РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Попутный ветер»

Резолютивная часть решения оглашена «08» сентября 2021

В полном объеме решение изготовлено «13» сентября 2021 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России)

В присутствии:

представителя ООО «Попутный ветер» (далее – Заявитель),

представителя СПб ГБУ «Мостотрест» (далее – Организатор торгов);

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «Попутный Ветер» (вх. №27134/21 от 25.08.2021) на действия Организатора торгов – СПб ГБУ «Мостотрест» при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на часть сооружения - набережной (извещение размещено на сайте http://torgi.gov.ru, №120721/24674910/03), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №120721/24674910/03, опубликовано на официальном сайте торгов http://torgi.gov.ru.

Предметом аукциона на право заключения договора аренды является:часть сооружения набережной канала Грибоедова, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленного на праве оперативного управленияза СПб ГБУ «Мостотрест»

Описание и технические характеристики Объекта: образованная часть (спуск № 3 в сторону Сенного моста) протяженностью 20 метров, площадью 47,6 кв.м сооружения набережной канала Грибоедова по адресу: Санкт-Петербург, участок набережной канала Грибоедова «Демидов мост – Сенной мост», литера А, общей площадью застройки 712 кв.м, кадастровый номер 78:32:0123402:1 (предыдущий кадастровый номер 78:1234Б:0:1), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, закрепленного на праве оперативного управления за СПб ГБУ «Мостотрест» (далее – Объект).

Статус Объекта: относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Набережные и мосты Екатерининского канала со съездами и спусками»
на основании постановления Правительства РФ от 10.07.2001 № 527.

Целевое назначение Объекта – для стоянки маломерных судов в период навигации, с правом посадки и высадки пассажиров, в соответствии с правовыми актами Санкт-Петербурга.

Состояние Объекта: находится в удовлетворительном состоянии и пригоден для эксплуатации под заявленные цели.

Начальная (минимальная) цена Договора - величина месячной арендной платы
в размере 49 120 (Сорок девять тысяч сто двадцать) руб. 00 коп., с учетом НДС (20%), в соответствии с Отчетом об оценке рыночной величины арендной платы за Объект
от 30.06.2021 № 2664-3506-2021, составленным ООО «Аудиторская компания. Городской центр экспертиз» (ОГРН 1147847421545).

Шаг аукциона: 2 456,00 руб.

Общий срок аренды Объекта: 7 (семь) лет.

Период использования: на периоды навигации в течение срока действия Договора.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов в части опубликования недостоверной информации относительно реализуемого объекта.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данного аукциона, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения открытого аукциона на право заключения договора на часть здания, находящегося в государственной собственности

регулируется правилами, утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Правила), а также «Гражданским кодексом Российской Федерации (частью первой)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК России).

Согласно доводу Заявителя, Организатором торгов в составе аукционной документации была размещена фотография объекта не являющегося предметом торгов.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 105 Правил в извещении о проведении аукциона должны быть указаны место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что при опубликовании фотографии объекта в аукционной документации была допущена техническая ошибка, однако действующим законодательством не предусмотрена обязанность Организатора торгов по размещению фотографий выставляемого имущества.

Комиссией установлено, сторонами не оспаривается, что в аукционной документации была опубликована достоверная информация относительно объекта аренды (кадастровый номер, адрес объекта).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов в соответствии с пунктом 105 Правил размещена достоверная информация о реализуемом объекте.

Далее Заявитель указывает, что в аукционной документации внесено требование об обеспечении исполнения договора.

Относительно данного довода, Комиссией установлено следующее.

Пунктом 99 Правил установлено, что в случае если организатором конкурса было установлено требование об обеспечении исполнения договора, договор заключается только после предоставления участником конкурса, с которым заключается договор, безотзывной банковской гарантии, договора поручительства или передачи

организатору конкурса в залог денежных средств, в том числе в форме вклада (депозита), в размере обеспечения исполнения договора, указанном в извещении о проведении конкурса. В случае, если обеспечением исполнения договора является договор поручительства, поручителем выступает юридическое лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации и капитал и резервы которого, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности, составляют не менее чем двести миллионов рублей. Капитал и резервы, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности (далее - капитал и резервы), определяются по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату или, если договор поручительства заключен до истечения срока предоставления отчетности по окончании периода, установленного законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, на предыдущую отчетную дату. При этом размер поручительства не может превышать десять процентов размера капитала и резервов, определенных в порядке, установленном настоящей частью. В случае, если обеспечением исполнения договора является договор поручительства, договор может быть заключен только после предоставления победителем конкурса или участником конкурса, с которым заключается договор в случае уклонения победителя конкурса от заключения договора, вместе с договором поручительства соответствующей копии бухгалтерского баланса поручителя, сданного в налоговый орган в установленном порядке, а также документов в отношении поручителя, указанных в частях "в" и "д" подпункта 1 пункта 52 настоящих Правил и подтверждающих его полномочия. Все листы представляемых документов должны быть прошиты, скреплены печатью поручителя (при наличии печати) и подписаны уполномоченным лицом поручителя. Соблюдение указанных требований подтверждает подлинность и достоверность представленных документов, сведений поручителя. **Способ обеспечения исполнения договора из перечисленных в настоящем пункте определяется таким участником конкурса самостоятельно.**

Вместе с тем, в разделе 1 аукционной документации установлены следующие требования к обеспечению исполнения договора: «Требование о внесении обеспечительного платежа. Обеспечительный платеж установлен Организатором в случае увеличения начальной цены аукциона, в два и более раза. Обеспечительный платеж исчисляется из размера арендной платы с учетом НДС 20% за 6 месяцев периода навигации, определенной по результатам аукциона, на срок, равный 7 месяцам.

Обеспечение исполнения договора аренды Объекта предоставляется победителем аукциона в срок не позднее 12 рабочих дней с даты направления уведомления с предложением явиться в СПб ГБУ «Мостотрест» для подписания договора аренды Объекта.

В случае непредоставления победителем аукциона обеспечения договора аренды Объекта СПб ГБУ «Мостотрест» составляет протокол об отказе от заключения договора аренды Объекта.

Сумма обеспечительного платежа подлежит перечислению участником, сделавшим предпоследнее предложение, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты направления уведомления с предложением явиться в СПб ГБУ «Мостотрест» для подписания договора аренды Объекта».

Аналогичное требование по обеспечению исполнения договора установлено пунктом 6.10 проекта договора аренды.

Таким образом, действия Организатора торгов по установлению в Аукционной документации (Раздел 1. Общие положения) и в проекте договора аренда требования о предоставлении арендатором обеспечения исполнения договора в виде передачи Организатору торгов в залог денежных средств не соответствует пункт 99 Правил.

Исходя из вышеизложенного, Комиссией установлено, что Организатором торгов при составлении аукционной документации были нарушены требования действующего законодательства, что подтверждает обоснованность довода Заявителя.

Согласно протоколу №1от 04.08.2021 Заявитель был допущен до участия в аукционе.

Протоколом №2 от 04.08.2021 Заявитель был признан Победителем торгов.

Организатор торгов пояснил, что 24.08.2021 Заявитель обратился с просьбой предоставить обеспечение договора в виде банковской гарантии или договора поручительства.

Письмом №02-07/05-4312/21-0-1 от 24.08.2021 Заявителю была предоставлена возможность представить обеспечение договора иным способом, соответствующим пункту 99 Правил.

В связи с тем, что нарушение пункта 99 Правил Организатором торгов не повлекло негативных последствий для Заявителя, Комиссией принято решение не выдавать предписание об устранении допущенных нарушений.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Попутный ветер» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов - СПб ГБУ «Мостотрест» нарушение пункта 99 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».
3. Предписание не выдавать.