

В Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве

Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью «ТАХОРГ»

ОГТ

Жалоба на действия (бездействие) организатора аукциона

Адрес сайта, на котором размещена информация о вышеуказанных торгах

torgi.gov.ru извещение №22000019050000000024

На сайте torgi.gov.ru размещено извещение № 22000019050000000024, (открытый аукцион), лот. №1, организатором торгов является Федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» министерства обороны Российской Федерации, на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Калинина, д.23. Начало проведения торгов 19.05.2022.

Согласно аукционной документации аукцион проводится на основании Приказа директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации от 12 августа 2020 года № 1704 «О согласовании федеральному государственному автономному учреждению «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации сделки на передачу в аренду федерального недвижимого имущества», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход права в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путём проведения торгов в форме конкурса».

Объектами аукциона являются нежилое здание (кадастровый номер 25:28:030002:523), нежилое здание (кадастровый номер 25:28:030002:523).

Согласно извещению о проведении аукциона в разделе- прочие условия указано: на момент публикации извещения объект фактически занят ООО «Тахорг». В случае если на момент заключения Договора Объект фактически занят и незаконно используется третьими лицами, Арендатор обязуется **в течении 30 дней** обеспечить освобождение Объекта от третьих лиц их имущества, незаконно находящихся на Объекте, путем совершения любых не противоречащих закону и иным правовым актам действий, в частности:

Предоставление, при необходимости судебному приставу исполнителю в рамках исполнительного производства транспорта для вывоза имущества, находящегося в Объекте, иных услуг;

-Обеспечение сохранности указанного имущества в сроки, установленные Федеральным законом от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», для хранения имущества должника при выселении;

-недопущение любых лиц, за исключением представителей Департамента и (или) Арендодателя на Объект.

В настоящий момент в производстве Арбитражного суда г. Москвы находится дело № А40-4271/2022 по иску ФГАУ «УИСП» Министерства обороны РФ к ООО «ТАХОРГ» о взыскании арендой платы в размере 1 937 943,36 руб. и обязанности возвратить нежилое здание (кадастровый номер 25:28:030002:523), нежилое здание (кадастровый номер 25:28:030002:523), **которые являются Объектами настоящего аукциона. Решение по делу не вынесено, судебное заседание назначено на 29.06.2022 года.**

Таким образом на момент проведения аукциона 19 мая 2022 года никаких вступивших в законную силу судебных решений в отношении ООО «Тахорг» об обязанности **освободить Объекты аренды не будет.** Указание в аукционной документации на обязанность нового Арендатора в течении 30 дней календарных дней обеспечить освобождение Объекта от третьих **лиц неисполнимо, поскольку основанием для возбуждения исполнительного производства является вступившее в силу решение суда.**

В настоящий момент ООО «Тахорг» подано исковое заявление в Арбитражный суд об обжаловании действий организатора аукциона.

Согласно ст. 606 ГК РФ, По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется **предоставить арендатору** (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В связи с наличием споров между организатором аукциона и ООО «Тахорг» передать арендатору Объект аренды до рассмотрения дел в судах невозможно.

2. Дополнительно сообщаем о том, что 29.12.2020 между ФГАУ «УИСП» Министерства обороны и ООО «Тахорг» заключен договор аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за Арендодателем на праве оперативного управления № 412/20, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Калинина, д.23. В рамках указанного договора ООО «Тахорг» было передано имущество, которое является объектов настоящего аукциона.

В производстве Арбитражного суда г. Москвы находилось дело № А40-255804/2020 по иску ООО «ДальТрансКарго» к ФГАУ «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны РФ (далее – ФГАУ «УИСП» Минобороны РФ, Ответчик), к ООО «ТАХОРГ» (далее – Заявитель) о признании недействительным открытого аукциона на повышение цены № 2726262-1, проведенного по извещению № 201020/14102712/01, на право заключения договора аренды.

09.06.2021 Арбитражным судом г. Москвы по делу № А40-255804/2020 вынесено решение о признании недействительными открытого аукциона на повышение цены № 2726262-1, проведенного по извещению № 201020/14102712/01, на право заключения договора аренды и Договора аренды, заключенного по результатам аукциона от 29.12.2020 № 412/20, заключенного между ФГАУ «УИСП» Минобороны РФ и ООО «ТАХОРГ». В связи с признанием договора аренды от 29.12.2020 № 412/20, заключенного между ФГАУ «УИСП» Минобороны РФ и ООО «ТАХОРГ» недействительным, возвратить стороны в первоначальное положение, путем возврата оплаченных арендных платежей и переданного в аренду имущества.

26.10.2021 Девятым арбитражным апелляционный судом по данному делу вынесено постановление об отмене решения суда первой инстанции, заявленные иски требования удовлетворены.

23.03.2022 Арбитражным судом Московского округа вынесено постановление об оставлении постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2021 без изменения, кассационную жалобу ООО «Тахорг» без удовлетворения.

В настоящее время ООО «Тахорг» фактически использует арендованное по договору № 412/20 имущество за что уплачивает ФГАУ «УИСП» денежные средства за фактическое

ООО «ТАХОРГ» подана жалоба на постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.03.2022 по делу № А40-255804/2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2021 в Верховный суд Российской Федерации с **ходатайством о приостановлении исполнения решения суда.**

Проекта договора и аукционной документации указано что на момент заключения Договора Объект фактически занят ООО «Тахорг».

Указанные сведения являются недостоверными, поскольку Объект не фактически занят ООО «Тахорг» а он находится у него на основании договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за Арендодателем на праве оперативного управления № 412/20 от 29.12.2020 года.

ООО «Тахорг» подана кассационная жалоба в Верховный суд РФ с ходатайством о приостановлении исполнения решения суда. В связи с чем до рассмотрения указанной жалобы Объекты находятся у ООО «Тахорг» в рамках договора аренды.

Согласно ст. 283 АПК РФ, Арбитражный суд кассационной инстанции вправе по ходатайству лиц, участвующих в деле, приостановить исполнение судебных актов, принятых арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, при условии, если заявитель обосновал невозможность или затруднительность поворота исполнения либо предоставил обеспечение, предусмотренное в части 2 настоящей статьи.

Документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона (пункт 108 Правил проведения конкурсов или аукционов).

В силу пунктов 105, 114 Правил проведения конкурсов или аукционов в извещении о проведении аукциона и документации об аукционе должны быть указаны место расположения, описание и технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

Полагаем что в извещении о проведении открытого аукциона, и документация об аукционе содержит неполные сведения о имеющихся обременениях третьих лиц, права на которое передаются по договору.

В случае, если Верховный суд РФ сочтет доводы жалобы обоснованными и примет решение об отмене судебных актов нижестоящих инстанций (о признании недействительными результатов торгов и договора аренды № 412/20) **организованный Федеральным государственным автономным учреждением «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации в настоящее время аукцион будет незаконен и приведет к существенному нарушению действующего законодательства, прав и интересов ООО «Тахорг», как Арендатора указанного имущества, а также победителя аукциона.**

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона N 135-ФЗ 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

В соответствии с частью 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 настоящего Федерального закона.

Проведение настоящего аукциона нарушает права и интересы заявителя, а также участников аукциона.

На основании изложенного просим:

1. Признать жалобу ООО «ТАХОРГ» обоснованной;
2. Выдать предписание организатору аукциона об устранении нарушений в том числе об отмене от проведения аукциона.

Приложение:

1. Извещение о проведении аукциона
2. Копия договора аренды федерального недвижимого имущества, закрепленного за Арендодателем на праве оперативного управления № 412/20 от 29.12.2020 года
3. Копия искового заявления по делу № А40-4271/2022
4. Копия определения о принятии иска к производству по делу № А40-4271/2022
5. Копия кассационной жалобы в Верховный суд РФ с ходатайством о приостановлении решения суда.
6. Подтверждение направления кассационной жалобы в Верховный суд РФ
7. Копия доверенности на представителя

Представитель ООО "ТАХОРГ" по доверенности



Хан А.Г.