

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Эслайт»

Резолютивная часть решения оглашена «13» февраля 2020

В полном объеме решение изготовлено «18» февраля 2020
Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Эслайт»

В присутствии представителей СПб ГАУК «Санкт-Петербургский государственный театр музыкальной комедии»

В присутствии представителя ООО «Эслайт»

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 «Эслайт» (далее – Заявитель)(вх. от 04.02.2020 №3453-ЭП/20) на действия Организатора торгов – СПб ГАУК «Санкт-Петербургский государственный театр музыкальной комедии» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объектов недвижимого имущества(извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, № 200120/5791648/01, далее – аукцион) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №200120/5791648/01, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 20.01.2020.

Предметом настоящего аукциона является право заключения договора аренды:

Объект 1: часть Здания 1-Н (ч.п. 127, 128), площадью 202,3 кв. м., расположенных на 2 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Итальянская ул., д. 13, лит. А, кадастровый номер <...> :31:0001287:3008 (ранее присвоенный кадастровый номер <...> :31:1287:13:40), относящегося к числу объектов

культурного наследия регионального значения «Дом Лазаревых («Палас-театр»)» на основании закона Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999.

Объект 2: часть Помещения 14-Н (ч.п. 5-18) площадью 92,4 кв. м., расположенного на цокольном этаже глубиной более 1,5 метра по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д.40-42, лит. А, кадастровый номер <...> :31:0001287:3579, находящегося в части здания, расположенного в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона (участок ООЗ(31)). Начальная (минимальная) цена договора (размер годовой арендной платы) без НДС и платежей за коммунальные услуги составляет:

1. В отношении Объекта 1 – 2 202 476,64 руб. (два миллиона двести две тысячи четыреста семьдесят шесть рублей шестьдесят четыре копейки).

2. В отношении Объекта 2 – 650 632,52 руб. (шестьсот пятьдесят тысяч шестьсот тридцать два рубля пятьдесят две копейки).

Общая начальная (минимальная) цена договора (размер годовой арендной платы) без НДС и платежей за коммунальные услуги составляет 2 853 109,16 руб. (два миллиона восемьсот пятьдесят три тысячи сто девять рублей шестнадцать копеек)

Дата окончания приема заявок 05.03.2020.

Дата подведения итогов 13.03.2020.

В жалобе Заявитель указал, что Организатором торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объектов недвижимого имущества нарушены требования 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» (далее – Правила), а именно:

1. Организатором торгов включил в конкурсную документацию не предусмотренное требованию аукциона, а именно возможность получить участником аукциона лицензию на розничную алкогольной продукции.

2. Организатор торгов объединил два объекта в один лот, тем самым нарушил пункт 112 Правил.

3. В нарушение подпункта 2 пункта 105 Правил Организатор торгов не указал технические характеристики помещений в извещении о проведении аукциона.

4. Организатор торгов нарушил пункт 10 Правил, согласно которому количество членов аукционной комиссии должно быть не менее пяти человек.
5. Пункты 4 и 5 технического задания, по мнению Заявителя, противоречат друг другу.
6. В извещении о проведении аукциона и в проекте договора аренды указаны разные объекты.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил аукцион 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).

В соответствии с пунктами 108-110 Правил документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона. Документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора. Документация об аукционе может содержать требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, требования к описанию участниками аукциона поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его количественных и качественных характеристик, требования к описанию участниками аукциона выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

В соответствии с подпунктом 7 пункта, 2.6 Приложения №7 к документации об аукционе «Технические характеристики услуг, оказание которых происходит с использованием объекта аренды (Техническое задание)» в Зрительском буфете должна осуществляться продажа спиртных напитков участник аукцион должен иметь возможность получить лицензию на розничную продажу алкогольной продукции в Санкт-Петербурге в соответствии с Федеральным законом от 22.11.1995 N 171-ФЗ "О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции".

Данное требование установлено исходя из целевого использования, передаваемого в аренду имущества – театральный буфет и соответствует пункту 110 Правил, ввиду чего Довод №1 не обоснован.

В соответствии с пунктом 112 Правил проведения конкурсов и аукционов не допускается включение в состав одного лота технологически или функционально не связанных государственного или муниципального имущества, в частности, включение в состав одного лота государственного или муниципального имущества, предназначенного для электроснабжения, теплоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения.

Назначение помещений, входящих в состав Объектов аренды:

Объект 1: часть Здания 1-Н (ч.п. 127, 128), площадью 202,3 кв. м., расположенных на 2 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Италиянская ул., д. 13, лит. А под размещение зрительского буфета: помещение 127 – фойе «Грот» (134,5 кв.м.), помещение 128 – «Зеленое» фойе (67,8 кв.м.)

Объект 2: часть Помещения 14-Н (ч.п. 5-18) площадью 92,4 кв. м., расположенного на цокольном этаже глубиной более 1,5 метра по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д.40-42, лит. А, под размещение служебного буфета: помещение 5 – моечная (5,9 кв.м), помещение 6 – моечная (8,3 кв.м), помещение 7 – кухня (10,5 кв.м), помещение 8 – цех (7,6 кв.м), помещение 9 – цех (9,2 кв.м), помещение 10 – коридор (31,2 кв.м), помещение 11 – подсобное (2,2 кв.м), помещение 12 – подсобное (0,6 кв.м), помещение 13 – подсобное (5,2 кв.м), помещение 14 – подсобное (3,7 кв.м), помещение 15 – душевая (1,9 кв.м), помещение 16 – туалет (1,6 кв.м), помещение 17 – туалет (2,3 кв.м), помещение 18 – коридор (2,2 кв.м).

Аукцион проводится в отношении двух технологически и функционально связанных между собой объектов, а именно объект №1 под размещение зрительского буфета и объект №2 под размещение служебного буфета, именно в нем располагаются цехи и оборудование для приготовления блюд, подсобные помещения, необходимые для эксплуатации Объекта №1.

Ввиду вышеизложенного Комиссия пришла к выводу, что Организатор торгов принял объективное решение о необходимости объединения помещений в рамках одного лота и довод №2 Заявителя не обоснован.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 105 Правил проведения торгов, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения: место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

Согласно извещению об аукционе, размещенном на сайте торгов предметом настоящего аукциона является право заключения договора аренды:

Объект 1: часть Здания 1-Н (ч.п. 127, 128), площадью 202,3 кв. м., расположенных на 2 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Итальянская ул., д. 13, лит. А, кадастровый номер <...> :31:0001287:3008 (ранее присвоенный кадастровый номер <...> :31:1287:13:40), относящегося к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом Лазаревых («Палас-театр»)» на основании закона Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999.

Объект 2: часть Помещения 14-Н (ч.п. 5-18) площадью 92,4 кв. м., расположенного на цокольном этаже глубиной более 1,5 метра по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д.40-42, лит. А, кадастровый номер <...> :31:0001287:3579, находящегося в части здания, расположенного в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранный зона (участок ООЗ(31)),

закрепленные на праве оперативного управления за Санкт-Петербургским государственным автономным учреждением культуры «Санкт-Петербургский государственный театр музыкальной комедии».

Также заинтересованные лица могут произвести осмотр передаваемых в аренду помещений с целью принятия решения об экономической целесообразности участия в аукционе.

Ввиду вышеизложенного Комиссия считает Довод №3 Заявителя необоснованным.

Согласно пункту 10 Правил число членов комиссии должно быть не менее пяти человек.

Заявитель, ошибочно полагает, что Организатором торгов нарушен пункт 10 Правил, так как Приложение №1 к Техническому заданию «Протокол оценки оборудования» (далее – Приложение №1) составлен и подписан не членами аукционной комиссии на право заключения договора аренды, а комиссией об определении арендной платы движимого имущества.

Согласно приказу от 13.01.2020 №23 «Об утверждении и Положения о

комиссии по проведению аукционов на право заключения договора аренды помещений, находящихся в оперативном управлении Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения культуры «Санкт-Петербургский государственный театр музыкальной комедии», в состав комиссии входит 5 (пять) человек.

Ввиду изложенного Довод №4 заявителя не нашел своего подтверждения.

Довод №5 признается Комиссией необоснованным, так как пункты 4 и 5 Технического задания по смыслу и содержанию друг другу не противоречат, с учетом того что на объекте аренды, находится часть оборудования, принадлежащая Организатору торгов – движимое имущество, которое передается аренду победителю аукциона в соответствии с условиями документации об аукционе.

По Доводу №6 Организатор торгов пояснил, что ввиду технической ошибки в Приложении №3 к договору «Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга №1092-рк» (далее - Распоряжение) от «14» ноября 2019 года» в названии приложения был ошибочно указан адрес Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.6, лит. А.

Необходимо отметить, что Организатор торгов указал разный предмет торгов в извещении о проведении аукциона и в проекте договора аренды.

Согласно извещению о проведении аукциона предмет торгов: Объект 1: часть Здания 1-Н (ч.п. 127, 128), площадью 202,3 кв. м., расположенных на 2 этаже по адресу: Санкт-Петербург, Итальянская ул., д. 13, лит. А.

Согласно проекту договора аренды: Объект: часть здания 1-Н (ч.п. 127,128) расположенного по адресу Санкт-Петербург, Итальянская ул., д. 13 литера А, **часть помещения 1-Н** - площадью 202,3 кв.м.

04.02.2020г. Организатором торгов были внесены изменения в аукционную документацию и данная техническая ошибка устранена, само Распоряжение было приложено к документации об аукционе, в нем был указан верный адрес.

Вместе с тем, согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) заказчика, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае установления иных, не являющихся предметом обжалования нарушений, комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания об устранении выявленных нарушений.

Комиссией установлено, что в пункте 2 раздела 4 документации об аукционе

и в пункте 12.9 раздела №4 документации об аукционе указаны разные условия возврата победителю задатка.

Организатор торгов пояснил, что верный порядок возврата торгов указан в разделе 4 документации об аукционе, а именно в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора, а в разделе 3 допущена техническая ошибка.

В соответствии с пунктом 115 Правил к документации об аукционе должен быть приложен проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Согласно Пункту 1.5 Технического задания на объекте аренды находится оборудование Арендодателя согласно Приложению №1 к Техническому заданию. После заключения договора аренды Арендатор обязан заключить договор аренды оборудования в срок не позднее 3 (трех) дней после заключения договора аренды. Исходя из приведенного условия договор аренды движимого имущества является неотъемлемой частью документации.

Организатор торгов в составе документации об аукционе разместил Приложение №1, однако проект договора аренды движимого имущества в соответствии с Приложением №1 размещен не был.

Организатор торгов возложив на победителя аукциона обязанность по заключению договора аренды движимого имущества не раскрыл существенные условия его использования, что нарушает требования пункта 115 Правил.

Организатором торгов размещен проект договора аренды, в пункте 8 которого поименованы приложения к договору, а именно:

1. Приложение № 1 – Акт сдачи-приемки от «___» _____2020 года;
2. Приложение № 2 – копия Охранного обязательства;
3. Приложение № 3 – Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 14.11.2019 №1092-рк «Об использовании объектов недвижимости по адресам: Санкт-Петербург, Итальянская улица, дом 13, литера А; Санкт-Петербург, Невский проспект, д.40-42, литера А».
4. Приложение № 4 – Характеристика Объекта.
5. Приложение №5 – Техническое задание.

Поименованные в пункте 8 проекта договора аренды приложения №1,2 и 4 Организатором торгов не размещены, ввиду чего Комиссия пришла к выводу о ненадлежащем исполнении Организатором торгов пункта 115 Правил.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Эслайт» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – СПб ГАУК «Санкт-Петербургский государственный театр музыкальной комедии» нарушение пункта 115 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. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов СПб ГАУК «Санкт-Петербургский государственный театр музыкальной комедии» в срок до **05 марта 2020 года**:

1. Продлить срок приема заявок, установить новую дату рассмотрения заявок, проведения аукциона, с учетом требования пункта 103 Правил, о чем уведомить лиц, подавших заявки на участие в аукционе.
2. Внести изменения в раздел 3 документации об аукционе, указав верный порядок возврата задатка, кроме того, описание объекта торгов в проекте договора аренды привести в соответствие с извещением о проведении аукциона.
3. Разместить на проект договора аренды движимого имущества, поименованного в Приложение №1 к Техническому заданию «Протокол оценки оборудования».
4. Разместить приложения к проекту договора аренды, а именно: Приложение № 1 – Акт сдачи-приемки, Приложение № 2 – копия Охранного обязательства, Приложение № 4 – Характеристика Объекта.
5. Провести дальнейшие действия, определенные 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».

6. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.