

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «УК «Ареопаг»

Резолютивная часть решения оглашена «24» апреля 2024

В полном объеме решение изготовлено «27» апреля 2024 Санкт-Петербург

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

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – заместителя начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии представителей ООО «УК «Ареопаг» (далее — Заявитель), представителя АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга (далее — Организатор торгов;

В отсутствие представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее — Инициатор торгов), надлежащим образом уведомленных 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 ООО «УК «Ареопаг» (вх. №10015-ЭП/24 от 16.04.2024) на действия Организатора торгов – АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» при организации и проведении торгов в форме аукциона на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда (извещение размещено на сайте оператора электронной площадки <https://utp.sberbank-ast.ru/> №**SBR012-2403070100.1** и на сайте <https://torgi.gov.ru/> №**21000019360000000308**, лот №**1**), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № **SBR012-2403070100.1** опубликовано на сайте оператора электронной площадки <https://utp.sberbank-ast.ru/> и на сайте <https://torgi.gov.ru/> № **21000019360000000308**, лот №**1** (далее – сайт торгов).

Предметом торгов является:

Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 31, литера А, помещение 14-Н.

Кадастровый номер: 78:11:0006079:4364.

Этаж: подвал.

Общая площадь: 189,5 кв.м.

Входы: 1 общий со двора.

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация.

Целевое назначение: нежилое.

Характеристики выполненного технологического присоединения энергопринимающих устройств в соответствии с актом об осуществлении технологического присоединения от 22.06.2016 № 15-20187: 3 кВт.

Самовольная перепланировка/переустройство.

ОКТМО 40348000.

Договор аренды заключается сроком на 10 лет.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В связи с наличием не оформленной в установленном порядке самовольной перепланировки/переустройства объекта нежилого фонда арендатор в течение одного года с даты заключения договора аренды обязан согласовать/утвердить в установленном порядке документацию по перепланировке/переустройству (проект перепланировки/переустройства, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки/переустройства) и документы для осуществления государственного кадастрового учета либо обеспечить приведение объекта нежилого фонда в первоначальное состояние (в соответствии с документами технического учета до произведенной самовольной перепланировки/переустройства). Указанные действия должны быть совершены арендатором за свой счет. Расходы в связи с их совершением арендатору не выплачиваются. В случае невыполнения данного условия арендодатель вправе в одностороннем и бесспорном порядке расторгнуть договор аренды.

На территории Объекта расположено имущество третьих лиц.

Начальная цена (величина годовой арендной платы): 574 885,48 руб. (без учета НДС).

Сумма задатка: 574 885,48 руб.

Шаг аукциона: 28 744,27 руб.

Дата и время начала приема заявок 08 марта 2024 года с 09:00.

Задаток должен поступить на счет специализированной организации не позднее 08 апреля 2024 года, 10:00.

Дата и время окончания приема заявок 08 апреля 2024 года, 10:00.

Дата и время начала рассмотрения заявок 08 апреля 2024 года, 10:00.

Дата и время определения участников аукциона 10 апреля 2024 года, 10:00.

Дата и время начала проведения аукциона в электронной форме 10 апреля 2024 года, 12:00.

Прием предложений по цене от участников аукциона 10 апреля 2024 года, 12:00.

Время проведения аукциона по лоту № 1: 12:00.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок по извещению **№2100001936000000308** лот №1 от 10.04.2024 заявка Заявителя была отклонена по причине несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе в соответствии с пунктом 29 Приказа ФАС России от 21.03.2023 №147/23 (**отсутствуют сведения о том, что расположенное на территории объекта нежилого фонда имущество третьих лиц не препятствует его использованию в соответствии с целями, указанными в аукционной документации и проекте договора аренды и не влияет на размер арендной платы по договору аренды объекта нежилого фонда**).

По мнению Заявителя, указанному в жалобе, действия аукционной комиссии в части отказа в допуске к торгам, противоречит требованиям законодательства, нарушает права и законные интересы Заявителя.

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 проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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), 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».

Подпунктом 2 пункта 88 Правил определено, что сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно

содержать сведения о месте расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества (в том числе цветные фотографии в количестве не менее 3 штук), права на которое передаются по договору, включая площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество.

Извещение и документация об аукционе содержат, в том числе следующие сведения: самовольная перепланировка/ переустройство объекта; помещение используется ООО «Славянин» ИНН 7806028212; на территории объекта расположено имущество третьих лиц.

Согласно документации об аукционе, разделу «Информация о лотах» в связи с наличием не оформленной в установленном порядке самовольной перепланировки/переустройства объекта нежилого фонда арендатор в течение одного года с даты заключения договора аренды обязан согласовать/утвердить в установленном порядке документацию по перепланировке/переустройству (проект перепланировки/переустройства, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки/переустройства) и документы для осуществления государственного кадастрового учета либо обеспечить приведение объекта нежилого фонда в первоначальное состояние (в соответствии с документами технического учета до произведенной самовольной перепланировки/переустройства). Указанные действия должны быть совершены арендатором за свой счет. Расходы в связи с их совершением арендатору не выплачиваются. В случае невыполнения данного условия арендодатель вправе в одностороннем и бесспорном порядке расторгнуть договор аренды.

Вместе с тем, в документации об аукционе отсутствует информация о перечне имущества третьих лиц, его характеристиках (влияние на эксплуатацию объекта недвижимости), порядке и сроках вывоза указанного имущества его собственником и т.д.

Более того, документация об аукционе не позволяет сделать вывод о характере самовольной перепланировки (носит ли она капитальный характер, возможно ли ее согласование, либо исключительно приведение в первоначальное состояние, сведения о первоначальном состоянии). Сведения, отраженные в акте обследования объекта нежилого фонда от 06.12.2023, проведенного ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга», вышеуказанной информации не содержат.

Таким образом, документация об аукционе не содержит достаточных и достоверных сведений о характеристиках недвижимого имущества, позволяющих сделать вывод о целесообразности участия в торгах, что противоречит требованиям подпункта 2 пункта 88 Правил.

В материалы дела представлены копии договора аренды № 07-А002760 от 17 апреля 2008 года и дополнительных соглашений к указанному договору.

Согласно пункту 2.2.6 договора аренды № 07-А002760 от 17 апреля 2008 арендатор обязан не производить на объекте без письменного согласия арендодателя и балансодержателя прокладок, скрытых и открытых проводок коммуникаций, перепланировок и переоборудования капитального характера.

В силу пункта 2.2.6 проекта договора аренды в случае обнаружения

Арендодателем или Организацией самовольных перепланировок Объекта, результатом которых является изменение внешних границ Объекта и/или нарушение целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, в котором расположен Объект, установки, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Организации.

Уведомлением ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 31.10.2023 ООО «Славянин» было отказано в передаче рассматриваемого объекта недвижимости на новый срок. Более того, уведомление содержит указание на наличие задолженностей, как по договору аренды, так и по начисленным пеням (506 338, 74 руб.).

Таким образом, ООО «Славянин» продолжает эксплуатировать помещение в нарушение условий договора аренды, в свою очередь, собственник имущества не предпринимает мер по понуждению устранения незаконных перепланировок (что, в свою очередь вменяется новому арендатору), не предпринимает мер по освобождению объекта недвижимости от имущества третьего лица.

В силу подпункта 1 пункта 98 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать требования к **содержанию, составу и форме** заявки на участие в аукционе, установленные в соответствии с пунктами 102 - 104 настоящего Порядка, и инструкцию по ее заполнению.

В соответствии с пунктом 103 Правил Заявка на участие в аукционе в сроки, указанные в извещении о проведении аукциона, направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной подписью заявителя. Кроме того, пунктом 103 Правил определены требования к документам и сведениям, входящим в состав заявки на участие в торгах.

Перечень документов и сведений, предъявляемых к составу заявки на участие в аукционе в соответствии с пунктом 103 настоящего Порядка, является исчерпывающим (пункт 105 Правил).

Таким образом, законодатель разделяет понятия содержание, состав и форма заявки.

При этом требования, как к составу заявки, так и к участникам торгов определены Правилами и представляют собой закрытый перечень.

Частью 1 статьи 611 Гражданского кодекса арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Приложением 1 к документации об аукционе установлена форма заявки на участие в рассматриваемых торгах, форма заявки содержит следующее: «Заявителю известно, что на территории объекта нежилого фонда расположено имущество третьих лиц. Заявитель выражает своё согласие с тем, что расположенное на территории объекта нежилого фонда имущество третьих лиц не

препятствует его использованию в соответствии с целями, указанными в аукционной документации и проекте договора аренды и не влияет на размер арендной платы по договору аренды объекта нежилого фонда.»

Согласно протоколу и пояснениям представителя Организатора торгов, Заявителю было отказано в допуске до участия в аукционе в связи с отсутствием в составе заявки вышеуказанной фразы, при этом нарушения содержания и состава заявки не установлено.

По указанному основанию было отклонено 4 из 5 заявок, аукцион признан несостоявшимся.

Таким образом, из совокупности приведенных обстоятельств следует, что Организатор торгов, в нарушение подпункта 2 пункта 88 Правил не указал в документации об аукционе существенные характеристики имущества, не указал перечень и характеристики имущества третьих лиц, сроки и порядок освобождения объекта от имущества третьих лиц, критично оценив отсутствие вышеуказанной фразы в составе заявки, фактически, поставил в зависимость возможность участия в торгах от факторов не влияющих и не известных участникам торгов.

Комиссия отмечает, что на аукцион был выставлен объект не свободный от прав и имущества третьих лиц.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «УК «Ареопаг» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 2 пункта 88 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. Предписание не выдавать, в связи с тем, что было выдано по жалобе №9466-ЭП/24 от 10.04.2024.