

Руководителю УФАС России по Приморскому краю
690007, г. Владивосток, ул. 1-я Морская, д. 2

Заявитель жалобы:
Общество с ограниченной ответственностью «САКУРА»
Адрес: 690091, Российская Федерация,
Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 4.
ИНН 2540040435
Тел.:
адрес электронной почты:

ЖАЛОБА
на действия (бездействие) организатора торгов, членов аукционной комиссии

Общая информация:

Извещение № 240321/1479979/01 от 24.03.2021 (открытый аукцион)

Секция: аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества

Собственник имущества	ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ
Организатор торгов:	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И ОБСЛУЖИВАНИЮ ОБЪЕКТОВ КАЗНЫ"
Адрес:	107139, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ОРЛИКОВ, д. ДОМ 3, корп. СТРОЕНИЕ 1
Телефон:	8 (495) 103-41-08
E-Mail:	info@rosrazm.ru
Контактное лицо:	
Сайт размещения документации о торгах:	http://torgi.gov.ru/
Дата окончания подачи заявок:	19.04.2021
Срок отказа от проведения торгов:	14.04.2021
Дата и время проведения аукциона:	23.04.2021 11:00
Место проведения аукциона:	107139, г. Москва, Орликов переулок, д. 3, стр. 1, офис 707
Дата подведения итогов:	23.04.2021

Члены комиссии, действия которых оспариваются:
Председатель комиссии

ПРИМОРСКОЕ УФАС РОССИИ
входящий № 3140

«26» 04 2021

Заместитель председателя комиссии
Секретарь
Член комиссии
Член комиссии
Член комиссии

ДОВОДЫ ЖАЛОБЫ:

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

К сфере регулирования Закона о защите конкуренции относятся аукционы на право заключения договора аренды объекта федерального недвижимого имущества.

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ, в качестве Собственника и Предприятие, действующее в качестве арендодателя по поручению собственника (поручение Росимущества от 04.06.2018 года № СА-06/17825) - ФГУП «Росразмещение» (запись государственной регистрации права хозяйственного ведения № 25:28:020023:1528-25/001/2017-1 от 04.10.2017) объявило аукцион на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, нежилое помещение (пом. II, эт. 1, номера на поэтажном плане 10-16) общей площадью 67,5 кв. м., являющегося объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом Коркина», находящегося в хозяйственном ведении ФГУП «Росразмещение» расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 4 (Лит А).

Управлением Росимущества по ПК и организатором торгов, при размещении настоящего аукциона, нарушено преимущественное право Заявителя на выкуп помещения:

17 августа 2012 года между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае (арендодатель) и ООО «Сакура» (арендатор) был заключен Договор №13/600/12 на аренду недвижимого имущества, являющегося собственностью Российской Федерации.

В соответствии с условиями названного договора ООО «Сакура» были переданы во временное пользование нежилые помещения общей площадью 67,5 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Владивосток ул. Светланская, д, 4, 1 этаж, п.п. 10-16, в качестве помещения под общественное питание, кафе.

Договор заключен на неопределенный срок, что установлено решением Арбитражного суда Приморского края по делу № А51-18442/2019 (*прилагается*).

На основании распоряжения Росимущества в Приморском крае от 09.06.2017 № 231-р «О закреплении имущества на праве хозяйственного ведения за Федеральным государственным унитарным предприятием «Специализированное Предприятие по размещению федеральных органов государственной власти и обслуживанию объектов казны» с даты регистрации права хозяйственного ведения, а именно: с 04.10.2017, права и обязанности Арендодателя по Договору в полном объеме перешли ФГУП «Росразмещение».

В силу статьи 217 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные данным кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" данный закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом регулируются. Особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества определены в Законе N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты

Российской Федерации", который не применяется к отношениям, возникающим при приватизации имущественных комплексов государственных или муниципальных унитарных предприятий (часть 1, пункт 2 части 2 статьи 1 Закона N 159-ФЗ).

Субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество на день подачи заявления находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 этого закона;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за это имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 данного закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 этого закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления;

4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 данного закона;

5) сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества предусмотрен в статье 4 Закона N 159-ФЗ.

В силу части 2 статьи 9 Закона N 159-ФЗ заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, не включенного в утвержденный перечень имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Заявитель полностью соответствует требованиям Закона, поскольку арендуемое имущество находится в арендном пользовании Заявителя непрерывно с 17 августа 2012 года:

- арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 данного Федерального закона;

- Заявитель является юридическим лицом, зарегистрированным в установленном законодательством порядке.

- На момент обращения Заявителя с заявлением о реализации права на выкуп, задолженность по арендной плате, неустойкам, штрафам и пеням отсутствует.

Кроме того, ООО «Сакура» соответствует условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" и включено в реестр юридических лиц, являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства.

Указанные выше признаки позволяют сделать вывод о том, что Заявитель в соответствии со ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" имеет преимущественное право на приобретение недвижимого имущества общей площадью 67,5 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Владивосток ул. Светланская, д, 4, 1 этаж, п.п. 10-16.

ООО «Сакура» было подано Заявление в Федеральное государственное унитарное предприятие "Специализированное предприятие по размещению федеральных органов государственной власти и обслуживанию объектов казны" (ИНН 7717010358; ОГРН 1037717016215) и Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае (ИНН 2540155517; ОГРН 1092540004424) о реализации преимущественного права на приобретение недвижимого имущества общей площадью 67,5 кв.м., расположенные в здании по адресу: г. Владивосток ул. Светланская, д, 4, 1 этаж, п.п. 10-16.

Следовательно, обжалуемый аукцион размещен незаконно и право аренды помещения не может быть предметом торгов, поскольку в настоящий момент оно уже находится в аренде, что подтверждает прилагаемое судебное решение. Кроме того право преимущественного выкупа имеет ООО «Сакура», в связи с чем, до разрешения вопроса о реализации права преимущественного выкупа, помещение так же не может быть предметом торгов.

В рамках обжалуемой процедуры Заявителем была подготовлена и подана заявка на участие в аукционе, присвоен регистрационный номер 2 от 16.04.2021 г.

По результатам рассмотрения заявки ООО «САКУРА» был получен отказ от участия в аукционе. Причина отказа: «Несоответствие заявки п. 3.1.4. Документации об аукционе и п. 17 Информационной карты (Приложение №2 к Документации об аукционе)». При этом уведомление об отказе не содержит каких либо пояснений, комментариев, как и конкретного указания нарушений в заявке.

С указанными действиями аукционной комиссии не согласны по следующим основаниям.

Требования к составу заявки на участие в аукционе, установлены пунктом 3.1.4 Аукционной документации и гласят:

3.1.4. Заявка на участие в аукционе, которую представляет заявитель в соответствии с настоящей Документацией об аукционе, должна быть подготовлена в соответствии с требованиями настоящей Документации об аукционе, по форме в соответствии с приложением № 4 и должна содержать документы, указанные в приложении № 2.

В свою очередь п. 17 Информационной карты Приложения №2 содержит следующий список документов:

Заявка на участие в аукционе, которую представляет заявитель в соответствии с настоящей Документацией об аукционе, должна быть подготовлена в соответствии с требованиями настоящей Документации об аукционе, по форме в соответствии с приложением № 4 и должна содержать следующее:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) надлежащим образом заверенные сведения, в соответствии с приложением № 5 с указанием следующих данных: фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте регистрации/жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты.

б) полученную не ранее чем за шесть месяца до даты размещения извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяца до даты размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копию общегражданского паспорта (для физических лиц) копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона,

в) надлежащим образом заверенный документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя – юридического лица (копия решения о

назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее – руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя (при наличии печати) и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности и копию документа удостоверяющего личность данного лица. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица,

г) копии учредительных документов Заявителя (для юридического лица)

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копию такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой.

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя – юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, об уплате налоговых платежей и сборов за последние три года и последний налоговый отчетный период;

2) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка)

В соответствии с вышеуказанными требованиями Заявителем была подготовлена Заявка и представлены следующие документы (согласно описи):

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Листы (с ___ по ___)
1	Заявка на участие в торгах	2	2-3
2	Сведения о заявителе	1	4
3	Копия свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г.	1	5
4	Выписка из единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) №69В/2021 от 05.04.2021	2	6-7
5	Копия протокола общего собрания участников о назначении директора	4	8-11
6	Копия приказа о назначении директора	1	12
7	Копия Устава в действующей редакции	18	13-30
8	Копия решения об одобрении и совершении крупной сделки	2	31-32
9	Заявление об отсутствии решения о ликвидации	1	33

	заявителя, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, об уплате налоговых платежей и сборов за последние три года и последний налоговый отчетный период		
10	Платежное поручение №650, подтверждающее перечисление задатка	1	34
11	Доверенность	1	35
	ИТОГО:	35	

Следовательно, Заявитель представил все необходимые и оформленные должным образом документы согласно требованиям аукционной документации.

3.

Согласно п. 3.3.2. Документации, при рассмотрении заявок на участие в аукционе заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в случае:

а) *непредставления указанных в приложении № 2 документов, либо наличия в представленных документах недостоверных сведений, либо отсутствие необходимой информации,*

б) *несоответствия требованиям, установленным пунктом 2.1.2 настоящей Документации об аукционе,*

в) *несоответствия заявки на участие в аукционе, представленной заявителем, требованиям настоящей Документации об аукционе,*

г) *наличия решения о ликвидации заявителя – юридического лица или наличие решения или дела арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, наличие задолженности по налогам и сборам более 25 % и арендным платежам более двух платежных периодов.*

д) *наличия решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях на день рассмотрения заявки на участие в аукционе.*

е) *в случае не поступления в указанный срок суммы задатка на счет Организатора аукциона.*

В свою очередь согласно п. 3.3.3. Документации Комиссия при рассмотрении Заявки должна руководствоваться следующим:

3.3.3. *На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя Участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктом 3.3.2. настоящей Документации об аукционе, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.*

Протокол ведется аукционной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами аукционной комиссии в день окончания рассмотрения заявок.

Протокол должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в аукционе и признании его участником аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с обоснованием такого решения и с указанием положений Правил, которым не соответствует заявитель, положений настоящей Документации об аукционе, которым не соответствует его заявка на участие в аукционе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям Документации об аукционе.

Протокол, размещенный организатором торгов, не содержит указания положений Правил, которым не соответствует заявитель и положений такой заявки, не соответствующих требованиям Документации об аукционе. Фактически Заявитель не получил никакой информации о причинах отклонения его Заявки, чем нарушена процедура проведения торгов.

По результатам рассмотрения Заявок все Заявки, кроме одной были отклонены. При этом в Документации условие о признании аукциона несостоявшимся по причине допуска единственной заявки установлено следующим образом:

*3.3.5. В случае если аукцион признан несостоявшимся, Организатор аукциона **вправе объявить о проведении нового аукциона** в установленном порядке или, в соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», **заключить договор аренды с единственным участником аукциона по начальной (минимальной) цене Лота, указанной в настоящей Документации об аукционе.***

Следствием отклонения заявок, в том числе заявки Заявителя, является результат закупки, отраженный в протоколе:

«В связи с тем, что к участию в аукционе допущен только один участник, аукцион признается несостоявшимся. В соответствии с п. 15 ч.1 ст. 17.1 Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Организатор аукциона **обязан заключить договор аренды с единственным участником аукциона** Общество с ограниченной ответственностью «СтруктуриусСнаб» (ИНН 2536254385 / ОГРН 1122536007362)) на стартовых условиях (Ежегодный платеж: 865 755 руб.) в соответствии с извещением о проведении аукциона и документацией об аукционе опубликованными на сайте www.torgi.gov.ru»

Таким образом, учитывая совокупность доводов, проведенные торги не могут быть признаны законными, в связи с грубым нарушением организатором торгов процедуры проведения аукциона.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов

несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОСИМ:

1. Признать жалобу ООО «САКУРА» на действия организатора торгов обоснованной.
2. Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации торгов.

Приложения:

1. *Документы, подтверждающие полномочия заявителя*
2. *Протокол отклонения заявки*
3. *Судебное решение*
4. *Квитанция о направлении заявления*

Директор