

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Парковая 8Б»

Резолютивная часть решения оглашена «01» июля 2024

В полном объеме решение изготовлено «04» июля 2024 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

заместителя начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии представителя АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга (далее — Специализированная организация), представителя Администрации Центрального района Санкт-Петербурга;

В отсутствие представителя ООО «Парковая 8Б» (далее — Заявитель), представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее — Организатор аукциона), представителя СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга», представителя Жилищного комитета, 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 «Парковая 8Б» (вх. №14974-ЭП/24 от 10.06.2024) на действия Организатора торгов – АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» при организации и проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (извещение размещено на сайте оператора электронной площадки <https://utp.sberbank-ast.ru/> №**SBR012-2404180027**, лот №**5** и на сайте <https://torgi.gov.ru/> №**21000019360000000319**, лот №**5**), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**SBR012-2404180027** опубликовано на сайте оператора электронной площадки <https://utp.sberbank-ast.ru/> и на сайте <https://torgi.gov.ru/> №**21000019360000000319**, лот №**5** (далее – сайт торгов).

Предметом торгов является:

Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Мытнинская ул., д. 5/2, литера А, пом. 21-Н.

Начальная цена (величина годовой арендной платы): 1 573 403,32 руб. (без учета НДС).

Сумма задатка: 786 701,66 руб.

Шаг аукциона: 78 670,17 руб.

Дата и время начала приема заявок 19 апреля 2024 года с 09:00

Задаток должен поступить на счет специализированной организации не позднее 20 мая 2024 года, 10:00

Дата и время окончания приема заявок 20 мая 2024 года, 10:00

Дата и время начала рассмотрения заявок 20 мая 2024 года, 10:00

Дата и время определения участников аукциона 22 мая 2024 года, 10:00

Дата и время начала проведения аукциона в электронной форме 22 мая 2024 года с 12:00

Прием предложений по цене от участников аукциона 22 мая 2024 года с 12:00

Время проведения аукциона по лоту № 5: 12:00.

Заявитель в жалобе указывает, что при опубликовании сообщения о проведении торгов, ни Организатор аукциона, ни Специализированная организация не опубликовали достоверные сведения относительно реализуемого имущества, а именно, сведения о проведении капитального ремонта.

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

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, приказом Федеральной антимонопольной службы России от 21.03.2023 № 147/23 «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 – Приказ ФАС), распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» на основании договора от 10.01.2022 № Фао-1/2022, заключенного между КИО СПб и АО «Фонд имущества Санкт-

Петербурга» (далее – Договор), осуществляет от имени КИО СПб функции по организации и проведению аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга.

Согласно протоколу подведения итогов открытого аукциона от 22.05.2024 победителем признано ООО «Парковая 8Б», предложившее наибольший размер годовой арендной платы в размере 2 832 126 (два миллиона восемьсот тридцать две тысячи сто двадцать шесть) рублей 04 копейки (без учета НДС).

Заявитель в жалобе указал, что при заключении договора аренды, Заявителем было установлено, что по указанному адресу проводится капитальный ремонт, учитывая виды работ капитального ремонта (в том числе ремонт/замена перекрытия, необходимость предоставления доступа подрядной организации и т.д.) эксплуатация рассматриваемого помещения будет невозможна, при этом информации о проведении капитального ремонта не содержалось ни в извещении, ни в аукционной документации.

В соответствии с пунктом 87 Правил извещение о проведении аукциона формируется организатором конкурса или специализированной организацией с использованием официального сайта, подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона или специализированной организации, и размещается на официальном сайте не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение часа с момента размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное извещение на электронной площадке.

Подпунктом 2 пункта 88 Правил определено, что сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества (в том числе цветные фотографии в количестве не менее 3 штук), права на которое передаются по договору, включая площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Организатор аукциона в письменных пояснениях указал, что при разработке аукционной документации у него отсутствовала информация о проведении капитального ремонта на вышеуказанном адресе.

Согласно письму направленного председателем совета дома (вх. №ОБ-1433-2600/24-0-0 от 14.05.2024) Организатору аукциона стало известно о проведении капитального ремонта помещения — 14.05.2024, за 8 дней до даты проведения торгов.

Представитель Жилищного комитета также пояснил, что в рамках исполнения краткосрочного плана региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2020, 2021 и 2022 годах утвержденного распоряжением Жилищного комитета от 31.12.2019 №2421-р между некоммерческой организацией «Фонд — региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее — Фонд) и подрядной организацией ООО «Листра» (далее — Подрядчик) заключен договор от 15.02.2023 №18-932/Б/АВР/2022 на выполнение работ по капитальному ремонту аварийных строительных конструкций МКД.

Проектно-сметной документацией предусмотрена замена надподвальных перекрытий помещений ЛК-1, 7Н, 21Н, 22Н, 23Н, кв. № 33, № 34, № 35 и ремонт лестничной клетки № 5 МКД.

Комиссия считает необходимым указать на следующее.

Вышеуказанная региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге размещена в общем доступе.

Более того, согласно уставу некоммерческой организацией «Фонд — региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» учредителем фонда является субъект Российской Федерации — город федерального Санкт-Петербург в лице **Комитета имущественных отношений (Организатор аукциона)** (пункт 1.3 устава).

Материалами дела подтверждается, что Организатор аукциона действий, направленных на установление факта проведения/подготовки проведения капитального ремонта арендуемого имущества, влияющего на его эксплуатацию, не предпринимал.

Таким образом, довод Организатора аукциона об отсутствии информации о проведении капитального ремонта не может быть принят антимонопольным органом, как не основанный на нормах права, но на бездействии Организатора аукциона.

Рассматриваемая информация является существенной и должна быть отражена в документации об аукционе, проекте договора аренды.

Исходя из изложенного, документация об аукционе и извещение не содержат достаточных и достоверных сведений о характеристиках недвижимого имущества, что противоречит требованиям действующего законодательства.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что согласно пункту 90 Правил **Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона**. Такие изменения формируются организатором аукциона или специализированной организацией с использованием официального сайта, подписываются усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона или специализированной организации, и размещаются организатором аукциона, специализированной организацией на официальном сайте не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного часа с момента

размещения изменений в извещение о проведении аукциона на официальном сайте оператор электронной площадки размещает соответствующие изменения в извещение на электронной площадке. При внесении изменений в извещение о проведении аукциона срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее двадцати дней.

Пунктом 101 Правил установлено, что Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в документацию об аукционе не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. Изменение предмета аукциона не допускается. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения подписываются усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона или специализированной организации, и размещаются организатором аукциона или специализированной организацией в порядке, установленном для размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона. В течение одного часа с момента размещения изменений в документацию об аукционе на официальном сайте оператор электронной площадки размещает соответствующие изменения в документацию об аукционе на электронной площадке. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов изменений, внесенных в документацию об аукционе, до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

Организатор аукциона **вправе отказаться от проведения аукциона**. Извещение об отказе от проведения аукциона формируется организатором аукциона или специализированной организацией с использованием официального сайта, подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и размещается на официальном сайте не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного часа с момента размещения извещения об отказе от проведения аукциона на официальном сайте оператор электронной площадки размещает извещение об отказе от проведения аукциона на электронной площадке. Денежные средства, внесенные в качестве задатка, возвращаются заявителю в течение пяти рабочих дней с даты размещения извещения об отказе от проведения аукциона на официальном сайте (пункт 91 Правил).

Аналогичные требования установлены разделом 8 аукционной документации.

Таким образом, Организатор аукциона, при получении сведений о проведении капитального ремонта на реализуемом объекте недвижимости (14.05.2024) имел возможность направить в адрес специализированной организации или самостоятельно внести изменения в извещение и в аукционную документацию, или направить требование об отмене проведения аукциона, так как дата окончания подачи заявок приходилась на 6 день.

Вместе с тем, Организатор аукциона при получении информации о проведении капитального ремонта на реализуемом объекте не совершил действия по внесению изменений в извещение и аукционную документацию/не отказался от

проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса должны действовать добросовестно.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не

В рассматриваемом случае Заявитель действовал добросовестно, учитывая обычаи делового оборота, и ожидал встречного добросовестного поведения со стороны Организатора аукциона.

Исходя из положений приведенных норм законодательства, положений договора аренды, Организатор аукциона, принимая решение о предоставлении помещения в аренду, должен оценить возможность использования помещения, равно как и исполнимость положений договора аренды.

Организатор аукциона, в свою очередь, соответствующих действий не предпринял, опубликовав недостоверные сведения о возможности аренды и эксплуатации объекта нежилого фонда, в соответствии с договором.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором аукциона подпункта 2 пункта 88 Правил и пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса и признании жалобы Заявителя обоснованной.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Парковая 8Б» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора аукциона и Специализированной организации нарушение подпункта 2 пункта 88 приказа Федеральной антимонопольной службы России от 21.03.2023 № 147/23 «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», пункта 2 [статьи 448](#) Гражданского кодекса

3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений