

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ИП Бутылкиной Т.А.

Резолютивная часть решения оглашена «02» августа 2023

В полном объеме решение изготовлено «07» августа 2023 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

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

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

В присутствии посредством видеоконференцсвязи:

представителя ИП Бутылкиной Т.А. (далее – Заявитель), представителя АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – Организатор торгов), представителя АО «РАД» (далее – Оператор электронной площадки, ЭТП), представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет).

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 ИП Бутылкиной Т.А. (вх. №18391/23 от 18.07.2023) на действия Организатора торгов – Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №21000019360000000172, лот №5, и на сайте <https://catalog.lot-online.ru/> № 6420919-7001-161-5), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №21000019360000000172 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 05.05.2023 10:28.

Предметом аукциона по лоту №5 является: Объект нежилого фонда,

расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Малая Карпатская ул., д. 9, корп. 1, литера А, пом. 2-Н. Проведение аукциона на право заключения договора аренды объекта осуществляется в соответствии с решением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 17.04.2023 10 № 05-10-13078/23-0-0. Район Санкт-Петербурга: Фрунзенский. Кадастровый номер: 78:13:0007443:5199. Этаж: 1 Общая площадь: 31,1 кв.м. Входы: 1 отдельный со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Целевое назначение: нежилое. Характеристики выполненного технологического присоединения энергопринимающих устройств в соответствии с актом об осуществлении технологического присоединения от 04.07.2016 № 15-17197:1,89.

Дата и время начала подачи заявок: 06.05.2023 09:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 16.06.2023 09:00.

Дата проведения торгов: 21.06.2023 13:00.

Согласно доводу жалобы, Заявителем, при осмотре помещения обнаружено оборудование третьих лиц. Информация о наличии оборудования не была размещена в составе документации об аукционе, в том числе отсутствует информация о собственнике оборудования, правовом основании его размещения, условиях эксплуатации (режим энергопотребления, условия обеспечения доступа и т.д.). Указанное, по мнению Заявителя, нарушает его права и законные интересы, противоречит требованиям действующего законодательства. Предмет торгов: объект нежилого фонда – нежилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Карпатская ул., д. 9, корп. 1, литера А, пом. 2-Н (далее – Объект).

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 аренды, 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).

В соответствии с пунктом 1 Правил настоящие правила устанавливают порядок организации и 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 в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в

отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

В соответствии с пунктом 4 Правил при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, указанного в части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции организатором конкурсов или аукционов являются уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга» уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга на разработку и реализацию государственной политики в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга, а также в сфере земельных отношений (за исключением инвентаризации земель и территорий зеленых насаждений в Санкт-Петербурге, а также земельного контроля в Санкт-Петербурге) является **Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**.

Таким образом, правообладателем/инициатором торгов выступает Комитет, в то время как Организатором торгов является АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

Комитетом было принято решение от 17.04.2023 №05-10-13078/23-0-0 (далее – Решение), согласно которому проводится соответствующий аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга.

В соответствии с протоколом подведения итогов открытого аукциона (извещение № 21000019360000000172) от 21.06.2023 победителем аукциона стал Заявитель.

Победитель указанных выше торгов не смог реализовать право на подписание договора и акта приема-передачи на Объекте по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Карпатская ул., д. 9, корп. 1, литера А, пом. 2-Н в виду обнаружения неуказанного обременения – стационарного работающего оборудования третьих лиц – металлического шкафа с включенным оборудованием, предварительно принадлежащим ПАО «Ростелеком», что подтверждается письмом №01/05/90960/23 от 28.07.2023 (оборудование абонентского доступа SmartAX MA5616 (версия ПО M800) 1 шкаф).

Согласно пункту 103 Правил извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

В силу подпункта 2 пункта 105 Правил 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.

Пунктом 108 Правил определено, что документация об аукционе разрабатывается **организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона.**

Документация об аукционе утверждена заместителем председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Материалами дела подтверждается, сторонами не оспаривается, что в рассматриваемом помещении находится оборудование, принадлежащее ПАО «Ростелеком», что подтверждается письмом №01/05/90960/23 от 28.07.2023 (оборудование абонентского доступа SmartAX MA5616 (версия ПО M800) 1 шкаф).

Вместе с тем, извещение, документация об аукционе не содержат указание на вышеуказанное обстоятельство (наличие оборудования третьих лиц, собственник оборудования, правоустанавливающие документы, технические характеристики оборудования, порядок обеспечения доступа и т.д.).

Таким образом, Комитетом имущественных отношений, не исполнено требование подпункта 2 пункта 105 Правил, надлежащим образом (имея реальную возможность) не установлено состояние реализуемого помещения, что противоречит вышеуказанной норме права.

В рассматриваемом случае Организатор торгов предоставил право пользования реализуемым нежилым помещением для размещения принадлежащего третьему лицу технического оборудования с целью оказания услуг связи без оснований для использования такого помещения и размещения такого оборудования.

Согласно пункту 2 статьи 613 ГК РФ при заключении договора аренды арендодатель **обязан предупредить арендатора** о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Однако в установленных законом случаях полномочия собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом могут быть ограничены.

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 ГК РФ должны действовать добросовестно.

В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

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 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Оценивая поведение Организатора торгов, в том числе по соблюдению порядка информирования о объекте аренды, антимонопольный орган исходит из того, в допустимых ли пределах Организатором торгов осуществляются его полномочия, либо имеют место необоснованные и неразумные ограничения или условия реализации участниками их прав.

В рассматриваемом случае Заявитель действовал добросовестно, учитывая обычаи делового оборота, и ожидал встречного добросовестного поведения со стороны Организатора торгов. Организатор торгов, в свою очередь, скрыл юридически значимые сведения об этом объекте, что свидетельствует о незаконности процедуры проведения торгов.

Таким образом, Заявитель отказался от подписания договора аренды, поскольку предмет торгов не соответствовал указанному в сообщении о торгах.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о признании жалобы Заявителя **обоснованной**.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Бутылкина Т.А. обоснованной.
2. Признать в действиях Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга нарушение подпункта 2 пункта 105 Правил.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание Организатору торгов/Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга об устранении допущенных нарушений.
4. Передать материалы рассмотренной жалобы уполномоченному должностному лицу отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.