

РЕШЕНИЕ,
принятое по результатам рассмотрения жалобы
физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «06» мая 2024

В полном объеме решение изготовлено «13» мая 2024 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;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителей Санкт-Петербургского Государственного Унитарного Предприятия «Петербургский Метрополитен» (далее – Организатор торгов, конкурсная комиссия);

В отсутствие представителя физического лица (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. №11230-ЭП/24, вх. №11227-ЭП/24, вх. №11228-ЭП/24, вх. №11229-ЭП/24 от 26.04.2024) на действия Организатора торгов – ГУП «Петербургский Метрополитен» при организации и проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды объекта федерального недвижимого имущества (извещение размещено на сайте оператора электронной площадки <https://www.roseltorg.ru/> №22000117580000000008 и на сайте <https://torgi.gov.ru/> №22000117580000000008, лот №1-3), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №22000117580000000008, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Дата и время начала подачи заявок 04.04.2024 00:00;

Дата и время окончания подачи заявок 24.04.2024 10:00;

Дата проведения торгов 02.05. 2024 10:00.

Предмет аукциона – аренда объектов недвижимости (частей объектов недвижимости), находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленных на праве хозяйственного ведения за Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Петербургский метрополитен».

п/п	Объект, предоставляемый в аренду	Площадь арендуемого Объекта, кв.м.	Этаж арендуемого Объекта	Наименование объекта недвижимости	Район	Адрес объекта недвижимости	Кадастровый номер объекта недвижимости
1	7-Н (ч.п. 1)	24,8	1 этаж	Вестибюль ст. м. "Проспект Большевиков"	Невский	г.Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д.20, лит.А	78:12:0006320:3050
2	140-Н (ч.п. 13)	16,9	1 этаж	Вестибюль ст.м. "Гостиный двор"	Центральный	г.Санкт-Петербург, Невский пр., д.35, лит.А, пом. 140-Н	78:31:0001227:1056
3	6-Н (ч.п. 1-2)	23,2	1 подземный этаж	Вестибюль ст.м. "Садовая" подземным пешеходным переходом	Адмиралтейский	г.Санкт-Петербург, Сенная пл., д.7, соор.3, лит. А	78:32:0106003:1008
4	1-Н (часть ч.п. 1)	8,6	1 подземный этаж	Вестибюль ст.м. "Ленинский проспект" подземным пешеходным переходом	Кировский	г.Санкт-Петербург, бульвар Новаторов, соор.1, лит. Б	78:15:0000000:1006
5	2-Н (часть ч.п. 4)	10	1 этаж	Нежилое помещение (Вестибюль ст.м. "Обводный канал")	Фрунзенский	г.Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.153, лит.А, пом. 2-Н, 3-Н	78:13:0007307:1361

Начальный (минимальный) размер арендной платы в месяц по лоту №1 - 473 707 (четырееста семьдесят три тысячи семьсот семь) руб. 50 коп. (без учета НДС и коммунальных услуг)

Срок договора аренды - 3 года

Сумма задатка - 1 421 122 (один миллион четыреста двадцать одна тысяча сто двадцать два) руб. 50 коп.

Справочно размер арендной платы в год - 5 684 490 (пять миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи четыреста девяносто) руб. 00 коп.(без учета НДС и коммунальных услуг)

Лот № 2

п/п	Объект, предоставляемый в аренду	Площадь арендуемого Объекта, кв.м.	Этаж арендуемого Объекта	Наименование объекта недвижимости	Район	Адрес объекта недвижимости	Кадастровый номер объекта недвижимости
1	9-Н (ч.п. 1)	48,7	1 подземный этаж	Вестибюль ст.м. "Садовая" подземным пешеходным переходом	Адмиралтейский	г. Санкт-Петербург, Сенная пл., д.7, соор.3, лит. А	78:32:0106003:1008
2	1-Н (часть ч.п. 1)	8,6	1 подземный этаж	Вестибюль ст.м. "Ленинский проспект" подземным пешеходным переходом	Кировский	г.Санкт-Петербург, бульвар Новаторов, соор.1, лит. Б	78:15:0000000:1006

2	1-Н (часть ч.п. 05)	0	1 этаж	М. "Выборгская"	Выборгский	Петербург, ул. Смолячкова,	78:36:0501101:2005
3	1-Н (ч.п. 1)	39,9	1 этаж	Вестибюль ст. м. "Звездная"	Московский	Д.21, лит.А г.Санкт- Петербург, Звездная ул., д.3, к.1, лит.А	78:14:0769204:1033
4	1-Н (ч.п. 14)	8,7	1 этаж	Вестибюль ст.м. "Спасская"	Адмиралтейский	г.Санкт- Петербург, Сенная пл., д. 2, лит. Б	78:32:0001058:4029

Начальный (минимальный) размер арендной платы в месяц - 584 631 (пятьсот восемьдесят четыре тысячи шестьсот тридцать один) руб. 25 коп. (без учета НДС и коммунальных услуг)

Срок договора аренды - 3 года

Сумма задатка - 1 753 893 (один миллион семьсот пятьдесят три тысячи восемьсот девяносто три) руб. 75 коп.

Справочно размер арендной платы в год - 7 015 575 (семь миллионов пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят пять) руб. 00 коп.(без учета НДС и коммунальных услуг)

Лот № 3

п/п	Объект, предоставляемый в аренду	Площадь арендуемого Объекта, кв.м.	Этаж арендуемого Объекта	Наименование объекта недвижимости	Район	Адрес объекта недвижимости	Кадастровый номер объекта недвижимости
1	7-Н (ч.п. 1-2)	45,5	1 подземный этаж	Вестибюль ст.м. "Садовая" с подземным пешеходным переходом	Адмиралтейский	г.Санкт-Петербург, Сенная пл., д.7, соор.3, лит. А	78:32:0106003:1008
2	1-Н (ч.п. 46)	3,6	1 подземный этаж	Вестибюль ст.м. "Невский проспект" с подземным пешеходным переходом	Центральный	г.Санкт-Петербург, Невский пр., соор. 2, лит. Г	78:31:0001228:3004
3	1-Н (часть ч.п. 1)	7,5	1 подземный этаж	Вестибюль ст.м. "Ленинский проспект" с подземным пешеходным переходом	Кировский	г.Санкт-Петербург, бульвар Новаторов, соор.1, лит. Б	78:15:0000000:1006
4	1-Н (часть ч.п. 2)	7,5	1 этаж	Вестибюль ст.м. "Пролетарская"	Невский	г.Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д.114, к.1, лит.А	78:12:0716901:1038
5	2-Н (ч.п. 1)	22,5	1 этаж	Вестибюль ст.м. "Лесная"	Выборгский	г.Санкт-Петербург, Кантемировская ул., д.25, лит.А	78:36:0511802:3002

Начальный (минимальный) размер арендной платы в месяц - 406 980 (четырееста шесть тысяч девятьсот восемьдесят) руб. 00 коп. (без учета НДС и коммунальных услуг).

Срок договора аренды - 3 года

Сумма задатка - 1 220 940 (один миллион двести двадцать тысяч девятьсот сорок) руб. 00 коп.

Справочно размер арендной платы в год - 4 883 760 (четыре миллиона восемьсот восемьдесят три тысячи семьсот шестьдесят) руб. 00 коп.(без учета НДС и коммунальных услуг)

Целевое назначение: для использования в соответствии с распоряжением Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2007 № 556-р «Об утверждении перечней рекомендуемых товаров и услуг, продажа и оказание которых разрешена на территории Петербургского метрополитена и на 50-метровой территории, прилегающей к станциям Петербургского метрополитена».

Заявитель в жалобе указывает, что составленная Организатором торгов аукционная документация содержит нарушения действующего законодательства, а именно: включены в состав одного лота технологически и функционально не связанные объекты, расположенные в разных частях города Санкт-Петербурга.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги 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.

Аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и приказом Федеральной антимонопольной службы России от 21.03.2023 № 147/23 «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).

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Для квалификации действий в качестве нарушения приведенной нормы достаточно угрозы наступления последствий в виде ограничения конкуренции.

В соответствии с пунктом 7 извещения о проведении аукциона до подачи заявки на участие в аукционе заявители вносят задаток в **трехкратном размере начальной (минимальной) арендной платы в месяц за лот**, указанном в Приложении 1 к настоящему извещению. Задаток вносится путем перечисления денежных средств на расчетный счет электронной площадки в порядке, предусмотренном аукционной документацией и Регламентом электронной площадки.

Сумма задатка по лоту №1 составляет - 1 421 122 руб. 50 коп, лоту №2 - 1 753 893 руб. 75 коп, по лоту №3 1 220 940 руб. 00 коп.

Таким образом, размер задатка находится в прямой зависимости от начальной (минимальной) цены договора - чем выше цена, тем больше и размер задатка. При этом цена договора определяется общей площадью помещений, являющихся предметом договора аренды.

Соответственно, укрупнение лота за счет включения в него большего количества помещений влечет увеличение размера задатка на участие в аукционе.

В силу пункта 95 Правил при разработке документации об аукционе запрещается включение в состав одного лота технологически и функционально не связанного государственного или муниципального имущества.

При рассмотрении жалобы Комиссией установлено, что Организатор торгов при проведении аукциона рамках одного лота объединил несколько объектов недвижимости.

Комиссия отмечает, что включенные в состав лота помещения, хотя и имеют одинаковое функциональное назначение, но сами по себе технологически и функционально друг с другом не

связаны, не являются частью одного имущественного комплекса, расположены по разным адресам, в разных районах города Санкт-Петербурга, на разных ветках метро и могут использоваться для осуществления торговой деятельности независимо друг от друга разными субъектами, таким образом право аренды каждого из них могло быть предметом отдельных торгов.

Организатор торгов на заседании пояснил, что в один лот сгруппированы объекты с различной степенью ценности с учетом их местоположения, пассажиропотока, размера минимальной арендной платы и типа объекта (встроенное помещение или часть вестибюля). Доказательств объективной необходимости объединения помещений в рамках одного лота Организатором торгов не представлено, Комиссией не установлено.

Таким образом, действия Организатора торгов нарушают [часть 1 статьи 17](#) Закона о защите конкуренции, пункт 95 Правил, поскольку приводят к ограничению соперничества на аукционе - участники, не заинтересованные в получении в аренду всех помещений, откажутся от участия в нем. Кроме того, существенный размер задатка, установленный в аукционной документации в связи с укрупнением им лота, также приводит к ограничению количества участников.

Протоколом №2 от 26.04.2024 по лоту №2 аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок, Протоколами №2 от от 26.04.2024 по лотам №1, №3 аукцион признан несостоявшимся в связи с признанием только одного заявителя участником аукциона (ООО «НИКА»).

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 Организатора торгов нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и пункта 95 Приказа Федеральной антимонопольной службы России от 21.03.2023 № 147/23 «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».
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.