

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Мой Дом»

Резолютивная часть решения оглашена «07» июня 2023

В полном объеме решение изготовлено «13» июня 2023 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителя ООО «Мой Дом» (далее — Заявитель), представителя АО «РАД» (далее – Организатор торгов);

В отсутствие представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, представителя ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга», надлежащим образом уведомленных 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 ООО "Мой Дом" (вх. №13465-ЭП/ 23 от 30.05.2023) на действия Организатора торгов – АО «РАД» при организации и проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, подлежащего продаже в рамках распоряжения Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2006 № 233-р: объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, д. 2, литера А и земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, земельный участок 2а (извещение размещено на сайте электронной площадки <https://catalog.lot-online.ru/> №62С46С9-4001-2511-1 **и на официальном сайте торгов** <https://torgi.gov.ru/> №21000002210000002600 лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №62С46С9-4001-2511-1 опубликовано на официальном сайте Организатора торгов <https://privatization.lot-online.ru> и на официальном сайте торгов (forgi.gov.ru №21000002210000002600).

Предметом торгов является:

Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, д. 2, литера А, площадь 160.7 кв.м, назначение: нежилое, этажность здания: 3, год ввода в эксплуатацию 1917, кадастровый номер 78:40:2054002:3169. Право собственности города Санкт-Петербурга подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 16.08.2021 № 78:40:2054002:3169-78/011/2021-1.

Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, земельный участок 2а, площадью 117 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: согласно информационному сообщению, кадастровый номер 78:40:2054002:3444 . Право собственности города Санкт-Петербурга подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 18.10.2022 № 78:40:2054002:3444-78/011/2022-1.

Начальная цена Имущества: 1 100 000 руб.

в том числе:

цена Объекта 200 000 руб.

цена Земельного участка 900 000 руб.

Шаг аукциона: 50 000 руб.

Размер задатка: 110 000 руб. НДС не облагается

Дата и время начала подачи (приема) Заявок: 28 апреля 2023 г. в 10:00.

Дата и время окончания подачи (приема) Заявок: 24 мая 2023 г. в 23:00.

Дата определения Участников: 30 мая 2023 г. в 15:00.

Дата, время и срок проведения аукциона: 01 июня 2023 г. в 11:00 и до последнего предложения Участников.

Заявитель в жалобе указывает, что при опубликовании информации относительно реализуемого имущества имеется существенное противоречие, а именно: в отчете об оценке указано, что имеется возможность сноса здания и строительство нового здания, а в извещении о проведении торгов указано, что имеется запрет на снос здания.

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

Аукцион проводится в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»; (далее — Закон о приватизации)
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме»;
- Законом Санкт-Петербурга от 10.03.2005 № 59-15 «О приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга»;
- Распоряжением Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2006 № 233-р;
- Распоряжением КИО от 24.03.2023 № 674-рз «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, д. 2, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, земельный участок 2а»;
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно сообщению о проведении торгов, предметом торгов является: Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, д. 2, литера А согласно техническому паспорту до 1917 года постройки.

Организатор торгов на заседании комиссии пояснил, что согласно заключению КГИОП здание находится в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)39).

В силу пункта 3.1.2 Раздела 3 «Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)» части 4 приложения 2 к Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 Здание относится к историческим и на него распространяются следующие требования:

- Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.
- Запрет не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в

том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое режимами.

- Запрет на снос исторических зданий не является абсолютным и не распространяется на установленные законом случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства).

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости объекта оценки (нежилое здание с земельным участком) от 07.04.2023 в пункте в разделе 4 «Выводы по анализу наилучшего использования объекта», указано, что «на основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является снос существующего здания и строительство на земельном участке здания складского назначения».

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Соответствующий отчет об оценке здания и земельного участка недостоверным в установленном порядке не признан.

Распоряжением об условиях приватизации здания и земельного участка от 24.03.2023 № 674-рз прямо определено, что «в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)39), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны».

В соответствии с пунктом 1 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон №73) Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Обременение (ограничение) в виде обязанности собственника «обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций» содержится в распоряжении Комитета от 24.03.2023 № 674-рз и указано в перечне обременений (ограничений) применительно к земельному участку и вытекает из наличия в границах земельного участка зон особого режима использования.

Таким образом в силу норм действующего законодательства отчет об оценке имущества в процедуре приватизации используется для определения начальной цены.

Вывод оценщика о том, что «наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является снос существующего здания и строительство на земельном участке здания складского назначения» является мнением отдельного оценщика. Согласно информационной сообщению и аукционной документации здание не подлежит сносу и демонтажу.

На основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы.

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 ООО «Мой Дом» необоснованной.