

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Фарм Стар»

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 представителя ООО «Фарм Стар» (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 ООО «Фарм Стар» (вх. №29955-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 для использования участка акватории реки Ждановки (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> №22000171920000000025, лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №22000171920000000025 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 участка акватории реки Ждановки для размещения плавучего объекта (плавучей гостиницы).

Предоставляемый участок акватории имеет площадь 0,001031 км², расположен в Петроградском районе Санкт-Петербурга, у правого берега реки Ждановки, прилегает к участку набережной реки Ждановки «Тучков мост — Ждановский мост», литера А, у спуска напротив дома № 2, литера А Петровского острова.

Начальная цена предмета аукциона: 13 910 рублей 54 копейки.

Шаг аукциона: 1 391 рубль 05 копеек.

Заявитель в жалобе указывает, что предмет открытого аукциона занят имуществом третьего лица, что препятствует проведению торгов в соответствии с нормами действующего законодательства.

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).

Согласно подпункту а) пункта 5 Правил при проведении аукциона не допускается создание **преимущественных условий** для отдельных лиц или группы лиц, в том числе предоставление доступа к конфиденциальной информации.

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, к производственным и иным объектам, сооружениям и оборудованию, посредством которых осуществляется водопользование, с целью проверки выполнения **Водопользователем** условий настоящего Договора.

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;

предоставить в месячный срок с даты государственной регистрации настоящего договора водопользования в государственном водном

реестре в адрес ФБУ «Администрация «Волго-Балт» паспорт на палы с расчетом нормативных нагрузок, подтверждающих безопасность швартовки плавучего объекта, в соответствии с требованиями Технического регламента о безопасности объектов внутреннего водного транспорта, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2010 № 623;

соблюдать и выполнять требования Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон», связанных с нахождением участка акватории в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(07) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга;

не использовать Сооружение – набережная реки Ждановки (расположенное по адресу: Санкт-Петербург, участок набережной реки Ждановки «Тучков мост - Ждановский мост», литера А), находящиеся в непосредственной близости к участку акватории реки Ждановки, без необходимых правоустанавливающих и/или правоудостоверяющих документов;

соблюдать установленные законодательством ограничения использования участков в границах зон с особыми условиями использования;

использовать участок акватории реки Ждановки с соблюдением охранных зон входящего в состав централизованной системы водоотведения тоннельного канализационного коллектора;

обеспечивать беспрепятственный круглосуточный допуск персонала, в том числе ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», для проведения восстановительных, планово-предупредительных и иных работ на тоннельном канализационном коллекторе;

не предъявлять претензии ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» в случае возникновения аварийных ситуаций на тоннельном канализационном коллекторе;

обеспечивать беспрепятственный допуск персонала для проведения аварийно-восстановительных и иных работ на объектах, в отношении которых установлены охранные зоны;

согласовывать планировочное решение по размещению объектов на

участках, расположенных (частично или полностью) в границах зон с особыми условиями использования, с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, при необходимости обеспечить вынос инженерных сетей в установленном порядке;

возмещать вред, нанесенный третьим лицам, электросетевым объектам, сетям инженерно-технического обеспечения при размещении объектов в охранных зонах, в том числе при возникновении аварийных ситуаций;

осуществлять демонтаж объектов, установленных в зонах с особыми условиями использования, в сроки, установленные в требовании (уведомлении) организации, осуществляющей эксплуатацию объекта, в отношении которого установлена соответствующая охранный зона.

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.

Рассматриваемый участок акватории реки Ждановки был предоставлен Комитетом в пользование ИП Боброву И.А. (далее — победитель торгов) на основании договора водопользования от 23.03.2016 №379-Д со сроком действия до 04.04.2021.

Организатор торгов пояснил, что документация об аукционе разрабатывается и утверждается организатором аукциона (пункт 17 Правил), при этом Организатором торгов была разработана аукционная

документация с учетом документов, предоставленных победителем торгов.

При этом во исполнение требований постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020-2022 годах», срок действия Договора водопользования был продлен в 2021 году — по 03.04.2022, в 2022 году — до 02.04.2023. Таким образом, в период с 03.04.2023 ИП Бобров И.А. в отсутствие заключенного договора водопользования незаконно использовал акваторию реки Ждановки.

К моменту размещения извещения о проведении аукциона (18.08.2023) Организатор торгов располагал достоверной информацией о том, что на данном участке акватории реки Ждановки размещен плавучий объект (плавучая гостиница).

Согласно подпункту а) пункта 5 Правил при проведении аукциона не допускается создание преимущественных условий для отдельных лиц или группы лиц, в том числе предоставление доступа к конфиденциальной информации.

В силу пункта 19.2 проекта договора водопользования Водопользователь обязан приступить к водопользованию с момента заключения Договора.

При проведении вышеуказанных торгов преимущественное условие предоставлено победителю торгов - ИП Боброву И.А., что является нарушением подпункта а) пункта 5 Правил, так как именно его имущество (плавучая гостиница) незаконно установлено на данном участке акватории и это единственное лицо, которое сможет приступить к водопользованию акватории с момента заключения договора.

В случае победы иных участников аукциона на них будут наложены дополнительные финансовые и иные обременения по вывозу имущества третьего лица, а так же невозможность эксплуатации акватории с момента подписания договора.

Целью проведения аукциона является привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для получения максимальной цены за право заключения договора водопользования.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела

1 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 доказано иное.

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 водопользования, 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 подпункта а пункта 5 (создание преимущественный условий для ИП Боброва И.А.), пункта 6 (подготовка и заключение договора водопользования без учета ограничений и запретов установленных в отношении использования водного объекта, пункта 17 Правил (Организатором торгов разработана аукционная документация с учетом документов, предоставленных победителем торгов, а не самостоятельно) и пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса

(отсутствие в извещении сведений о существующих обременениях, продаваемого имущества) 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 ООО «Фарм Стар» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности нарушение подпункта а пункта 5, пункта 6, пункта 17 Правил, [пункта 2 статьи 448](#) ГК РФ.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание Организатору торгов – Комитету по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности 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.