

Резолютивная часть решения оглашена «30» мая 2022

В полном объеме решение изготовлено «02» июня 2022 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

старшего государственного инспектора отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии:

Заявителя;

Представителя АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – Организатор торгов);

Представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет).

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. №13033-ЭП/22 от 16.05.2022) на действия Организатора торгов – АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №21000019360000000040, лот №1 и на сайте <https://lot-online.ru> №647802), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №21000019360000000040, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом аукциона на право заключения договора аренды является: Объект нежилого фонда – нежилое здание по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга

муниципальный округ Дворцовый округ, Конюшенная площадь, дом 1, строение 1.  
Кадастровый номер: 78:31:0001185:1010. Общая площадь – 13 511,4 м<sup>2</sup>.

Начальная цена: 2 916 666,67 руб.

Шаг аукциона: 145 833,33 руб.

Размер задатка: 35 000 000,00 руб.

Начальная цена за кв.м: 215,87 руб.

Ежемесячный платеж за объект: 2 916 666,67 руб.

Срок действия договора — 49 лет.

Дата и время начала подачи заявок: 30.04.2022 09:00

Дата и время окончания подачи заявок: 23.05.2022 10:00

Дата рассмотрения заявок: 23.05.2022 00:00

Дата и время начала проведения аукциона: 30.05.2022 13:00 — 30.05.2022 13:17

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, выразившиеся в нарушении действующего законодательства при проведении Аукциона, а именно:

1. Организатор торгов нарушил сроки публикации извещения о проведении торгов;
2. В нарушение норм действующего законодательства, в аукционной документации не указан перечень работ для выполнения и требований к состоянию объекта по окончании срока договора;
3. В аукционной документации отсутствует информация о технологическом присоединении энергопринимающих устройств на объекте.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данного аукциона, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

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

Порядок проведения открытого аукциона на право заключения договора на часть здания, находящегося в государственной собственности регулируется правилами, утвержденными 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 – Правила), а также «Гражданским кодексом Российской Федерации (частью первой)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК России).

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга» уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга на разработку и реализацию государственной политики в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга, а также в сфере земельных отношений (за исключением инвентаризации земель и территорий зеленых насаждений в Санкт-Петербурге, а также земельного контроля в Санкт-Петербурге) является Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Вместе с тем, Комитетом было принято решение от 29.04.2022 № 05-25-15451/22-0-0 (далее — решение) о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта культурного наследия (далее — ОКН), собственником которого является Санкт-Петербург и распоряжение «Об использовании объекта недвижимости по Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 1, строение 1» от 29.04.2022 № 371-рк (далее — распоряжение), согласно которых проводится соответствующий аукцион на право заключения договора аренды указанного Объекта.

Относительно первого довода Заявителя, Комиссия сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 103 Правил извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Комиссией установлено, что извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта было опубликовано на сайте торгов и на сайте электронной торговой площадки – 29.04.2022.

Дата окончания подачи заявок на участие в аукционе — 23.05.2022.

Таким образом, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта было опубликовано за 23 дня до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе, что соответствует требованиям действующего законодательства.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что довод Заявителя о нарушении Организатором торгов сроков публикации извещения является необоснованным.

Довод Заявителя об отсутствии требований к работам, которые необходимо выполнить и к состоянию объекта государственного имущества, права на которое передаются по договору является несостоятельным ввиду следующего.

В соответствии с распоряжением Комитета от 31.07.2019 № 127-р утвержден перечень документов, необходимых для принятия решения о проведении аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого ОКН (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр ОКН (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр), находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург.

Перечень включает в себя, в том числе, копию охранного обязательства собственника или иного законного владельца ОКН, включенного в Реестр, предусмотренного статьей 47.6 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (далее — Закон №73-ФЗ).

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651 полномочия по подготовке и утверждению охранных обязательств собственников или иных законных владельцев ОКН, включенных в Реестр, отнесены к компетенции Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее — КГИОП).

Перечень и сроки работ по сохранению ОКН приводятся в охранным обязательстве, который утвержден приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения» (далее — Охранное обязательство).

Охранное обязательство в отношении предмета аукциона утверждено распоряжением КГИОП от 22.04.2022 № 114-об/22 (далее — Распоряжение) и является приложением к аукционной документации.

Пунктом 1 ст. 40 Закона №73-ФЗ установлено, что сохранение ОКН — это меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

Согласно п. 1 ст. 47.2 Закона №73-ФЗ требования к сохранению ОКН должны предусматривать консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Согласно проекту договора, опубликованному на сайте торгов, на победителя возложена обязанность по разработке проектной документации, ее согласованию и проведению работ по сохранению ОКН с соблюдением требований, установленных охранным обязательством, утвержденным КГИОП.

Таким образом, Организатором торгов установлены требования в отношении победителя, к которым относится как разработка проектной документации, так и обязанность по выполнению работ на реализуемом объекте.

Относительно последнего Заявителя, Управление сообщает следующее.

Согласно пункту 10.5 Распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 N127-р "О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной

собственности Санкт-Петербурга" (далее — 127-р) в извещении о проведении Аукциона указываются и отражаются в договоре аренды Объекта/неиспользуемого ОКН условия информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям.

В извещении о проведении аукциона содержится комплект документов в рамках 127-р, в котором указана информация относительно наличия технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения объекта, а именно: подпункт К пункта 1 Акта технического состояния объекта культурного наследия от 07.04.2022 устанавливает наличие инженерных коммуникаций, включая электроснабжение объекта.

Согласно отчету об оценке рыночной величины арендной платы за реализуемый объект, извещению о проведении аукциона содержат информацию, что ОКН, расположенный на земельном участке обеспечен сетями электроснабжения, водопровода, канализации, теплоснабжения.

Таким образом, достаточных и достоверных доказательств нарушения Организатором торгов норм действующего законодательства Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу физического лица необоснованной.