

Резолютивная часть решения оглашена «22» октября 2021

В полном объеме решение изготовлено «27» октября 2021
Санкт-Петербург

Санкт-

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

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

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

В присутствии представителей Жилищного комитета (далее – Организатор торгов);

В отсутствие Заявителя (далее - Заявитель), 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 физического лица (вх. №31171/21 от 04.10.2021) на действия Организатора торгов – Жилищный Комитет при организации и проведении конкурса по продаже по продаже жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга (извещение размещено на сайте <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/gilfond>, №46) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 46 о проведении торгов в форме открытого конкурса по продаже жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга размещено на веб-странице Жилищного комитета на официальном сайте Администрации Санкт-Петербурга в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://www.gov.spb.ru> в разделе «Текущая деятельность» - «Размещение заказов» и на сайте Жилищного комитета по адресу: <http://giikom-complex.ru> в разделе «Деятельность» - «Конкурентные процедуры»- «Извещения и документации» 10.09.2021.

Предметом конкурса является жилое помещение жилищного фонда

коммерческого использования по адресу: Санкт-Петербург, ул. Миллионная, д.29, литера А, кв.25, общая площадь - 169,2 кв.м, начальная цена - 14 544 000,00 руб.

В жалобе Заявитель указывает на неправомерное требование Организатора торгов об обязательном заключении договора о задатке.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного конкурса, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения конкурса по продаже жилых помещений жилищного фонда коммерческого пользования Санкт-Петербурга регламентируется Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 №12 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга на торгах и проведении торгов по продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга" (далее-Постановление) и Распоряжением Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 26.03.2021 №248-р.

В состав Постановления входит Положение о порядке проведения торгов по продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга в пункте 3.2 которого указан состав извещения.

Согласно пункту 3.2. в извещении указываются:

- форма проведения торгов и способ подачи предложений;
- предмет торгов, включая сведения об адресе, общей и жилой площади, количестве комнат, этаже, а также иные сведения, позволяющие индивидуализировать жилое помещение;
- наименование исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга, принявшего решение о проведении торгов;
- начальная цена предмета торгов, "шаг аукциона";
- условия конкурса;
- дата, время, место и порядок проведения торгов;
- срок, место и порядок подачи заявки;
- сумма задатка и номер счета, на который перечисляется задаток;
- критерии определения победителя торгов;
- срок заключения договора купли-продажи жилого помещения;
- порядок предварительного осмотра жилых помещений;
- номер контактного телефона;
- порядок оплаты цены жилого помещения.

Комиссией установлено, что в пункте 7 извещения №46 о проведении торгов указано:

Претендент до подачи заявки на участие в Конкурсе представляет обеспечение заявки в форме задатка в размере 20 (двадцати) процентов от начальной цены продажи жилого(ых) помещения(й): по лоту № 1 - в размере 2 908 800,00 рублей;

Задаток является обеспечением исполнения обязательства победителя Конкурса или единственного участника несостоявшегося Конкурса по заключению договора купли-продажи жилого(ых) помещения(й) жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга и оплате приобретенного на торгах имущества.

Внесение обеспечения заявки на участие в Конкурсе оформляется договором о задатке по форме, установленной в приложении № 2 к конкурсной документации и в порядке, установленном разделом 2 конкурсной документации.

Настоящее извещение не является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 ГК РФ, исходя из этого денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без подписания претендентом договора о задатке в порядке, установленном конкурсной документацией.

Денежные средства в размере задатка перечисляются претендентом на счет Организатора Конкурса по следующим реквизитам:

Наименование получателя:

Комитет финансов Санкт-Петербурга (Жилищный комитет, л/с 0830000)

ИНН: 7840013199

КПП: 784001001

Банк получателя: Северо-Западное ГУ Банка России//УФК по г. Санкт-Петербургу, г. Санкт-Петербург

БИК банка получателя: 014030106

Номер счета банка получателя: 40102810945370000005

Номер казначейского счета получателя: 03222643400000007200

Платежный документ, подтверждающий внесение обеспечения заявки, должен содержать следующую информацию: в платежном документе в поле «назначение платежа» указывается следующее: «Обеспечение заявки в

форме задатка;

Извещение № __; лот № __; договор о задатке №____ от ____; НДС не облагается».

Срок действия обеспечения заявки - не менее 45 дней с даты вскрытия конвертов с заявками.

Конкурсной документацией установлены следующие требования:

2.3.3. Внесение обеспечения заявки на участие в Конкурсе оформляется договором о задатке по форме, установленной в приложении № 2 к конкурсной документации.

2.3.4. Для заключения договора о задатке претендент до подачи заявки на участие в Конкурсе представляет в Жилищный комитет по адресу: Санкт-Петербург, пл. Островского, д.11, Отдел обеспечения закупок и учета имущества, к.52, 5 этаж:

а) подписанный со своей стороны договор о задатке (в двух экземплярах), проект которого представлен в приложении № 2 к конкурсной документации;

б) документ, подтверждающий полномочия лица претендента, подписавшего договор о задатке.

2.3.6. Дата и время представления претендентом договора о задатке для подписания фиксируется Организатором Конкурса в листе представления-получения договора о задатке. Представитель претендента, осуществляющий передачу договора о задатке, обязан предъявить документ, удостоверяющий личность.

Не позднее трех рабочих дней Организатор Конкурса обязан вернуть претенденту один экземпляр подписанного договора о задатке, в случае если претендентом был представлен договор по форме, установленной в приложении № 2 к конкурсной документации.

Задаток считается внесенным, если денежные средства поступили на счет Организатора Конкурса на дату вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе и между Организатором Конкурса и претендентом заключен договор о задатке.

В пункте 2.3.4 конкурсной документации указано, что «для заключения договора о задатке претендент до подачи заявки на участие в конкурсе представляет в Жилищный комитет по адресу: Санкт-Петербург, пл. Островского, д.11, Отдел обеспечения закупок и учета имущества, к.52, 5 этаж подписанный со своей стороны договор о задатке (в двух экземплярах), из чего следует, что для заключения договора о задатке участник торгов должен явиться по месту нахождения Организатора торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при

проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с частью 4 статьи 447 ГК РФ торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Действуя разумно и добросовестно при реализации имущества, организатор торгов должен обеспечить наибольшее количество состава участников торгов с целью увеличения как уровня конкуренции между участниками торгов, так и итоговой цены продаваемого имущества, что в свою очередь обеспечивает соблюдение интересов всех потенциальных покупателей, а также взыскателя и должника.

Принимая во внимание публичный характер проводимого конкурса, наличие всех обязательных условий договора о задатке, то информационное сообщение организатора торгов является офертой для заключения договора о задатке в соответствии со [статьей 437](#) ГК РФ, а подачу претендентом заявки и перечисление задатка - акцептом такой оферты.

Исходя из [части 4 статьи 447](#) ГК РФ, целью проведения конкурса является привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для получения максимальной цены за объект торгов. При этом по смыслу [Закона №135-ФЗ](#) все лица, заинтересованные в участии в торгах, должны быть поставлены в равные условия, без предоставления преимуществ организатором торгов кому-либо из участников торгов.

Учитывая изложенное, при определении порядка проведения конкурса, в том числе определении правил внесения задатка и проверке их соблюдения, организатор должен строго следовать целям проведения торгов, соблюдать такие принципы добросовестной конкуренции, как публичность, открытость и прозрачность, а также требования [статьи 17](#) [Закона № 135-ФЗ](#), запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Устанавливая требование об обязательном заключении договора о задатке при наличии в извещении всех необходимых реквизитов для перечисления соответствующего платежа, а также условие о том, что денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без предварительно заключенного в письменной форме договора о задатке, Организатор торгов тем самым создал необоснованные препятствия потенциальным покупателям к участию в спорных торгах.

Установленный порядок подачи заявки является препятствием для подачи

заявки на участие в конкурсе для претендентов, создает административный барьер участия в торгах и нарушает императивный запрет на совершение действий, ограничивающих конкуренцию, что нарушает часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Согласно Протоколу вскрытия конвертов №46-1/21 от 05.10.2021 было подано 2 заявки. В связи с тем, что Заявитель к Организатору торгов за разъяснениями не обращался, заявку на участие в торгах не подавал, а цена реализуемого имущества возросла на 3 556 000,00 по сравнению с начальной ценой, то Комиссия Предписание не выдает.

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 Жилищного комитета Санкт-Петербурга нарушение требований части 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».
3. Предписание не выдавать.