

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ИП Леончева Д.О.

Резолютивная часть решения оглашена «22» февраля 2023

В полном объеме решение изготовлено «01» марта 2023 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии: ИП Леончева Д.О. (далее – Заявитель), представителя АО «РАД» (далее – Организатор торгов), представителя ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

В отсутствие представителя Комитет имущественных отношений надлежащим образом уведомленного 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 ИП Леончева Д.О. (вх. №3196/23 от 08.02.2023) на действия Организатора торгов – АО «РАД» при организации и проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, подлежащего продаже в рамках распоряжения Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2006 № 233-р: объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пограничника Гарькавого, д. 36, корп. 1, литера А, пом. 1-Н (извещение размещено на сайте электронной площадки <https://catalog.lot-online.ru/> №62С46С9-4001-1786 и на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/> №21000002210000001865, лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №62С46С9-4001-1786 опубликовано на официальном сайте оператора электронной площадки <https://privatization.lot-online.ru/> и на официальном сайте торгов ([torgi.gov.ru](https://torgi.gov.ru/) №21000002210000001865).

Предметом торгов является: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пограничника Гарькавого, д. 36, корп. 1, литера А, пом. 1-Н, площадь 58.3 кв.м, назначение: нежилое помещение, наименование: нежилое помещение, этаж: подвал, кадастровый номер 78:40:0008480:10373. Право собственности города Санкт-Петербурга подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.08.2014 № 78-78-35/044/2014-123.

Начальная цена: 3 600 000 руб.

Шаг аукциона: 180 000 руб.

Размер задатка: 360 000 руб.

Дата начала приема заявок: 23.12.2022.

Дата окончания приема заявок: 24.01.2023.

Дата определения участников: 30.01.2023.

Дата аукциона: 01.02.2023.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов опубликовал недостоверную информацию относительно реализуемого имущества - в сообщении о проведении аукциона и в аукционной документации отсутствует информация о наличии самовольной постройки выходящей за границы помещения.

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

Аукцион проводится в соответствии с:

Гражданским кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме»;

Законом Санкт-Петербурга от 10.03.2005 № 59-15 «О приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга»;

Распоряжением Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2006 № 233-р;

Распоряжением КИО от 13.07.2022 № 1740-рз «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пограничника Гарькавого, д. 36, корп. 1, литера А, пом. 1-Н».

иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Основание проведения аукциона – Распоряжение КИО от 13.07.2022 № 1740-рз «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пограничника Гарькавого, д. 36, корп. 1, литера А, пом. 1-Н», Договор на организацию от имени Санкт-Петербурга продажи приватизируемого государственного имущества Санкт-Петербурга и осуществление функций продавца от 27.09.2022 № РАД1034/2022.

Комиссией установлено следующее.

Согласно Протоколу признания претендентов участниками аукциона в электронной форме от 30.01.2023 поступила единственная заявка от Заявителя, который признан участником аукциона.

Протоколом подведения итогов торгов аукциона от 01.02.2023 установлено, что договор купли-продажи будет заключен с единственным участником (Заявителем) по начальной цене.

03.02.2023 от Организатора торгов на адрес электронной почты Заявителя поступил проект договора купли-продажи нежилого помещения, являющегося предметом торгов.

Заявитель отказался от подписания договора купли-продажи, в связи с тем, что им было выявлено наличие самовольной постройки, а также пояснил, что в извещении и аукционной документации отсутствует указание на то, что в отношении реализуемого объекта были проведены самовольные работы, с выходом за границы нежилого помещения 1-Н, а именно на прилегающем к нежилому зданию земельном участке возведена пристройка, объединенная с помещением 1-Н через ранее существовавший в помещении 1-Н оконный проем.

Согласно Протоколу от 15.02.2023 в связи с уклонением Заявителя от заключения договора купли-продажи нежилого помещения, аукцион признан несостоявшимся.

Организатор торгов и ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» на заседании Комиссии не отрицали наличие самовольной постройки. В письменных возражениях ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» указывает, что информация относительно пристройки к зданию содержится в пункте 3.6 информационного сообщения и в акте обследования объекта нежилого фонда от 24.05.2022 в которых указано: «перед входами на Объект оборудована металлическая пристройка к зданию; в ч.п.1 пом.1-Н высота потолка визуально менее 1.8 м. Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.б/н установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., оборудован санузел; перегородки с дверными проемами между ч.п.3 и ч.п.4 демонтированы; в ч.п.3 установлен тандыр; оконный проем между ч.п.5 и ч.п.б/н переоборудован во вход; перегородки с дверными проемами между ч.п.5,6,7,8 демонтированы».

Пунктом 1 статьи 18 Закона о приватизации закреплено, что на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества.

Пунктом 1 статьи 222 ГК РФ установлено, что самовольной постройкой является

здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Как следует из [пункта 2 статьи 222](#) ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 3 настоящей статьи](#), и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

При переходе права собственности на имущество, которое выставлено на торги, на победителя торгов накладываются определенные условия о необходимости сноса самовольной постройки в соответствии с [пунктом 2 статьи 222](#) ГК РФ, что в свою очередь нарушает [пункта 1 статьи 18](#) Закона о приватизации, так как на аукционе не может продаваться государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатель должен выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода жалобы и необходимости выдачи предписания.

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 Леончева Д.О. обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение [пункта 1 статьи 18](#) Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.