

51  
240  
2019



Общество с ограниченной ответственностью «ГлобалСтрой»

от 25.01.2022

Лек: 01.12.1817

Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области  
440000, Пензенская область, г. Пенза, ул. Урицкого, д. 127  
E-mail: [delo@fas.gov.ru](mailto:delo@fas.gov.ru)

Заявитель:  
Общество с ограниченной ответственностью «ГлобалСтрой»  
440031, г. Пенза, ул. Курская, д. 1А, лит. А, оф. 210  
Эл. почта: [realan@inbox.ru](mailto:realan@inbox.ru)

Заинтересованные лица:  
Государственное казенное учреждение «Пензенское региональное объединение бизнес-инкубаторов»  
440039, Пензенская область, г. Пенза, ул. Гагарина, д. 16

Министерство экономического развития и промышленности Пензенской области  
440000, г. Пенза, ул. Московская, д. 75

Министерство государственного имущества Пензенской области  
440066, г. Пенза, 2-й Виноградный проезд, д. 30

### ЖАЛОБА

о признании действий организатора торгов незаконными,  
признании конкурсной процедуры недействительной

20 марта 2019 года Государственным казенным учреждением «Пензенское региональное объединение бизнес-инкубаторов» (далее – Заказчик) был проведен конкурс среди субъектов малого предпринимательства на право заключения договоров аренды, предусматривающих переход права пользования в отношении государственного имущества.

По результатам конкурса, оформленного протоколом № 2 от 20 марта 2019 года, Заказчиком с Обществом с ограниченной ответственностью «ГлобалСтрой» (далее – Заявитель) заключены договоры аренды № 5219 и 5220 от 04 апреля 2019 года.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ  
г. Пенза, 440000, ул. Урицкого, 127  
№ 163 от 26.01.2022

Согласно условий договора аренды № 5219 к Заявителю переходит право временного пользования смежным оборудованным нежилым помещением № 1, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Попова, д. 36, общей площадью 17,9 кв.м., 0 этаж, комнаты № 24, 25.

Срок аренды - с 05 апреля 2019 года по 05 апреля 2022 года (п. 8.1 договора).

Арендная плата - 735,95 руб. 00 коп. (без НДС) в месяц (пункт 2.1 договора).

Согласно условий договора аренды № 5220 к Заявителю переходит право временного пользования нежилым помещением, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Попова, д. 36, общей площадью 35,7 кв.м., 0 этаж.

Срок аренды - с 05 апреля 2019 года по 05 апреля 2022 года (п. 8.1 договора).

Арендная плата - 1300 руб. 19 коп. (без НДС) в месяц (пункт 2.1 договора).

В адрес Заявителя поступило уведомление № 707 от 17 сентября 2021 года об одностороннем отказе Заказчик от исполнения договоров аренды № 5219 и 5220, прекращении действия договоров с 01 октября 2021 года с требованием произвести возврат арендуемого имущества в течение 3-х дней со дня прекращения договоров аренды.

Посчитав односторонний отказ Заказчика от исполнения договоров аренды неправомерным, Заявитель направил Заказчику возражения (исх. № ГСН-1738 от 08 ноября 2021 года).

После этого Заявитель продолжил пользоваться арендуемыми помещениями и производить арендную оплату согласно условиям договоров, а Заказчик в свою очередь продолжил ежемесячно выставлять акты и счета на оплату и принимать оплату от Заявителя.

Более Заказчик с заявлениями об одностороннем отказе от исполнения договоров к Заявителю не обращался, на подписание акта приема-передачи (возврата) арендуемых помещений не явился, в суд с требованием о досрочном расторжении договоров не обращался, соглашений о досрочном расторжении договоров стороны не подписывали.

Напротив, дальнейшие действия Заказчика, направленные на взаимодействие с Заявителем, продолжение Заказчиком исполнения договоров и принятия исполнения от Заявителя, расцениваются никак иначе, как конклюдентные, из-за которых ранее направленное Заказчиком уведомление о расторжении договоров не имеет правовых последствий.

Таким образом, с учетом положений пункта 5 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации Заказчик своим поведением подтвердил действие договоров и отмену своего решения об одностороннем отказе от исполнения договоров. Данная позиция подтверждается судебной практикой (постановление Арбитражного суда Московского округа от 06 февраля 2017 года по делу № А40-122431/2015).

Вместе с тем, в январе 2022 года Заявителю стало известно, что помещения, которые он арендует и за которые вносит арендную плату, выставлены Заказчиком на открытый конкурс.

Извещение о проведении конкурса размещено на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов (torgi.gov.ru):

извещение № 141221/0127728/02 о проведении открытого конкурса среди субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» на право заключения договора аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным казенным учреждением «Пензенское региональное объединение бизнес-инкубаторов» на праве оперативного управления, расположенного в бизнес-инкубаторах г. Пензы и Пензенской области.

Конкурс проводился в отношении нескольких лотов, в том числе:

- по лоту № 22 (нежилое помещение, 17.9 кв.м., по адресу: г. Пенза, ул. Попова, д. 36),



- по лоту № 23 (нежилое помещение, 35.7 кв.м., по адресу: г. Пенза, ул. Попова, д. 36).

Организатор торгов - Государственное казенное учреждение «Пензенское региональное объединение бизнес-инкубаторов».

По результатам конкурса, оформленных протоколом № 3 от 20 января 2022 года, конкурсной комиссией Заказчика определен победитель, с которым будет заключен договор аренды на занимаемые Заявителем помещения.

О выставлении арендуемых помещений на открытый конкурс Заявитель уведомлен Заказчиком не был. Однако, по факту определения победителя открытого конкурса был уведомлен о необходимости предоставить доступ в помещения для составления описи и акта приема-передачи помещений новому арендатору.

Резюмируя изложенное, Заявитель считает поведение Заказчика в отношении Заявителя и заключенных договоров аренды недобросовестным, свидетельствующим о злоупотреблении реализацией прав, а действия Заказчика по выставлению на торги занимаемых Заявителем нежилых помещений и проведению открытого конкурса на право заключения в отношении данных помещений договоров аренды ввиду неистечения срока заключенных договоров - неправомерными.

Ущемление Заявителя в законном праве пользования арендуемыми помещениями в течение обусловленного договорами аренды срока существенно нарушает права и законные интересы Заявителя, что послужило основанием для обращения в Управление с настоящей жалобой.

Согласно статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 1 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Согласно статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 кодекса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.



Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Таким образом, досрочное расторжение договора может иметь место в случае существенных нарушений условий договора и только по решению суда.

Заказчик мотивировал свой односторонний отказ от исполнения договора тем, что такое право предоставлено ему в силу статьи 450. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 6.3 договора аренды.

Между тем, в силу части 4 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, которой настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором предоставлено право на отказ от договора (исполнения договора), должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Согласно части 5 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, если при наличии оснований для отказа от договора (исполнения договора) сторона, имеющая право на такой отказ, подтверждает действие договора, в том числе путем принятия от другой стороны предложенного последней исполнения обязательства, последующий отказ по тем же основаниям не допускается.

Также, в силу пунктов 3, 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Также, в соответствии с разъяснениями пункта 14 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2016 года № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» при осуществлении стороной права на одностороннее изменение условий обязательства или односторонний отказ от его исполнения она должна действовать разумно и добросовестно, учитывая права и законные интересы другой стороны. Нарушение этой обязанности может повлечь отказ в судебной защите названного права полностью или частично, в том числе признание ничтожным одностороннего изменения условий обязательства или одностороннего отказа от его исполнения (пункт 2 статьи 10, пункт 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Также, в соответствии со статьей 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если:

- кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах;
- на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена;
- продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;
- были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов,

повлекшие неправильное определение цены продажи;

- были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 настоящего Кодекса.



В соответствии с п. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции" 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 года № 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.

Согласно ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - уведомление). В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты. В случае направления уведомления посредством электронной почты оно направляется организатору торгов, в конкурсную или аукционную комиссию по адресу электронной почты, указанному в извещении о проведении торгов, оператору электронной площадки по адресу электронной почты, указанному на сайте электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», заявителю по адресу электронной почты, указанному в жалобе.

На основании вышеизложенного и руководствуясь вышеприведенными нормами законодательства Российской Федерации,

прошу:

- признать недействительным открытый конкурс среди субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» на право заключения договора аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным казенным учреждением «Пензенское региональное объединение бизнес-инкубаторов» на праве оперативного управления, расположенного в бизнес-инкубаторах г. Пензы и Пензенской области (извещение № 141221/0127728/02);

- приостановить процедуру заключения договора аренды с \_\_\_\_\_, признанным победителем открытого конкурса на право заключения договора аренды государственного имущества, закрепленного за ГКУ «Пензенское региональное объединение бизнес-инкубаторов».

Приложение:

1. Копия протокола № 2 от 20.03.2019 г.
2. Копия договора аренды № 5219 от 04.04.2019 г. с приложениями.
3. Копия дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 5219 от 04.04.2019 г.
4. Копия дополнительного соглашения № 2 к договору аренды № 5219 от 04.04.2019 г.

5. Копия договора аренды № 5220 от 04.04.2019 г. с приложениями.
6. Копия дополнительного соглашения № 1 к договору аренды № 5220 от 04.04.2019 г.
7. Копия дополнительного соглашения № 2 к договору аренды № 5220 от 04.04.2019 г.
8. Копия уведомления об отказе от исполнения договора № 707 от 17.09.2021 г.
9. Копия претензии № ГСн-1738 от 08.11.2021 г.
10. Копии платежных поручений № 13, 14 от 23.03.2021 г., № 18, 19 от 26.05.2021 г., № 28, 29 от 29.06.2021 г., № 47, 48 от 22.09.2021 г., № 52 от 15.11.2021 г., № 55 от 02.12.2021 г., № от 24.12.2021 г.
11. Копия акта и счета на оплату за сентябрь 2021 г.
12. Копия акта и счета на оплату за октябрь 2021 г.
13. Копия акта и счета на оплату за ноябрь 2021 г.
14. Копия акта и счета на оплату за декабрь 2021 г.
15. Копия протокола открытого конкурса № 1 от 17.01.2022 г.
16. Копия протокола открытого конкурса № 3 от 20.01.2022 г.
17. Копия свидетельства государственной регистрации ООО «ГлобалСтрой».
18. Копия приказа о назначении директора ООО «ГлобалСтрой».

Генеральный директор

