

РЕШЕНИЕ,  
принятое по результатам рассмотрения жалобы  
физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «07» декабря 2023

В полном объеме решение изготовлено «12» декабря 2023 Санкт-Петербург

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

<...> – начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

<...> – заместителя начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии физического лица (далее — Заявитель), представителя Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности (далее — Организатор торгов).

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 физического лица (вх. №29590-ЭП/23 от 17.11.2023) и жалобы физического лица, поступившие из Федеральной антимонопольной службы России (исх. №04/95890/23 от 16.11.2023, 04/97587/23 от 21.11.2023) (вх. №29609-ЭП/23 от 17.11.2023, вх.№30177-ЭП/23 от 21.11.2023) на действия Организатора торгов – Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по приобретению права на заключение договора водопользования в части использования участка акватории реки Ижоры (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> №22000171920000000027, лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

## УСТАНОВИЛА:

Извещение №**22000171920000000027** о проведении аукциона опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом торгов является:

Лот №1 Приобретение права на заключение договора водопользования для использования участок акватории реки Ижоры для размещения плавучих объектов (мостков) для швартовки судов.

Предоставляемый участок акватории имеет площадь 0,0014 км<sup>2</sup>, расположен в Колпинском районе Санкт-Петербурга, в поселке Усть-Ижора, на правом берегу реки Ижоры, выше пешеходного моста в устье реки Ижоры, напротив дома 219, литера А и дома 219, литера В по Шлиссельбургскому шоссе.

Начальная цена предмета аукциона: 4519 рублей 06 копеек.

Шаг аукциона: 451 рубль 91 копейка.

Заявитель в жалобе указывает, что согласно протоколу №452/1 от 01.11.2023 он был признан победителем торгов. 03.11.2023 при выезде на объект Заявителем было установлено, что на водном участке находятся водные сооружения, конструкции и иные объекты, а также доступ к данному объекту ограничен указанные обстоятельства препятствуют эксплуатации водного участка, что нарушает его права и законные интересы. Заявитель также указывает, что схема водного объекта в графической форме был передана только вместе с договором для подписания после проведения аукциона и не была размещена в документации об аукционе.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что Аукцион проводился 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.

[Статья 11](#) Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ

(далее — Водный кодекс) регулирует предоставление водных объектов в пользование на основании договора водопользования или решения о предоставлении водного объекта в пользование.

Согласно [части 1 статьи 12](#) Водного кодекса по договору водопользования одна сторона - исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления обязуется предоставить другой стороне - водопользователю водный объект или его часть в пользование за плату.

Договор водопользования заключается по результатам аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2 настоящей статьи](#) ([часть 1 статьи 16](#) Водного кодекса).

В силу части 2 статьи 12 Водного кодекса к договору водопользования применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, если иное не установлено настоящим Кодексом и не противоречит существу договора водопользования.

Частью 1 статьи 611 Гражданского кодекса арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества ([часть 1 статьи 615](#) Гражданского кодекса).

[Пунктом 3 статьи 16](#) Водного кодекса установлено, что порядок подготовки и заключения договора водопользования, форма примерного договора водопользования, порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора водопользования утверждаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с [пунктом 1](#) Правил проведения аукциона по приобретению права на заключение договора водопользования, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 22.12.2022 № 2378 «О договоре водопользования, право на заключение которого приобретается на аукционе, и о проведении аукциона» (далее - Правила), настоящие [Правила](#) определяют порядок организации и проведения аукциона по приобретению права на заключение договора водопользования (далее - аукцион).

В соответствии с [пунктом 6](#) Правил подготовки и заключения договора водопользования, подготовка договора водопользования и

формирование его условий осуществляются с учетом особенностей предоставляемого в пользование водного объекта и его режима, **ограничений и запретов**, установленных в отношении использования водного объекта, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъекта Российской Федерации, а также с учетом схем комплексного использования и охраны водных объектов и территориального планирования, если использование акватории водного объекта возможно для цели, указанной в заявлении о предоставлении акватории водного объекта в пользование.

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.

Пунктом 18 Правил установлено, что к документации должен быть приложен проект договора водопользования.

Организатором торгов, во исполнение вышеуказанного пункта Правил, опубликован проект договора водопользования.

Разделом 3 проекта договора определены права и обязанности сторон, в том числе:

организатор торгов имеет право на беспрепятственный доступ к водному объекту в месте осуществления водопользования и в границах предоставленной в пользование части водного объекта; водопользователь обязан

Водопользователь обязан:

приступить к водопользованию с момента заключения Договора

содержать в исправном состоянии эксплуатируемые им гидротехнические и иные сооружения

своевременно осуществлять мероприятий по предупреждению и ликвидации аварийных и других чрезвычайных ситуаций

не осуществлять действий, приводящих к причинению вреда окружающей среде, ухудшению экологической обстановки на предоставленном в пользование водном объекте и прилегающих к нему

территориях водоохраных зон и прибрежных защитных полос

использовать плавучие объекты (мостики) без возведения на них надстроек, за исключением конструкций, необходимых для их безопасной эксплуатации

не размещать плавучие объекты (мостики) на участке акватории реки Ижоры без предоставления на рассмотрение в Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП)

и иные.

Согласно пункту 28 Договора водопользования, что при прекращении права пользования водным объектом Водопользователь обязан в срок, установленный дополнительным соглашением сторон (в срок установленный Организатором торгов, либо в срок, установленный решением суда):

28.1 прекратить использование водного объекта;

28.2. обеспечить консервацию или ликвидацию гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водном объекте;

28.3. осуществить мероприятия по охране окружающей среды, связанные с прекращением использования водного объекта.

Пункт 28 Договора водопользования накладывает определенные обязанности не только на Водопользователя, а также и на Организатора торгов, в части контроля за прекращением использования водного объекта.

Действуя разумно, добросовестно и осмотрительно Организатор торгов в целях контроля пункта 28 Договора должен произвести осмотр реализуемого объекта водопользования, а также удостовериться в отсутствие имущества третьих лиц для дальнейшей реализации участка акватории на торгах.

Представитель Организатор торгов указал, что рассматриваемый участок акватории был предоставлен в аренду с 2012 по 30.09.2017.

Вместе с тем, мероприятия по контролю за исполнением пунктов 28 Организатором торгов не проводилось, информация о состоянии акватории Организатором торгов не исследовалась.

На заседании Комиссии, не отрицал наличие имущества третьих лиц на реализуемом участке.

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 торгов.

Исходя из положений приведенных норм законодательства, положений договора водопользования, Организатор торгов, принимая решение о предоставлении участка акватории водного объекта в пользование, должен оценить возможность использования акватории водного объекта, равно как и исполнимость положений договора водопользования

Организатор торгов, в свою очередь, соответствующих действий не предпринял, опубликовав недостоверные сведения о возможности аренды и эксплуатации участка акватории, в соответствии с договором.

Таким образом, Заявитель отказался от подписания договора аренды, поскольку предмет торгов не соответствует 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 нарушении Организатором торгов пункта 6 Правил и пункта [2 статьи 448](#) Гражданского кодекса и 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 физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности нарушение пункта 6 Правил, [пункта 2 статьи 448](#) Гражданского кодекса.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание Организатору торгов – Комитету по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности об устранении допущенных нарушений.