

Ответчики:

Комитет имущественных
отношений Санкт-Петербурга
191144, Санкт-Петербург,
Новгородская ул., д. 20, лит. А,

АО «Апраксин двор»
191023, Санкт-Петербург,
Набережная реки Фонтанки, д.59,
лит.А, оф 331

Заявители:

ООО «ИНКО ЭКСПЕРТ»

Физическое лицо

РЕШЕНИЕ

по делу № 078/01/19-275/2019

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена 27 июня 2019 года

В полном объеме решение изготовлено 04 июля 2019 года

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия СПб УФАС России) по рассмотрению дела № 078/01/19-275/2019 о нарушении

АНТИМОНОПОЛЬНОГО законодательства, созданная приказом от 25.04.2019 № 146/19 в составе:

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

рассмотрев дело № 078/01/19-275/2019, возбужденное по признакам нарушения ст.19, ст.20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона о защите конкуренции) в действиях Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, АО «Апраксин двор», выразившихся в несоответствии использования АО «Апраксин двор» государственной преференции, предоставленной в целях сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей, полученной в форме передачи в доверительное управление АО «Апраксин двор» 136 объектов нежилого фонда, расположенных на территории объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щучьим двором)» по адресам; Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30; Санкт-Петербург, Апраксин пер., д. 4, литера А; Санкт-Петербург, Апраксин пер., д. 10-12, литера А, литера В сроком на 5 лет, на основании решения Санкт-Петербургского УФАС России № 78/4496/16 от 15.03.2016 «О даче согласия на предоставление государственной преференции с введением ограничений в отношении предоставления государственной преференции», а именно, несоблюдение ограничений в виде запрета на изменение цели использования имущества,

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступило поручение ФАС России (вх.№ 10537/19 от 09.04.2019) о проверке соответствия использования АО «Апраксин Двор» государственной преференции, полученной в виде предоставления государственного имущества, расположенного на территории Апраксина Двора, в доверительное управление на основании решения Санкт-Петербургского УФАС России № 78/4496/16 от 15.03.2016.

Основанием поручения явились заявления физического лица и ООО «ИНКО ЭКСПЕРТ», поступившие в ФАС России, в которых указано, что АО «Апраксин двор» не соблюдает цели использования предоставленной ему государственной преференции, а именно (1) сохранение, использование, популяризация и государственная охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и (2) развитие культуры, искусства и сохранение культурных ценностей, в том числе при передаче в аренду третьим лицам.

В заявлениях указано, что АО «Апраксин двор», осуществляет передачу в аренду под торговые, складские, офисные и иные цели имущества, полученного в доверительное управление в порядке государственной преференции. В соответствии с п.2.2.8 Договора доверительного управления от 21.06.2016 № 03-Д005059 (далее - Договор) обязано обеспечить использование третьими лицами имущества в соответствии с Договором для достижения целей, указанных в п.1.5 Договора, а именно: в целях сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей.

Таким образом, изменяется субъектный состав получателей преференции, в отношении которых предварительное согласие антимонопольного органа на предоставление преференции не принималось, в чем усматривается несоответствие использования государственной преференции целям, указанным в п.5, п.6 части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции.

В связи с выявлением признаков нарушения антимонопольного законодательства приказом Санкт-Петербургского УФАС России от 25.04.2019 № 146/19 было возбуждено дело № 078/01/19-275/2019, в ходе рассмотрения которого получены и приобщены к материалам дела документы и пояснения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, АО «Апраксин двор», заявителя.

Рассмотрев материалы дела № 078/01/19-275/2019, заслушав доводы и пояснения лиц, участвующих в деле, в том числе мнения и пояснения относительно доказательств, представленных лицами, участвующими

в деле, исследовав доказательства, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила следующее.

Решением Санкт-Петербургского УФАС России № 78/4496/16 от 15.03.2016 по заявлению (исх.№ 14437-7 от 17.02.2016, вх.№ 3722/16 от 18.02.2016) Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее- КИО) дано согласие на предоставление Акционерному обществу «Апраксин двор» (ОГРН 1089847079464) государственной преференции в порядке, установленном главой 5 Закона, в целях сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей (пункт 5, 6 части 1 статьи 19 Закона) путем предоставления в доверительное управление 136 (ста тридцати шести) объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, расположенных на территории Апраксина двора в соответствии с перечнем объектов недвижимого имущества Санкт-Петербурга, подлежащих передаче в доверительное управление, утвержденным распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 02.11.2005 № 1567-рк (далее – Объекты, Имущество), сроком на 5 лет, с введением следующих ограничений:

1. В период владения / пользования государственным имуществом, полученным в виде государственной преференции (без торгов) АО «Апраксин двор» не изменять цель использования государственного имущества.

2. АО «Апраксин двор» (Доверительный управляющий) не вправе осуществлять отчуждение либо подвергать риску отчуждения имущество (в том числе по договорам купли-продажи, залога, иным договорам), переданное ему в управление в соответствии с договором, в том числе по согласованию с Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (Учредителем управления).

3. Если в период владения (пользования) государственным имуществом, полученным в виде государственной преференции (без торгов) АО «Апраксин двор» изменит цель использования государственного имущества, Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга надлежит принять незамедлительные меры, предусмотренные законодательством, по прекращению прав АО

«Апраксин двор» по владению / пользованию имуществом по договору доверительного управления.

В решении № 78/4496/16 от 15.03.2016 также указано, что несоответствие использования преференции заявленным целям влечет последствия, предусмотренные статьей 21 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеуказанного решения Санкт-Петербургского УФАС России КИО издано распоряжение от 24.04.2016 № 271-рк «О передаче объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга и расположенных на территории объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щучьим двором)», в соответствии с которым предусмотрена передача в доверительное управление АО «Апраксин двор» в качестве предоставления государственной преференции 136 объектов нежилого фонда, расположенных на территории объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щучьим двором)» по адресам; Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30 корпуса 1, 17, 18-19, 3, 48, 41, 30, 22, 47, 27, 26, 45, 28, 46, 20, 39, 54, 40, 35, 37-38, 62; Санкт-Петербург, Апраксин пер., д. 4, литера А; Санкт-Петербург, Апраксин пер., д. 10-12, литера А, литера В (далее – Объекты, Имущество).

В соответствии с указанным распоряжением КИО (Учредитель управления) с АО «Апраксин двор» (Доверительным управляющим) заключен договор доверительного управления от 21.06.2016 № 03-Д005059 (далее - Договор) сроком действия 5 лет с даты подписания Договора.

В соответствии с пунктом 1.5 Договора передача Имущества в доверительное управление осуществляется в целях сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей.

При проверке соответствия использования АО «Апраксин Двор» государственной преференции, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России оценивает действия КИО и АО «Апраксин Двор» в том числе с учетом законодательных актов, регулирующих отношения в

сферах деятельности в соответствии с целями преференции.

Так, отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон об объектах культурного наследия). В соответствии со статьей 40 Закона об объектах культурного наследия под сохранением объекта культурного наследия понимаются меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ. Виды работ по сохранению объектов культурного наследия определены статьями 40 - 45 Закона об объектах культурного наследия.

Деятельность, связанная с развитием культуры, искусства и сохранения культурных ценностей регулируется Основами законодательства Российской Федерации о культуре, утв. Верховным Советом РФ 09.10.1992 № 3612-1.

Согласно пояснениям КИО (письмо от 21.05.2019 № 34228-7, вх.№ 15867/19 от 27.05.2019) передача Объектов Доверительному управляющему осуществляется поэтапно, в настоящее время АО «Апраксин двор» передано 86 Объектов нежилого фонда из 136. В отношении еще 50 Объектов ведется работа по уточнению их имущественно-правового статуса для целей последующей передачи по Договору.

В соответствии с п. 2.1.1 Договора Учредитель управления (КИО) обязуется передать Доверительному управляющему (АО «Апраксин Двор») Имущество по актам приема-передачи в срок не позднее десяти дней с момента подписания Договора. В соответствии с

Договором в доверительное управление фактически передано 54 Объекта общей площадью 19968,7 кв.м. Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу произведена государственная регистрация доверительного управления (Договора) 18-19.08.2016.

В соответствии с дополнительным соглашением от 18.04.2017 № 1 к Договору в доверительное управление АО «Апраксин Двор» передано 14 Объектов общей площадью 2011 кв.м. Пунктом 2 дополнительного соглашения изменен срок передачи Имущества, установленный п.2.1.1 Договора - не позднее десяти дней с момента подписания дополнительного соглашения. Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу произведена государственная регистрация доверительного управления (дополнительного соглашения) 03.05.2017.

В соответствии с дополнительным соглашением от 04.10.2017 № 2 к Договору в доверительное управление АО «Апраксин Двор» передано 14 Объектов общей площадью 7635,2 кв.м. Пунктом 2 дополнительного соглашения изменен срок передачи Имущества, установленный п.2.1.1 Договора - не позднее десяти дней с момента подписания дополнительного соглашения. Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу произведена государственная регистрация доверительного управления (дополнительного соглашения) 26.10.2017.

Указанными договорами подтверждена фактическая передача в доверительное управление 82 Объектов.

Таким образом, до настоящего времени (через 3 года после заключения Договора) КИО не обеспечил передачу АО «Апраксин двор» в доверительное управление 54 Объектов, в отношении которых антимонопольным органом дано согласие на предоставление государственной преференции, что свидетельствует о неисполнении КИО решения о даче согласия на предоставление преференции и неиспользовании АО «Апраксин двор» преференции, предоставленной в отношении указанных Объектов.

КИО (письмом вх.№ 15867/19 от 27.05.2019) сообщил, что проверка деятельности Доверительного управляющего, в т.ч. в части исполнения условий Договора, была осуществлена в 2017 году по заказу КИО. Согласно отчету от 30.11.2017 проверка проводилась за

период с 31.03.2014 по 30.09.2017, т.е. охватывала период, предшествующий заключению Договора от 21.06.2016. В последующие периоды аналогичные проверки не проводились.

Пунктами 2.2.17, 4.1 Договора предусмотрена отчетность Доверительного управляющего, анализ которой выявил отсутствие отчетности, связанной с целевым использованием преференции. Таким образом, контроль за целевым использованием преференции со стороны КИО Договором не предусмотрен.

В соответствии со ст. 40 Закона об объектах культурного наследия, сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ. Ст. 45 Закона об объектах культурного наследия определен порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия.

Обязанности АО «Апраксин двор» по сохранению, использованию, популяризации и государственной охране объектов культурного наследия установлены п.2.2.6 (п/п 2.2.6.1 – 2.2.6.8) Договора.

Согласно информации, представленной АО «Апраксин двор» (вх.№ 15425/19 от 22.05.2019, № 16011/19 от 27.05.2019, № 16295/19 от 29.05.2019, № 17685/19 от 10.06.2019) и КИО (вх.№ 15867/19 от 27.05.2019), АО «Апраксин двор» проведена следующая работа в целях в целях сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

По п. 2.2.6.1 Договора. По заказу АО «Апраксин двор» по договорам № 5 от 12.12.2016, № 8 от 31.07.2017, № 10 от 13.12.2017 ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в декабре 2016, августе и декабре 2017 провело визуальные осмотры Объектов, по результатам которых составлены Отчеты о техническом состоянии объектов

недвижимости входящих в состав объекта культурного наследия «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щучьим двором)» и переданных в доверительное управление АО «Апраксин двор». Осмотрами установлено, что большинство Объектов находятся в неудовлетворительном состоянии, необходимо проведение ремонтно-реставрационных работ, на отдельных объектах требуется проведение обследований.

По п.2.2.6.2. Договора. Получены Задания Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия: от 20.06.2017, от 20.06.2017, от 17.07.2017, от 17.07.2017, от 01.03.2019 на ремонт 76 Объектов, относящихся к объектам культурного наследия.

По п.2.2.6.3 Договора. Составлены, представлены в КИО и согласованы КИО графики производства работ по сохранению объектов культурного наследия:

График-2 от 17.04.2018 в отношении имущества, переданного в доверительное управление 21.06.2016. Указанный график составлен по 5 объектам из переданных 54;

График-2 от 17.04.2018 в отношении имущества, переданного в доверительное управление 18.04.2017. Указанный график составлен по 5 объектам из переданных 14;

График-2 от 03.10.2018 в отношении имущества, переданного в доверительное управление 04.10.2017. Указанный график составлен по 1 объекту из переданных 14.

По п.2.2.6.4 Договора.

Заключены договоры (суммарно в отношении 5 Объектов, указанных в Графике-2 от 17.04.2018 в отношении имущества, переданного в доверительное управление 21.06.2016) с ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» (подрядчик) на выполнение проектных работ на объекте культурного наследия, в соответствии с которыми подрядчик обязан разработать проектно-сметную документацию на проведение работ по сохранению объекта: от 19.11.2018 № 14/2018, от 19.11.2018 № 15/2018, от 19.11.2018 № 16/2018, от 19.11.2018 № 17/2018, от 19.11.2018

№ 18/2018. Согласно указанным договорам срок их исполнения установлен до 01.03.2019, однако в Графике-2 от 17.04.2018 начало работ указано июль 2018, окончание – июнь 2019.

Заключены договоры (суммарно в отношении 5 Объектов, указанных в Графике-2 от 17.04.2018 в отношении имущества, переданного в доверительное управление 18.04.2017) с ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» (подрядчик) на выполнение проектных работ на объекте культурного наследия, в соответствии с которыми подрядчик обязан разработать проектно-сметную документацию на проведение работ по сохранению объекта: от 22.03.2019 № 3/2019, от 22.03.2019 № 4/2019, от 22.03.2019 № 5/2019, от 22.03.2019 № 6/2019, от 22.03.2019 № 7/2019. Согласно указанным договорам срок их исполнения установлен до 31.05.2019, однако в Графике-2 от 17.04.2018 начало работ указано июль 2018, окончание – июнь 2019.

Приведенные данные свидетельствуют, что графики производства работ по сохранению объектов культурного наследия составлены только по 11 Объектам из 82, переданных в доверительное управление АО «Апраксин двор», из них по 10 Объектам заключены договоры на выполнение проектных работ на объекте культурного наследия. В отношении остальных 71-72 Объектов графики работ не составлены, договоры на выполнение проектных работ не заключены, судьба указанных объектов, переданных АО «Апраксин двор» в контексте мероприятий по сохранению не ясна.

Таким образом, усматривается нецелевое использование АО «Апраксин двор» государственной преференции.

Анализ содержания Договора и имеющихся в деле материалов показал, что в настоящее время со стороны АО «Апраксин двор» допущены нарушения сроков исполнения обязательств доверительного управляющего по Договору, в свою очередь КИО не осуществляет контроль за соблюдением установленных Договором сроков.

Так, согласно пункту 2.2.6.2 Договора, АО «Апраксин двор» обязано было получить в КГИОП задание на проведения работ по сохранению объектов культурного наследия не позднее 9 месяцев с даты заключения Договора (т.е. до 21.03.2017). Однако задания, имеющиеся в материалах дела, датированы 20.06.2017, 17.07.2017 и 01.03.2018 (т.е. просрочка составила от 3 месяцев до практически

одного года).

Исходя из пункта 2.2.6.3 Договора, в срок 12 месяцев с даты заключения Договора (т.е. до 21.06.2017) АО «Апраксин двор» должно было представить на согласование в КИО график проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, однако, фактически графики, согласованные КИО, были направлены 18.04.2018 и 04.10.2018 (т.е. с просрочкой 10 месяцев и неполных 16 месяцев соответственно).

В материалы дела АО «Апраксин двор» представлен Эскизный проект реставрации и приспособления под современные функции комплекса «Апраксина и Щукина дворов», и договор № 6 от 30.05.2017, заключенный между АО «Апраксин двор» и ООО «Архитектурное бюро «Студия 44», на выполнение работ по разработке эскизного проекта реставрации и приспособления под современные функции комплекса «Апраксин двор» (включая расчет инженерных нагрузок). В Отчете от 30.11.2017 по итогам проведения проверки и оценки финансово-хозяйственной деятельности Доверительного управляющего по Договору от 21.06.2016 № 03/Д005059 установлено, что указанный договор заключен АО «Апраксин двор» в рамках основной деятельности, а не доверительного управления. Таким образом, разработка Эскизного проекта не является доказательством целевого использования АО «Апраксин двор» государственной преференции.

В силу статьи 20 Закона о защите конкуренции, преференция предоставляется конкретному хозяйствующему субъекту (получателю преференции) и исключительно целях, указанных в статье 19 Закона о защите конкуренции. Передача всего или части имущества третьим лицам изменяет субъектный состав получателей преференции и может привести к изменению цели преференции, поскольку в этом случае осуществлять деятельность с использованием имущества (иных объектов гражданских прав), полученного в форме государственной преференции, будет иной хозяйствующий субъект.

Согласно Методических рекомендаций по антимонопольному контролю за предоставлением государственных или муниципальных преференций, одобренных Методическим советом ФАС России (протокол от 28.06.2013 № 9/11, письмо ФАС России от 05.07.2013 №

АК/26062/13), подлежащих применению всеми территориальными органами ФАС России в целях обеспечения единообразия при даче согласия на предоставление преференций и контроле за их использованием, государственная преференция может использоваться исключительно лицом, которому она предоставлена.

В соответствии с п. 2.4.1 Договора Доверительный управляющий вправе в интересах Учредителя управления заключать договоры аренды, и совершать иные сделки в отношении имущества, переданного в доверительное управление, п.2.2.8 Договора установлена обязанность доверительного управляющего по обеспечению использования третьими лицами имущества в соответствии с договором для достижения целей, указанных в п1.5 Договора.

Письмом от 22.05.2019 № 15425/19 АО «Апраксин двор» представило сведения о 62 договорах аренды, заключенных в отношении Имущества (далее – договор аренды). Как следует из п.1.1. договора аренды АО «Апраксин двор» - арендодатель предоставляет Объекты арендатору с целью достижения целей сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей. То есть фактически АО «Апраксин двор» передает свои обязанности по полученной преференции третьим лицам.

Письмом от 27.05.2019 № 16011/19 АО «Апраксин двор» представлены в материалы дела документы, свидетельствующие о том, что заказчиком проектной документации «Реставрация, воссоздание и приспособление для современного использования культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щучьим двором)» корпусов 37-38 по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30 (под предприятие розничной торговли) является не Доверительный управляющий, а ООО «Людмила» - арендатор нежилых помещений общей площадью 4920,6 кв.м в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул.Садовая, д.28-30, корп. 37-28 (договор аренды от 30.12.2016 № 6А/30). В связи с передачей указанных Объектов инвестору – ООО «» в целях заключения ООО «» с КИО самостоятельного соглашения о проведении работ по приспособлению Объектов для современного использования под объект розничной торговли, договор аренды от 30.12.2016 № 6А/30 расторгнут, а Объекты исключены из Договора.

Из этого же письма АО «Апраксин двор» следует, что на рассмотрении в СПб ГБУ «Управление инвестиций» находятся ещё 6 заявок от потенциальных инвесторов, одновременно являющихся арендаторами по договорам аренды, заключенным с АО «Апраксин двор», на проведение работ по приспособлению для современного использования объектов, находящихся сейчас в доверительном управлении.

Таким образом, АО «Апраксин двор» является лишь номинальным участником отношений по использованию государственного имущества, в частности тех Объектов, в отношении которых АО «Апраксин двор» не осуществляет мероприятия в соответствии с целями преференции. Фактическое использование таких Объектов осуществляется арендаторами, конечной целью которых являются не цели преференции, а цель, связанная с созданием объекта того функционального назначения, в котором заинтересован арендатор (инвестор), и с дальнейшим приобретением инвестором права на такой Объект, что изменяет субъектный состав получателей преференции.

При этом Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отмечает, что порядок предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для осуществления инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга, в том числе для реконструкции и приспособления для современного использования, регламентирован Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования», которым установлен иной порядок предоставления объектов недвижимости инвесторам.

Согласно распоряжению КИО от 24.04.2016 № 271-рк «О передаче объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга и расположенных на территории объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щучьим двором)» в перечень объектов недвижимости, подлежащих передаче в доверительное управление АО «Апраксин двор», входят объекты, не обладающие статусом объектов культурного наследия:

-нежилое здание с кадастровым номером 78:31:0105610:1078 по

адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул. д. 28-30, корп. 48,

-нежилое здание с кадастровым номером 78:31:0105610:1092 по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул. д. 28-30, корп. 62;

-нежилые помещения с кадастровыми номерами 78:31:0105610:1148, 78:31:0105610:1149, 78:31:0105610:1151, 78:31:0105610:1161, 78:31:0105610:1162 в здании по адресу Санкт-Петербург, Апраксин пер. д. 10-12, литера А;

-нежилое помещение с кадастровым номером 78:31:0105610:1164 в здании по адресу Санкт-Петербург, Апраксин пер. д. 10-12, литера В.

Указанные объекты были переданы в рамках государственной преференции в целях развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей, поскольку указанные Объекты расположены на территории объекта культурного наследия.

Вместе с тем, АО «Апраксин двор» в пояснениях от 22.05.2019 исх. № 01/22-05-2019 (вх.№ 15425/19 от 22.05.2019) прямо указало, что АО «Апраксин двор» не осуществляют мероприятия в целях развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей в отношении объектов, переданных АО «Апраксин двор» в доверительное управление», что свидетельствует о несоблюдении целей предоставления имущества в порядке государственной преференции в данной части.

Исходя из изложенного, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России пришла к следующим выводам:

-к настоящему моменту из 5 лет срока доверительного управления, полученного в порядке государственной преференции, прошло 3 года.

-из 136 Объектов, предусмотренных для передачи АО «Апраксин двор» в доверительное управление, КИО обеспечило передачу только 82 Объектов;

-мероприятия по сохранению объектов культурного наследия АО «Апраксин двор» начаты только в отношении 11 Объектов из 82, переданных в доверительное управление АО «Апраксин двор»;

- в отношении остальных Объектов мероприятия по сохранению объектов культурного наследия АО «Апраксин двор» не проводятся;

- учитывая цели заключения договоров аренды в отношении Объектов, АО «Апраксин двор» передает свои обязанности по полученной преференции третьим лицам;

- приобретение арендатором (в дальнейшем инвестором) права на арендуемый Объект изменяет субъектный состав получателей преференции.

- АО «Апраксин двор» не осуществляет мероприятия в целях развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей в отношении объектов, переданных АО «Апраксин двор» в доверительное управление.

Указанное свидетельствует о неиспользовании и нецелевом использовании государственной преференции.

В соответствии с п.2 ст.19 Закона о защите конкуренции запрещается использование государственной преференции в целях, не соответствующих указанным в заявлении о даче согласия на предоставление государственной преференции целям.

В связи с установлением в действиях ответчиков по делу № 078/01/19-275/2019 нарушения антимонопольного законодательства Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России приняла Заключение об обстоятельствах дела от 21.06.2019 № 78/20900/19, которое было направлено лицам, участвующим в деле.

Лицами, участвующими в деле в соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции не представлены пояснения, доказательства, доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России.

Последствия нарушения требований ст.19, ст.20 Закона о защите конкуренции при предоставлении и использовании государственной преференции установлены в статье 21 Закона о защите конкуренции, согласно которой в случае, если при осуществлении контроля за предоставлением и использованием государственной преференции антимонопольный орган в порядке, установленном федеральным

антимонопольным органом, установит несоответствие использования преференции заявленным в заявлении целям, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, которому предоставлена такая преференция, органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, предоставившему такую преференцию, предписание о принятии мер по возврату имущества, при условии, что государственная преференция была предоставлена путем передачи государственного имущества.

Таким образом, положения Закона о защите конкуренции предусматривают специальные последствия нарушения при предоставлении и использовании государственной преференции.

В рамках контроля за предоставлением и использованием государственной преференций, осуществляемого Санкт-Петербургским УФАС России на основании статьи 21 Закона о защите конкуренции, установлено, что 82 Объекта, переданные АО «Апраксин двор» в доверительное управление, и 54 Объекта, не переданные в доверительное управление, по целевому назначению - в целях сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей (пункт 5, 6 части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции) АО «Апраксин двор» не используются.

В соответствии с пунктом 2.2.15 Договора, АО «Апраксин двор» обязуется обеспечить поддержание имущества, переданного в доверительное управление (в том числе третьими лицами, которым имущество передано в аренду) на основании Договора в состоянии, соответствующем санитарным нормам и правилам, правилам пожарной безопасности, иным применимым нормам и правилам.

Согласно Отчетам, составленным в 2017 году, о техническом состоянии 82 объектов недвижимости, входящих в состав объекта культурного наследия «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щучьим двором)» и переданных в доверительное управление АО «Апраксин двор», Объекты находятся в неудовлетворительном состоянии, необходимо проведение обследований, ремонтно-реставрационных работ.

Вместе с тем, ни обследований, ни ремонтно-реставрационных работ

на Объектах АО «Апраксин двор» не проведено, что подтверждается документами, представленными АО «Апраксин двор», согласно которым только по 11 Объектам из 82, переданных в доверительное управление АО «Апраксин двор» составлены графики производства работ по сохранению объектов культурного наследия, из них по 10 Объектам заключены договоры на выполнение проектных работ на объекте культурного наследия. Сведения о выполнении графиков и договоров не представлены, фактические работы не проводились.

Как указали заявители, визуальный осмотр объектов, переданных в доверительное управление, показывает, что они в настоящее время находятся в неудовлетворительном состоянии. На территории Апраксина двора систематически осуществляется розничная торговля без оформления необходимой разрешительной документации, здания физически разрушаются, что представляет опасность для жизни и здоровья третьих лиц. Никаких видимых действий со стороны АО «Апраксин двор», а равно лиц, с которыми заключены договоры аренды объектов недвижимости, находящихся в доверительном управлении, направленных на сохранение объектов культурного наследия, не предпринимается. Несмотря на то, что к настоящему моменту из 5 лет срока доверительного управления прошло уже 3 года, никаких позитивных изменений, связанных с развитием Апраксина двора, не наблюдается.

Фактически, доверительное управление АО «Апраксин двор» заключается в передаче в аренду под торговые, складские, офисные и иные цели имущества, полученного в доверительное управление в порядке государственной преференции, что не соответствует цели предоставления преференции, а также в передаче своих обязанностей по полученной преференции третьим лицам, что меняет субъектный состав получателя преференции.

Принимая во внимание изложенное, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России пришла к выводу, что государственное имущество, переданное АО «Апраксин двор» в доверительное управление по Договору с дополнительными соглашениями, используется в нарушение заявленных целей предоставления государственной преференции.

Таким образом, Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России доказан факт использования преференции в целях, отличных от установленных, т.е. применительно к обстоятельствам данного дела, не в целях сохранения, использования, популяризации и

государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей, а в других целях, что является нарушением ч.2 ст.19, п.1 ч.1 ст.20 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 21, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия СПб УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать нарушение Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и АО «Апраксин двор» ч.2 ст.19, п.1 ч.1 ст.20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в использовании государственной преференции, согласованной решением Санкт-Петербургского УФАС России № 78/4496/16 от 15.03.2016 «О даче согласия на предоставление государственной преференции с введением ограничений в отношении предоставления государственной преференции» и предоставленной (полученной) в форме передачи в доверительное управление АО «Апраксин двор» 136 объектов нежилого фонда, расположенных на территории объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щучьим двором)» по адресам; Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30; Санкт-Петербург, Апраксин пер., д. 4, литера А; Санкт-Петербург, Апраксин пер., д. 10-12, литера А, литера В сроком на 5 лет, в целях, не соответствующих указанным в заявлении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (исх.№ 14437-7 от 17.02.2016, вх.№ 3722/16 от 18.02.2016) о даче согласия на предоставление преференции целям сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей.

2. Выдать Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга и

АО «Апраксин двор» предписания о принятии мер по возврату имущества, переданного в качестве государственной преференции - объектов нежилого фонда, расположенных на территории объекта культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б.Щучьим двором)» по адресам; Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 28-30; Санкт-Петербург, Апраксин пер., д. 4, литера А; Санкт-Петербург, Апраксин пер., д. 10-12, литера А, литера В, переданных в доверительное управление АО «Апраксин двор» на основании договора доверительного управления от 21.06.2016 № 03-Д005059 и дополнительных соглашений к нему от 18.04.2017 № 1, от 04.10.2017 № 2.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения, а также в коллегиальный орган ФАС России