РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «15» января 2020

В полном объеме решение изготовлено «20» января 2020 Санкт-Петербург

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

В присутствии представителей Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (далее – Организатор торгов, конкурсная комиссия)

В отсутствие физического лица (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания комиссии;

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 Заявителя (вх. №38537-ЭП/19 от 18.12.2019, №38657/19 от 19.12.2019) на действия Организатора торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимости, находящегося в федеральной собственности (извещение размещено на сайте https://torgi.gov.ru, №251119/0028058/01), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 251119/0028058/01, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru (далее – сайт торгов) 25.11.2019

Срок приема заявок с 25 ноября 2019 года (11.00) по 16 декабря 2019 года (16.00).

Проведение аукциона: 20 декабря 2019 года в 12.30 часов.

Предмет аукциона – Право аренды недвижимого и движимого имущества, находящегося в федеральной собственности, входящего в состав имущественного комплекса Ликеро-водочный завод «Ленинградский»:

1) объектов недвижимого имущества: - административно-производственный корпус, площадью 17479,3 кв.м, кадастровый номер <...> :31:0001417:3016, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 56-58, литера Б – выявленный объект культурного наследия «главный производственный корпус (со спиртохранилищем) «Казенного винного завода Министерства финансов» на основании приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (КГИОП) от 20.02.2001 №15; - нежилое здание посудный цех (20 корпус), площадью 2934,2 кв.м, кадастровый номер <...> :31:0001417:3017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 56-58, литера В; - нежилое здание отпускной цех, площадью 2753,6 кв.м, кадастровый номер <...> :31:0001417:3026, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 56-58, литера Г; - нежилое здание материальный склад, площадью 2322,2 кв.м, кадастровый номер <...> :31:0001417:3015, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 56-58, литера Д – выявленный объект культурного наследия «служебный корпус (с конюшнями)» на основании приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (КГИОП) от 20.02.2001 №15; - нежилое здание прачечная, площадью 186,9 кв.м, кадастровый номер <...> :31:0001417:3028, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 56-58, литера Ж; - нежилое здание механический цех, площадью 1379,7 кв.м, кадастровый номер <...> :31:0001417:3029, расположенное по адресу: Санкт-Петербург,

Синопская наб., д. 56-58, литера З; - нежилое здание посудотарный цех, площадью 3335,6 кв.м, кадастровый номер <...> :31:0001417:3032, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 56-58, литера К; - нежилое здание дежурных агентов, площадью 26,8 кв.м, кадастровый номер <...> :31:0001417:3009, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 56-58, литера Н; - нежилое здание ремонтно-строительный цех, площадью 1368,6 кв.м, кадастровый номер <...> :31:0001417:3027, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 56-58; - нежилое здание спиртохранилище №2, площадью 306,8 кв.м, кадастровый номер <...> :31:0001417:3030, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 56-58, литера Ф; С правом пользования земельным участком с кадастровым номером 78:31:0001417:28, площадью 36 134 кв.м., на котором расположены объекты недвижимости (далее – Объект 1) в соответствии со ст. 652 ГК РФ, для использования под нежилые цели. 2) объектов движимого имущества (далее – Объект 2).

Объект 1 и Объект 2 далее также именуются Объекты и передаются в аренду на срок 15 (пятнадцать) лет.

Начальная (минимальная) цена права аренды Объекта 1, в размере ежегодного платежа (без учета налога на добавленную стоимость, эксплуатационных расходов, расходов на ремонтные работы) 73 860 000 (семьдесят три миллиона восемьсот шестьдесят тысяч) руб. 00 копеек, Объекта 2 в размере ежегодного платежа (без учета налога на добавленную стоимость, эксплуатационных расходов, расходов на ремонтные работы) 1 859 844 (один миллион восемьсот пятьдесят девять тысяч восемьсот сорок четыре) руб. 00 коп. в соответствии с отчетом от 05.11.2019
№ 280/2019-НОб «Об оценке рыночной арендной платы за объекты недвижимого и движимого имущества, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 56-58» и требование о внесении задатка для участия в аукционе в размере 75 719 844 (семьдесят пять миллионов семьсот девятнадцать тысяч восемьсот сорок четыре) руб. 00 коп. Начальная цена Объектов указана без учета НДС.

В жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов неправомерно объединил в состав одного лота несколько объектов недвижимого и движимого имущества, входящего в состав имущественного комплекса Ликеро-водочный завод «Ленинградский», что противоречит требованиям пункта 112 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», статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Организатор торгов против довода жалобы Заявителя возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

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).

Пунктом 105 Правил установлено, что извещении о проведении аукциона должно содержать, в том числе: 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.

В силу пункта 112 Правил установлено, что при разработке документации об аукционе запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного или муниципального имущества, в частности, включение в состав одного лота государственного или муниципального имущества, предназначенного для

электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Извещением, документацией об аукционе определен состав лота, а именно предметом соответствующего права аренды является имущественный комплекс Ликеро-водочного завода «Ленинградский».

Статьей 132 Гражданского кодекса установлено, что предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Материалами дела подтверждается, что реализации подлежит имущественный комплекс Ликеро-водочного завода «Ленинградский», входящие в состав лота объекты связаны между собой технологически и соответственно имеют единую систему электроснабжения, теплоснабжения и водоотведения, кроме того объекты недвижимости расположены на едином земельном участке.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, довод Заявителя о наличии в действиях Организатора торгов нарушения порядка организации и проведении торгов (в части формирования лота) не нашел своего подтверждения.

В соответствии с протоколом №1 от 18.12.2019 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №251119/0028058/01

аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участи в аукционе.

Представитель Организатора торгов пояснил, что 30.12.2019 на заседании Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, на котором было рассмотрено предложение единого института развития в жилищной сфере об использовании находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 36 134 кв. метра (кадастровый номер <...> :31:0001417:28), местоположение: Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 56-58, лит. Б, с расположенными на нем объектами недвижимого и иного имущества, в целях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу Заявителя необоснованной.