8(4212) 57-78-43 рабочий
тел.:8(914)203-07-75

E-mail:Dvisk@mail.ru

Продавец: Акционерное общество
«Окружной

материальный склад Московского
округа Военно-воздушных сил
и противовоздушной обороны»

ИНН/КПП 5029149732 / 502901001

Адрес:

141013, Московская область,
г. Мытищи, 1-й Силикатный пер., д.6,
лит.д, оф.14

Почтовый адрес:

141009, Московская обл., г. Мытищи.
Ул. Академика Каргина, д.25

E-mail:infooms@oaooms.ru

Извещение: SALEEOA00005216

**Организатор аукциона (оператор
электронной площадки):**

АО «Агентство по государственному
заказу Республики Татарстан»

Адрес:

420021, Республика Татарстан,
г. Казань. Ул. Московская, д.55

Тел.: 8-499-790-9133

<http://sale.zakazrf.ru/>

Жалоба

на нарушение антимонопольного законодательства

Между Федеральным государственным казенным учреждением «Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации «ГУИО» (далее – Арендодатель, собственник) и обществом с ограниченной ответственностью «Абрис» (далее – Арендатор) по итогам открытого конкурса и протокола аукциона №2, заключен

договор аренды федерального недвижимого имущества от 19 августа 2020г. №141/3/6/АИ-71(далее - Договор).

На основании приказа Департамента военного имущества Министерства обороны Российской Федерации от 26 апреля 2022 №1149 и договора мены от 11 мая 2022 г. №1 обязательства Арендодателя по Договору переданы акционерному обществу «Окружной материальный склад Московского округа Военно-воздушных сил и противовоздушной обороны» (ИНН 5029149732) (далее – АО «ОМС», Арендодатель).

В соответствии с пунктом 1.1 Договора Арендодатель передает Арендатору нежилого помещения 0 (9-12;21-24) с кадастровым номером 27:23:0020339:410 площадью 199,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Хабаровск, Кировский р-н, ул. Калинина, д.135 (далее - Объект).

Согласно пункту 2.1 Договора, договор заключается на 5 (пять) лет и действует с 19 августа 2020 г. по 18 августа 2025 г. Стороны в пункте 7.8 Договора предусмотрели возможность перезаключения договора на новый срок.

Акт приема-передачи Объекта подписан 11 августа 2020 г. (Приложение №2 к Договору аренды. Однако, с 19 августа 2020 г. (дата начала действия договора) Арендатор не мог пользоваться Объектом, в связи с обнаружением скрытых дефектов, которые не были оговорены в конкурсной документации. О невозможности использования Объекта по его назначению Арендодатель был уведомлен письмом вх.892 от 25 января 2021 г., с приложением документации, подтверждающей стоимость работ по капитальному ремонту. Проведение капитального ремонта Объекта согласовано Арендодателем.

В период с августа 2020 года по ноябрь 2021 года Арендатор произвел за свой счет капитальный ремонт Объекта, стоимость ремонтных работ составила порядка 10 000 000 руб. (все документы имеются). В адрес Арендодателя направлено требование о соразмерной компенсации капитального ремонта, на что получен отказ. Исковая работа по взысканию стоимости произведенного капитального ремонта Арендатором не инициировалось, так как Арендодатель гарантировал, что Объект не будет продан, в связи с чем, Арендатор добросовестно полагал, что срок аренды будет продлен в соответствии с пунктом 7.8 Договора на тех же условиях (в том числе и в части размера арендной платы). Таким образом, расходы по ремонту будут возмещены за счет сохранения размера арендной платы, установленной на дату заключения Договора.

29 марта 2023 г. в адрес ООО «Абрис» поступило уведомлением от 28 марта 2023 г. №ИСХ28/03/08 от <...> о том, что на основании договора купли-продажи от 13 марта 2023 г. №1/2023, заключенного с АО «ОМС» ему перешло право собственности на нежилое помещение 0 (9-12;21-24) с кадастровым номером 27:23:0020339:410 площадью 199,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Хабаровск, Кировский р-н, ул. Калинина, д.135.

11 апреля 2023 г. в адрес ООО «Арбис» от <...> поступило уведомление, что она является новым собственником вышеназванного помещения.

В ходе выяснения обстоятельств перехода прав собственности от АО «ОМС» к <...> и к <...> на арендованное ООО «Абрис» помещение установлено, что АО «ОМС» посредством аукциона в электронной форме открытого по составу участников и по форме подачи предложений на электронной площадке sale.zakazrf.ru. реализовало одним Лотом 13 нежилых помещений, в том числе и помещение арендованное ООО «Абрис».

ООО «Абрис» считает, что в действиях АО «ОМС» по продаже имущества имеются признаки нарушений антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Данная норма указывает на то, что торги должны организовываться и проводиться на основе соблюдения принципов:

- создание равных условий участия для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- добросовестности конкуренции;
- доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения и т.п.

Из извещения о проведении аукциона в электронной форме следует, что на аукционе реализуется 13 нежилых помещений, объединенных в один Лот. При этом объекты недвижимости, включенные в один Лот, расположены на несмежных земельных участках, не обладают индивидуальными потребительскими свойствами, технологически и функционально не связаны между собой. Включение в состав Лота 13 объектов недвижимости искусственно укрупнило лот, завысило цену договора и размер задатка, что привело к ограничению числа потенциальных участников аукциона, тем самым были созданы неравные условия для участия в торгах.

Таким образом, лица (арендаторы) заинтересованные в приобретении определенного объекта недвижимости были лишены права на их приобретение.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 10 сентября 2012 г. № 909 информация, в том числе о реализации недвижимого военного имущества должна размещаться на сайте государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

Приказом от 26 апреля 2022 №1149 Департамент военного имущества Министерства обороны Российской Федерации и договора мены от 11 мая 2022 г. №1 АО «ОМС» переданы в управление объекты, принадлежащие Министерству обороны РФ.

Следовательно, информацию о проведении открытого конкурса АО «ОМС» обязано разместить на электронной площадке www.torgi.gov.ru. Вместе с тем информация размещена на электронной площадке республик Татарстан <http://sale.zakazrf.ru/> (что стало известно из письма АО «ОМС» от 20 апреля 2023 №86).

Таким образом, был нарушен принцип доступности информации о проведении торгов.

В силу пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) указанных лиц могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Арендатор вложил значительные силы и средства в данный Объект и неоднократно устно выражал желание приобрести помещение в собственность, на что получал ответ Арендодателя, что в отношении Объекта не предполагается дальнейших процедур по смене собственника. Арендатор готов был выкупить арендованное имущество, в том числе и путем участия в аукционе, но действия АО «ОМС» по объединению в один Лот технологически и функционально не связанных между собой объектов недвижимости, привели к тому, что потенциальные покупатели не могли принять участия в аукционе.

На основании изложенного прошу признать жалобу обоснованной, выдать обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Приложение:

1. Копия Договора аренды от 19 августа 2020 г. №141/3/6/АИ-71;
2. Письмо АО «ОМС» от 20 апреля 2023 №86.;
3. Извещение о проведении аукциона в электронной форме;
4. Уведомление о переходе права собственности от АО «ОМС» к <...> от 29 марта 2023г. с выпиской из ЕГРН;
5. Уведомление о переходе права собственности от <...> к физическому лицу <...> от 11 апреля 2023г. с выпиской из ЕГРН;
6. Письмо о невозможности использовать объект и согласовании капитального ремонта с отметкой о регистрации за номером 892 от 25 января 2021г.;
7. Письмо от 23 марта 2023 г. №4-23;
8. Письмо от 25 марта 2023 г. №4-25.