



ООО «АССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
119048, г. Москва, а/я 117
ОГРН 1027739330740 ИНН 7737045060
<http://asset-m.ru>
8 (495) 204-23-75

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

Заявитель: ООО «Ассет Менеджмент»
адрес места нахождения и почтовый адрес:
119048, г. Москва, ул. Усачева, дом 22, эт. 2, пом. I, ком. 9
Тел./факс: +7 495 204 23 75
Эл. почта: trade@asset-m.ru

Заказчик (организатор торгов):
АО «Киностудия «Ленфильм»
адрес места нахождения и почтовый адрес:
Каменноостровский пр., д. 10, г. Санкт-Петербург, 197101
Эл. почта: info@gorsvetsistem.ru
Тел./факс: +7 (8142) 00-00-00

Жалоба на действия (бездействие) заказчика

Извещение о проведении конкурса на право заключения договора по обеспечению реализации недвижимости расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Тамбасова д. 5, литер А (далее - конкурсная документация, КД) размещено в единой информационной системе на сайте zakupki.gov.ru (извещение N 32110023370), <https://zakupki.gov.ru/223/purchase/public/purchase/info/common-info.html?regNumber=32110023370>.

Конкурсная документация подготовлена в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» от 18.07.2011 г. № 223-ФЗ (223-ФЗ), Положением о закупке товаров, работ, услуг утвержденным Советом директоров АО «Киностудия «Ленфильм» (протокол от 11.01.2019 года № 73).

В соответствии с распоряжением Правительства РФ от 10.05.2017 N 894-р (ред. от 29.07.2020) Об утверждении Методических рекомендаций по выявлению и реализации непрофильных активов в целях обеспечения конкурентного характера возмездного отчуждения непрофильных активов (далее – Распоряжение N 894-р) их продажу рекомендуется осуществлять по результатам проведения конкурентных процедур с соблюдением принципов публичности, открытости, прозрачности, конкурентности и возмездности.

По мнению заявителя положения конкурсной документации нарушают его права и законные интересы как участника закупки, а также принципы прозрачности, открытости и конкуренции, установленные антимонопольным законодательством, в виду следующего.

1. В соответствии с разделом 1.6 конкурсной документации Участник конкурса должен отвечать следующим требованиям:

1.6.2.1. На дату подачи заявки иметь в штате не менее 400 сотрудников с которыми заключены Трудовые договоры;

.....1.6.2.3. Консультирование продавцов при совершении сделок по купле-продаже земельных участков в г. Москве (за исключением Троицкого и Новомосковского Административных Округов далее (ТиНАО) и Санкт-Петербурге площадью не менее 10 га;

1.6.2.4. Консультирование сделок по купле-продаже девелоперских проектов строительства жилья в Москве (за исключением ТиНАО) и Санкт-Петербурга с суммарной поэтажной площадью в габаритах наружных стен не менее 120 тыс. кв.м;

1.6.2.5. Консультирование сделок с участием не менее 2 застройщиков, входящих в перечень системообразующих организаций строительной отрасли и ЖКХ;

1.6.2.6. Опыт подготовки к сделке объектов недвижимости с обременением;

.....1.6.2.8. Наличие в офисах компании участника в Москве и Санкт-Петербурге департаментов/подразделений жилой недвижимости, реализующих в качестве консультанта/брокера квартиры и апартаменты в новостройках на эксклюзивной и ко-эксклюзивной основе.

Учитывая предмет конкурса, а именно поиск потенциального покупателя и сопровождение сделки до момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, квалификационное требование по количеству сотрудников более 400 (п. 1.6.2.1) является ограничивающим конкуренцию для участия в конкурсе участников рынка продажи объектов недвижимого имущества.

Необоснованным, ограничивающим конкуренцию, являются требования к участникам, установленные п.п. 1.6.2.3 -1.6.2.4 в части ограничения консультирования территорией расположения объектов недвижимости, в частности административными районами города Москвы. Кроме того, объекты недвижимости, для реализации которых Заказчик отбирает продавца, расположены на территории Санкт-Петербурга, а разрешенный вид использования земельного участка на текущий момент не связан со строительством жилья.

Ограничительным для участия в торгах является и условие консультирования по проектам ограниченным суммарной поэтажной площадью в габаритах наружных стен (не менее 120 тыс. кв.м) и положением контрагентов, а именно, застройщиков, являющихся системообразующих организаций строительной отрасли и ЖКХ (п.1.6.2.5).

Требование, указанное в п. 1.6.2.6 не позволяет установить о каких обременениях идет речь, что нарушает принцип открытости и прозрачности. Здесь необходимо обратить внимание, на наличие запрета на регистрационные действия по переходу права собственности, что изначально, во-первых, ограничивает собственника в действиях по регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, во-вторых, изначально не позволяет победителю конкурса выполнить условия договора, заключенного по его итогам конкурса в установленный срок (до 27.05.2021) без участия собственника, а следовательно рассчитывать на получение вознаграждения.

Квалификационное требование к участнику, а именно, наличие в офисах компании участника в Москве и Санкт-Петербурге департаментов/подразделений жилой недвижимости, реализующих в качестве консультанта/брокера квартиры и апартаменты в новостройках на эксклюзивной и ко-эксклюзивной основе (п. 1.6.2.8) не связано с предметом конкурса, поскольку объектами продажи являются объекты нежилого фонда и земельный участок.

Таким образом, приведенные выше квалификационные требования к участникам конкурса, явно ограничивают конкуренцию среди участников, являются необоснованными с учетом предмета конкурса. Из чего следует предположить, что целью Заказчика является определить в результате конкурсной процедуры изначально известного Заказчику исполнителя, что, в свою очередь, делает процедуру «условно» конкурентной, приводит к нарушению Заказчиком положений 223-ФЗ.

2. Как указано выше, на Заказчика распространяются положения Распоряжения N 894-р, в соответствии с которыми реализацию непрофильных активов компаний с государственным участием следует проводить по результатам проведения конкурентных процедур, т.е. по результатам торгов. В нарушение указанных положений реализация

имущества по итогам проведенного конкурса предполагает отчуждение объектов недвижимости, принадлежащих Заказчику, путем заключения прямой сделки, без проведения торгов.

3. Как следует из положений конкурсной документации результатом работ является оказание Исполнителем услуг по обеспечению реализации недвижимости, при этом услуги считаются оказанными после регистрации перехода права на объекты недвижимого имущества. Момент заключения договора по итогам конкурса определяется следующим образом:

- вскрытие конвертов 16 марта 2021г (п.24 часть 2 Информационной карты конкурса);
- дата рассмотрения заявок 22 марта 2021г. (п.25 части 2 Информационной карты конкурса);

- договор по результату конкурса заключается не ранее 10 дней и не позднее 20 дней с даты размещения в ЕИС протокола рассмотрения заявок.

- протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается в ЕИС не позднее чем через три дня со дня его подписания (в соответствии с п.2.7.8 Положения о закупке товаров, работ, услуг АО «Киностудия «Ленфильм»).

Таким образом, договор может быть заключен с исполнителем в период с 04 апреля 2021г. по 14 апреля 2021г. При этом срок действия договора ограничен 27.05.2021.

Данное условие изначально не является выполнимым, учитывая период времени, необходимый для поиска покупателя (с учетом стоимость имущества), действия по согласованию условий сделки, действий Заказчика по снятию запрета (порядок и сроки не установлены), сроки для получения Заказчиком согласования сделки в соответствии с требованиями ст. 79 Федерального закона «Об акционерных обществах». Невыполнение обязательств по заключенному по итогам конкурса договору не позволит победителю не только получить вознаграждение, но и приведет к убыткам. Из приведенных доводов следует, что возможность исполнить договор в установленный срок может возникнуть только у претендента, владеющего информацией в большем объеме, чем иные участники конкурса, что также подтверждает предположения Заявителя о намерении Заказчика определить победителем конкурса заведомо известное Заказчику лицо.

4. На закрытость информации указывает и тот факт, что положения конкурсной документации не позволяют определить ни максимальный размер вознаграждения, ни размер обеспечения участия в конкурсе, ни размер обеспечения исполнения договора, поскольку не содержат информации о цене имущества, в зависимости от которой подлежат определению указанные значения.

5. Размер обеспечения заявки по условиям конкурсной документации должен быть перечислен на р/с третьего лица – ООО «Продюсерский центр «Ленфильм» ИНН 7813534001. Учитывая, что у Участника конкурса отсутствуют договорные отношения с ООО «Продюсерский центр «Ленфильм», указанное общество не является Заказчиком процедуры, отсутствуют основания для перечисления денежных средств в качестве обеспечения на указанный в конкурсной документации расчетный счет. Более того, в данной ситуации существует риск невозврата денежных средств в размере внесенного для участия в процедуре обеспечения. Необходимо также отметить, что по информации полученной из информационной системы Контур-фокус деятельность ООО «Продюсерский центр «Ленфильм» носит убыточный характер.

Считаем, что приведенные выше доводы ограничивают принципы публичности, открытости, прозрачности и конкурентности в целом, а также ограничивают права заявителя в участии в конкурсе. Обращаем внимание антимонопольного органа, что реальные намерения заявителя принять участие в конкурсе подтверждаются сферой деятельности компании (информация о видах деятельности приведена в выписке из ЕГРЮЛ). С учетом изложенного, руководствуясь положениями ст. 3 Федерального закона

от 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" и ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", прошу:

1. Признать жалобу ООО «Ассет Менеджмент» обоснованной.
2. Выдать заказчику предписание об устранении нарушений.

Перечень прилагаемых документов:

1. Документация о проведении электронного аукциона N 32110023370.
2. Выписка из ЕГРЮЛ ООО «Ассет Менеджмент».
3. Полномочия лица, подписавшего жалобу.

Генеральный директор _____ /А.С. Калемджиева

10/03/2021