

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Эстейт Менеджмент»

Резолютивная часть решения оглашена «01» августа 2023

В полном объеме решение изготовлено «04» августа 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;

главного специалиста-эксперта 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 – Организатор торгов);

В присутствии посредством видеоконференцсвязи:

представителя АО «РАД» (далее – Оператор электронной площадки, ЭТП), представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет);

В отсутствие представителя ООО «Эстейт Менеджмент» (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени 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 «Эстейт Менеджмент» (вх. №18930-ЭП/23 от 24.07.2023) на действия Организатора торгов – АО «Фонд имущества 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/>, №21000019360000000189, лоты №№ 1,2,3, и на сайте <https://catalog.lot-online.ru/> № 6420919-7001-177), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №21000019360000000189 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 15.06.2023 12:15.

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

Дата и время окончания подачи заявок: 14.07.2023 10:00.

Дата проведения торгов: 19.07.2023 13:00.

**Лот №1** – г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 23а, литера Б.

Проведение аукциона на право заключения договора аренды объекта осуществляется в соответствии с решением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.02.2023 № 05-25-5070/23-0-0.

Район Санкт-Петербурга: Московский. ОКТМО 40377000. Кадастровый номер: 78:14:0007691:3087. Этаж: 1, в том числе подземных 0. Общая площадь: 24,3 кв.м. Входы: 2 отдельных со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение. Целевое назначение: нежилое. Максимальная мощность: 150 кВт. Договор аренды заключается сроком на 10 лет. На территории Объекта расположено имущество третьих лиц. Лицо, с которым должен быть заключен договор аренды, обязано выплатить специализированной организации вознаграждение в размере месячной арендной платы за объект, определенной по итогам аукциона.

**Лот №2** – г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 23а, литера В.

Проведение аукциона на право заключения договора аренды объекта осуществляется в соответствии с решением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 15.02.2023 № 05-25-5071/23-0-0.

Район Санкт-Петербурга: Московский. ОКТМО 40377000. Кадастровый номер: 78:14:0007691:3152. Этаж: 1, в том числе подземных 0. Общая площадь: 337,7 кв.м. Входы: 3 отдельных со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение. Целевое назначение: нежилое. Максимальная мощность: 150 кВт. **Самовольная перепланировка: с юго-восточной части Объекта оборудован отдельный вход со двора.** Договор аренды заключается сроком на 10 лет. На территории Объекта расположено имущество третьих лиц. Лицо, с которым должен быть заключен договор аренды, обязано выплатить специализированной организации вознаграждение в размере месячной арендной платы за объект, определенной по итогам аукциона.

**Лот №3** – г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 23а, литера А.

Проведение аукциона на право заключения договора аренды объекта осуществляется в соответствии с решением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 14.12.2022 № 05-25-44880/22-0-0.

Район Санкт-Петербурга: Московский. ОКТМО 40377000. Кадастровый номер: 78:14:0007691:11262. Этаж: 1, в том числе подземных 0. Общая площадь: 453,5 кв.м. Входы: 1 отдельный со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение.

Целевое назначение: нежилое. Максимальная мощность: 150 кВт. Самовольная перепланировка: с юго-западной части Объекта оборудованы 3 отдельных входа со двора, с северо-восточной части Объекта оборудован отдельный вход со двора. На территории Объекта расположено имущество третьих лиц. Лицо, с которым должен быть заключен договор аренды, обязано выплатить специализированной организации вознаграждение в размере месячной арендной платы за объект, определенной по итогам аукциона.

Согласно доводу жалобы, Организатор торгов неправомерно отклонил заявки Заявителя.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, отклонение заявки Заявителя обосновано в связи с несоответствием заявки на участие в торгах требованиям аукционной документации.

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.

Пунктом 24 Правил предусмотрено, что заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случаях непредставления документов, определенных пунктами 52 и 121 настоящих Правил, либо наличия в таких документах недостоверных сведений (подпункт 1); **несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации либо документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота) (подпункт 4).**

Согласно доводу жалобы, Организатор торгов неправомерно отклонил заявки Заявителя.

В соответствии с протоколами рассмотрения заявок от 20.07.2023 12:51 по Лоту №1, от 20.07.2023 12:53 по Лоту №2, от 20.07.2023 12:54 по Лоту №3, заявки Заявителя отклонены по причине несоответствие заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе *(отсутствуют сведения о том, что расположенное на территории объекта нежилого фонда имущество третьих лиц не препятствует его использованию в соответствии с целями, указанными в аукционной документации и проекте договора аренды и не влияет на размер арендной платы по договору аренды объекта нежилого фонда)* в соответствии с пунктом 24 Приказа ФАС № 67 от 10.02.2010.

Вместе с тем, согласно разделу 3 аукционной документации заявка заполняется путем **заполнения Заявителем формы** (приложение 1 к документации об аукционе в электронной форме).

В Приложении 1 к аукционной документации «ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА» содержится оговорка, согласно которой Заявителю известно, что на территории объекта нежилого фонда расположено имущество третьих лиц. Заявитель выражает своё согласие с тем, что расположенное на территории объекта нежилого фонда имущество третьих лиц не препятствует его использованию в соответствии с целями, указанными в аукционной документации и проекте договора аренды и не влияет на размер арендной платы по договору аренды объекта нежилого фонда. Заявки Заявителя не содержали оговорку о том, что «Заявителю известно, что на территории объекта нежилого фонда расположено имущество третьих лиц», тем самым заявка Заявителя не соответствует требованиям документации об аукционе.

Комиссия отмечает, что Заявитель конклюдентно согласился (пункт 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)) на все условия документации в момент подачи им заявки на участие в торгах, а равно принял на себя риски по отклонению заявок в случае несоблюдения таких условий.

Согласно статье 613 ГК РФ передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество. При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о

всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Указанная статья не устанавливает, каким образом должно осуществляться извещение о правах третьих лиц. Целесообразно указывать существующие обременения непосредственно в договоре или прилагаемых к нему документах.

В настоящем случае, Комиссия, изучив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимосвязи, приходит к выводу, что Организатор торгов при рассмотрении заявки Заявителя действовал в строгом соответствии с положениями документации и действующего законодательства и **правомерно отклонил** заявку Заявителя в связи с **несоответствием заявки требованиям аукционной документации, содержащим оговорку о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (нарушение пункта 24 Правил).**

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (пункт 3 статьи 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

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 **необоснованной.**

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Эстейт Менеджмент» необоснованной.