

В Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Приморскому краю
690090, г. Владивосток, ул. 1-ая Морская, 2
to25@fas.gov.ru

Заявитель: Автономная некоммерческая
организация «Ассоциация САП-
сёрфинга Приморского края» (АНО
«АССПК»)

Ответчик: Федеральное государственное
унитарное предприятие
«Специализированное предприятие по
размещению федеральных органов
государственной власти и обслуживанию
объектов казны»
(ФГУП «Росразмещение»)

ЖАЛОБА
на действия организатора торгов

Информация о торгах, в рамках которых выявлены нарушения:

Организатор торгов: Федеральное государственное унитарное предприятие
«Специализированное предприятие по размещению федеральных органов
государственной власти и обслуживанию объектов казны» (ФГУП «Росразмещение»)

Дата и время публикации извещения 27.12.2021 17:13

Дата окончания приема заявок 17.01.2022

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:
www.torgi.gov.ru

Номер извещения: № 271221/1479979/01

Наименование торгов: Аукцион на право заключения договора аренды объекта
федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г.
Владивосток, ул. Нейбута, д. 43, лит. А, общей площадью 1 960,1 кв.м.

27.12.2021 года на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение №
271221/1479979/01, согласно которому организатор торгов - Федеральное государственное
унитарное предприятие «Специализированное предприятие по размещению федеральных
органов государственной власти и обслуживанию объектов казны» (Далее - ФГУП
«Росразмещение», Ответчик) известил о проведении открытого аукциона на право
заключения договора аренды объекта федерального недвижимого имущества.

ПРИМОРСКОЕ УФАС РОССИИ
входящий № 263

«17» 01 2022

Согласно п.1.7 Документации об аукционе, утвержденной 27 декабря 2021 года заместителем директора «Росразмещение» А.В.Метелица объектом аукциона, предлагаемым к сдаче в аренду, является нежилое здание - объект гражданской обороны, общей площадью 1 960,1 кв. м, кадастровый номер: 25:28:000000:23290, РНФИ: П12270001791, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 43, лит. А.

Вместе с тем, 03 февраля 2020 года между ФГУП «Росразмещение» и Автономной некоммерческой организацией «Ассоциация САП-сёрфинга Приморского края» (Далее – Заявитель, АНО «АССПК») был заключен договор аренды №Р20-А/17, согласно п.1.1. которого ФГУП «Росразмещение» как Арендодатель передает, а АНО «АССПК» как Арендатор принимает во временное владение и пользование объект недвижимого имущества: здание - объект гражданской обороны, общей площадью 1 960,1 кв. м, кадастровый номер: 25:28:000000:23290, количество этажей: 1, являющийся федеральной собственностью и находящийся в хозяйственном ведении ФГУП «Росразмещение» (запись государственной регистрации права хозяйственного ведения №25:28:000000:23290-25/001/2017 от 04.10.2017), расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 43. Пунктом 4.1. Договора аренды №Р20-А/17 согласован срок его действия с 03 февраля 2020 года и по 02 февраля 2035 года включительно. 03 февраля 2020 года между сторонами подписан акт приема-передачи имущества в аренду, что свидетельствует о передаче Заявителю спорного объекта. Договор аренды заключен между АНО «АССПК» и ФГУП «Росразмещение» в установленном законом порядке, договор зарегистрирован в Едином государственном реестр недвижимости (от 05.03.2020 № 25:28:000000:23290-25/001/2020-14).

Совокупность указанных выше обстоятельств свидетельствует о том, что Заявитель на законных основаниях осуществляет владение и пользование указанным объектом недвижимости, осуществляет свою хозяйственную деятельность на Объекте, который указан в качестве лота оспариваемого аукциона, по условиям которого объект недвижимости, уже принадлежащий Заявителю на праве аренды, вновь предлагается к передаче в аренду иным лицам. Ввиду изложенного Заявитель считает проведение аукциона ФГУП «Росразмещение» (извещение № 271221/1479979/01) незаконным и нарушающим права и законные интересы Заявителя как действующего Арендатора указанного объекта. Вместе с тем сложившаяся ситуация ведет к потенциальному нарушению прав участников аукциона, поскольку аукционная документация не содержит прямого указания на то, что предложенный лот уже сдан в аренду по действующему договору до 2035 года.

В пункте 3 Документации, содержащем технические характеристики и иные сведения об Объекте помимо прочего содержатся сведения об обременениях объекта – указано, что объект обременен договором аренды от 03.02.2020 № Р20-А/17 с АНО "АССПК" с ремаркой о том, что «В настоящий момент ведутся работы по погашению обременения».

Заявитель полагает, что указание на погашение обременения в виде договора аренды не имеет правового значения, поскольку условиями заключенного между сторонами договора аренды и действующим гражданским законодательством односторонний отказ от исполнения принятых на себя обязательств запрещен, а случаи исключения из этого правила определены закрытым перечнем. Случаи досрочного расторжения договора Арендодателем во внесудебном порядке в большинстве своем сопряжены с нарушением Арендатором условий, предусмотренных договором. Поскольку Арендатор исполняет принятые на себя обязательства в полном объеме без допущения нарушений условий договора, без допущения просрочек внесения арендных платежей, таковые основания для расторжения договора аренды без волеизъявления на то Арендатора отсутствуют. Следовательно, указание Ответчика на тот факт, что «ведутся работы по погашению обременения» в виде договора аренды могут быть расценены как акт оказания

предпочтения иному лицу, претендующему на заключение договора аренды действующему Арендатору, что является недопустимым грубейшим нарушением законодательства о защите конкуренции.

В производстве Арбитражного суда Приморского края находится дело № А51-20544/2021 по иску ФГУП «Росразмещение» к АНО «АССПК» о признании Договора аренды расторгнутым, однако дело находится на начальной стадии рассмотрения – предварительное судебное заседание назначено на 19.01.2022 года. Поскольку исход рассматриваемого дела не может быть предreshен до вступления в законную силу соответствующего судебного постановления, считаем, что у Ответчика отсутствуют правовые основания утверждать о том, что «обременения будут погашены». По существу предъявленных исковых заявлений АНО «АССПК» возражает и намерено отстаивать свои имущественные интересы в суде по причине ничтожности доводов ФГУП «Росразмещение», что станет предметом спора непосредственно в арбитражном суде.

Таким образом, учитывая наличие спора по факту расторжения Договора аренды и отсутствие решения суда по данному вопросу, а также наличие в ЕГРН записи о действующем договоре аренды, то указание ФГУП «Росразмещение» в извещении и аукционной документации торгов от 27.12.2021 № 271221/1479979/01, сведений о проведении работ по погашению обременения не является обоснованием выставления Объекта ГО на торги при наличии не расторгнутого Договора аренды и фактической эксплуатации объекта АНО «АССПК». В данном случае такая сделка будет являться ничтожной сделкой, поскольку нельзя дважды передать одно и то же имущество в аренду с фактическим владением и пользованием этим объектом, двум различным субъектам. В аренду может быть передано только свободное помещение, в котором отсутствует имущество третьих лиц, отсутствует необходимость физического его освобождения от прежнего арендатора.

Таким образом, учитывая наличие спора по факту расторжения Договора аренды и отсутствие решения суда по данному вопросу, отсутствия исключения сведений об обременении арендой АНО «АССПК» в ЕГРН, а также наличия фактического владения спорным объектом арендатором АНО «АССПК», указание ФГУП «Росразмещение» в извещении и аукционной документации торгов от 27.12.2021 № 271221/1479979/01, сведений о проведении работ по погашению обременения не является обоснованием выставления Объекта ГО на торги при наличии не расторгнутого Договора аренды и фактической эксплуатации объекта АНО «АССПК», а является злоупотреблением правом, направленным на причинение вреда третьим лицам, несению затрат со стороны бюджета на проведение и организацию аукциона.

Кроме того, в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299, отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. Вместе с тем, согласно отчету об оценке рыночной стоимости от 26.10.2021 № P20-Y/358-102 (далее – Отчет), приложенного к извещению № 271221/1479979/01 от 27.12.2021, в информации об Объекте ГО, указанной в таблице № 11 на стр. 20, а также в анализе различия в уровнях элементов сравнения (пенообразующих фактов), указанном на странице 54, отсутствуют сведения о наличии обременения объекта в виде аренды (договор от 03.02.2020 № P20-A/17).

Также, к Отчету приложена выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.10.2017 на Объект ГО, которая не содержит сведения об обременении объекта в виде аренды (договор от 03.02.2020 № P20-A/17) по причине не актуальности сведений данной выписки об объекте на момент проведения оценки (25.10.2021).

Таким образом, при проведении оценки рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды Объекта ГО, ФГУП «Росразмещение» использовало неактуальные сведения об Объекте ГО, что повлияло на итоговую цену права аренды и привело к неверному расчету определяемой стоимости по причине отсутствия существенного ценообразующего фактора и введению в заблуждение потенциальных участников аукциона.

Также, в соответствии с Положением о Росимуществе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432, приказа Росимущества от 23.09.2009 № 272, проверка отчетов об оценке проводится Росимуществом или его территориальным органом. В извещении о торгах № 271221/1479979/01 от 27.12.2021, а также аукционной документацией от 27.12.2021, приложенной к извещению, отсутствуют сведения о проведении Росимуществом или его территориальным органом проверки (экспертизы) отчета об оценке рыночной стоимости от 26.10.2021 № Р20-У/358-102 на соответствие федеральным стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности.


При этом в соответствии с частью 2 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 законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, прошу признать незаконными действия Федерального государственного унитарного предприятия «Специализированное предприятие по размещению федеральных органов государственной власти и обслуживанию объектов казны» по проведению аукциона на право заключения договора аренды объекта федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 43, лит. А, общей площадью 1 960,1 кв.м. и отменить назначенные торги от 27.12.2021 № 271221/1479979/01.

Приложение:

1. Копия договора аренды от 03.02.2020 № Р20-А/17;
2. Копия определения АС Приморского края от 13.12.2021 по делу № А51-20544/2021.
3. Копия доверенности на представителя.

Представитель АНО «АССПК»
По доверенности

 /Мурзина А.Д.

