

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-705/2023

по результатам рассмотрения жалобы ООО «Балт-Стрим»

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 30.11.2023 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Заместителя председателя Комиссии ФАС России – <...>; членов Комиссии ФАС России: <...> <...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– ООО «Балт-Стрим»: <...> – приказ о вступлении в должность генерального директора и исполнении функции главного бухгалтера от 18.09.2023 б/н, паспорт гражданина Российской Федерации;

– АО «Фонд Имущества Санкт-Петербурга»: <...>– доверенность от 09.01.3023 № 13-13/23-0-0;

– АО «РАД»: <...> – доверенность от 01.01.2023 № Д-017,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу ООО «Балт-Стрим» от 17.11.2023 № 17-11/23, направленную письмом Санкт-Петербургского УФАС России от 22.11.2023 № 78/29788/23 (вх. от 23.11.2023 № 183640-М/23), на действия (бездействие) организатора торгов – АО «Фонд Имущества Санкт-Петербурга», оператора электронной площадки – АО «РАД» при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (извещение № 21000019360000000240, лот № 1), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «Балт-Стрим» (далее – Заявитель) от 17.11.2023 № 17-11/23, направленная письмом Санкт-Петербургского УФАС России от 22.11.2023 № 78/29788/23 (вх. от 23.11.2023 № 183640-М/23, от 30.11.2023 № 188713/23), на действия

(бездействие) организатора торгов – АО «Фонд Имущества Санкт-Петербурга» (далее – Организатор торгов), оператора электронной площадки – АО «РАД» (далее – Оператор) при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (извещение № 21000019360000000240, лот № 1) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов и Оператором при организации и проведении Аукциона были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, заслушав пояснения Заявителя, представителей Организатора торгов и Оператора, Комиссия ФАС России установила следующее.

27.09.2023 на сайте государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на сайте Оператора, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.lot-online.ru (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок

на участие в Аукционе – 28.09.2023 09:00 (МСК), дата и время окончания срок подачи заявок на участие в Аукционе – 03.11.2023 10:00 (МСК), дата и время проведения Аукциона – 08.11.2023 13:00 (МСК), начальная цена Аукциона – 2 010 375,40 руб., шаг аукциона – 100 518,77 руб., размер задатка – 1 005 187,70 руб.

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), 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 – Приказ ФАС России), 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», решением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 19.09.2023 № 05-25-36054/23-0-0 (далее – решение КИО Санкт-Петербурга), Регламентом Системы электронных торгов (СЭТ) АО «Российский аукционный дом» при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды, договора безвозмездного пользования, договора доверительного управления имуществом, иного договора, предусматривающего переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Регламент).

Согласно Жалобе Заявитель подал заявку на участие в Аукционе, внес задаток и был признан участником Аукциона.

08.11.2023 Аукцион был признан состоявшимся. Заявителем было сделано одно ценовое предложение.

Согласно доводу Жалобы на сайте Организатора торгов по адресу в сети Интернет: <https://фондимущества.рф/realty/spaces/3201> размещены фотографии объекта, которые существенно отличаются от фотографий, размещенных на официальном сайте и сайте Организатора торгов.

На сайте Оператора размещены фотографии, где объект не требует значительных капитальных вложений в ремонт, а также иных вложений.

При этом на сайте Организатора торгов были размещены фотографии, где объект находится в состоянии, значительно понижающем стоимость его аренды.

Также, в составе документации об Аукционе не была размещена информация о наличии оборудования (имущества в помещении), в том числе отсутствовала информация о собственнике оборудования (имуществе), правовом основании его размещения, условиях эксплуатации (условия обеспечения доступа и т.д.).

По мнению Заявителя, Организатором торгов и Оператором не размещены юридически значимые сведения об объекте, тем самым нарушены требования подпункта 2 пункта 105 Приказа ФАС России.

Согласно пункту 27 Приказа ФАС России информация о проведении конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте без взимания платы.

При этом к информации о проведении конкурсов или аукционов

относится предусмотренная указанным Приказом ФАС России информация и полученные в результате принятия решения о проведении конкурсов или аукционов и в ходе конкурсов или аукционов сведения, в том числе сведения, содержащиеся в извещении о проведении конкурса или аукциона, извещении об отказе от проведения конкурсов или аукционов, конкурсной документации, документации об аукционе, изменениях, вносимых в такие извещения и такую документацию, разъяснениях такой документации, протоколах, составляемых в ходе конкурсов или аукционов.

Пунктом 103 Приказа ФАС России установлено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Согласно пункту 104 Приказа ФАС России извещение о проведении аукциона также может быть опубликовано в любых средствах массовой информации, а также размещено в любых электронных средствах массовой информации, при условии, что такие опубликование и размещение не могут осуществляться вместо предусмотренного пунктом 103 Приказа ФАС России.

Разделом 8 Регламента для проведения электронных торгов Организатор торгов публикует процедуры на сайте forgi.gov.ru. После публикации извещения на сайте forgi.gov.ru, торги будут автоматически опубликованы на сайте Оператора (в случае, если Организатор торгов зарегистрирован на сайте Оператора).

Согласно подпунктам 2, 3 пункта 105 Приказа ФАС России в извещении о проведении аукциона должны быть указаны 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, а также целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

Пункт 105 Приказа ФАС России содержит закрытый перечень сведений, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона. При этом Приказом ФАС России не предусмотрено обязательное

размещение фотографий объекта, по которому проводятся торги.

Комиссией ФАС России установлено, что Аукционная документация содержит сведения, предусмотренные пунктом 105 Приказа ФАС России. Аукционная документация, размещенная на официальном сайте, аналогична Аукционной документации, размещенной на сайте Оператора.

Аналогичная информация содержится в Аукционной документации, размещенной на сайте Оператора, Организатора торгов.

Кроме того, на официальном сайте, сайте Оператора, а также сайте Организатора торгов размещен документ «Комплект документов в рамках 127-р»,

в составе которого содержатся Решение КИО Санкт-Петербурга с указаниями характеристик имущества, выставленного на Аукцион, Расчет арендной платы

от 13.09.2023, Справка для расчета арендной платы, Акт обследования объекта нежилого фонда от 14.07.2023 с фотографиями объекта, выставленного

на Аукцион, и иные документы.

Комиссией ФАС России установлено, что фотографии, размещенные в документе «Комплект документов в рамках 127-р» соответствуют фотографиям, размещенным на сайте Организатора торгов по адресу в сети интернет: <https://фондимущества.рф/realty/spaces/3201>.

Согласно сведениям, содержащимся в Заявке на участие в Аукционе от 01.11.2023, подписанной Заявителем, Заявитель подтверждает, что на дату подписания указанной заявки он ознакомлен с характеристиками предмета Аукциона, указанными в извещении о проведении Аукциона, что Заявителю была представлена возможность ознакомиться с состоянием объекта недвижимости,

в результате осмотра Заявитель претензий по качеству, состоянию имущества,

а также к документам и информации о предмете Аукциона не имеет.

Дополнительно Комиссия ФАС России считает необходимым отметить, что пунктом 118 Приказа ФАС России закреплено, что разъяснение положений документации об аукционе осуществляется в соответствии с пунктами 47 – 48 Приказа ФАС России.

Согласно пунктам 47, 48 Приказа ФАС России любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с

даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Вместе с тем ни на официальном сайте, ни на сайте Оператора и Организатора торгов не содержится информации о запросе разъяснений Аукционной документации.

С учетом изложенного Комиссия ФАС России приходит к выводу, что указанный довод Жалобы необоснован.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Балт-Стрим» от 17.11.2023 № 17-11/23, направленную письмом Санкт-Петербургского УФАС России от 22.11.2023 № 78/29788/23 (вх. от 23.11.2023 № 183640-М/23, от 30.11.2023 № 188713/23), на действия (бездействие) организатора торгов – АО «Фонд Имущества Санкт-Петербурга», оператора электронной площадки – АО «РАД» при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (извещение № 21000019360000000240, лот № 1) необоснованной.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Заместитель председателя Комиссии ФАС России:

(ведущий заседание) <...>

Члены Комиссии ФАС России: <...>

<...>