

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «30» января 2023

В полном объеме решение изготовлено «02» февраля 2023 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 посредством видеоконференцсвязи представителя АО «Российский аукционный дом» (далее – Организатор торгов); представителя Комитета имущественных отношений (далее — Инициатор торгов);

В отсутствие 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.№1544-ЭП/24 от 22.01.2024) на действия Организатора торгов – АО «РАД» при организации и проведении торгов в форме электронного аукциона по продаже государственного и муниципального имущества (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> № **21000002210000003980** лот №1 и на сайте оператора электронной площадки <https://lot-online.ru/> №62С46С9-4001-3871-1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**21000002210000003980**, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Предмет торгов – нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 120, литера А, пом. 1-Н, площадь 25.8 кв.м., назначение:

нежилое, этаж №1, кадастровый номер 78:32:0001074:1578 (далее – Имущество).

Право собственности города Санкт-Петербурга подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 25.04.2023 № 78:32:0001074:1578 — 78/011/2023-1.

В результате обследования (Акт обследования объекта нежилого фонда от 27.10.2023) установлено: в ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (душевая б кабина). Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.3 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п. Имущество расположено в здании, которое на основании Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 №15 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Розе (А.В.Игнатовича)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным Законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом СанктПетербурга от 12.07.2007 №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в СанктПетербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Обременения (ограничения) Имущества: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Розе (А.В.Игнатовича)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Начальная (минимальная) цена договора: 2 376 000 руб., в т.ч. НДС 20% - 396 000 руб.

Шаг аукциона: 115 000,00 руб.

Размер задатка: 237 600 руб. НДС не облагается.

Дата и время начала подачи (приема) Заявок: 12 декабря 2023 г. в 10:00 по московскому времени. Подача Заявок осуществляется круглосуточно.

Дата и время окончания подачи (приема) Заявок: 12 января 2024 г. в 23:00 по московскому времени.

Дата определения Участников: 18 января 2024 г. в 15:00 по московскому времени.

Дата, время и срок проведения аукциона: 22 января 2024 г. в 11:00 по московскому времени и до последнего предложения Участников.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, выразившиеся в неправомерном проведении процедуры торгов в форме аукциона, а именно Заявитель просит признать в действиях Организатора торгов нарушения законодательства о проведении торгов при распоряжении государственным имуществом, выразившемся в нарушении:

- пункта 18 части 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (не опубликовал

условия конкурса, формы и сроки их выполнения) (далее — Закон о приватизации);

- абзаца второго пункта 1 статьи 20 Закона о приватизации (формы проведения торгов);

- пункта 1 статьи 18 Закона о приватизации (при продаже имущества на аукционе его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества);

- пункта 53 порядка проведения конкурсов, утвержденного Приказом ФАС 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».

АО «РАД» осуществляет подготовку, организацию и проведение торгов в форме аукциона по продаже объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, дом 120, литер А, помещение 1Н (извещение № 21000002210000003980) на основании заключённого с Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга договора РАД-1034/2022 от 27.09.2022 на организацию от имени Санкт-Петербурга продажи приватизируемого государственного имущества Санкт-Петербурга и осуществление функций продавца (далее - Договор).

Аукцион проводится в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (далее — Постановление №860);

- Законом Санкт-Петербурга от 10.03.2005 № 59-15 «О приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга»;

- Распоряжением Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2006 № 233-р;

- Распоряжением КИО от 07.11.2023 № 2842-рз «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 120, литера А, пом. 1-Н».

- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации

Относительно доводов Заявителя, Комиссией установлено следующее.

Федеральным законом, регулирующим отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними

отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом, является Закон о приватизации.

В соответствии с частями 1 и 5 статьи 13 Закона о приватизации, приватизация государственного имущества осуществляется только способами, предусмотренными Законом о приватизации, в числе которых предусмотрены, в частности:

- продажа государственного имущества на аукционе;
- продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе.

Статьей 29 Закона о приватизации предусмотрено, что объекты культурного наследия могут приватизироваться путем продажи на аукционе (за исключением объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии) или на конкурсе (в отношении объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии) при условии их обременения требованиями к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, требованиями к сохранению таких объектов, требованиями к обеспечению доступа к таким объектам, требованиями к размещению наружной рекламы на таких объектах и их территориях, а также требованиями к установке надписей и обозначений, содержащих информацию об объекте культурного наследия.

При этом, в соответствии с пунктом 1 статьи 20 Закона о приватизации на конкурсе могут продаваться акции акционерного общества либо доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, которые составляют более чем 50 процентов уставного капитала указанных обществ, либо объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если в отношении такого имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия.

Вместе с тем, в соответствии с заключением СПб ГКУ «ЦИОООКН» от 21.04.2023 № 01-43-9194/23-0-1 объект нежилого фонда по адресу: г. СанктПетербург, Садовая улица, д. 120, литера А, пом. 1-Н, расположен в здании, относящемся к выявленным объектам культурного наследия «Дом Розе (А.В. Игнатовича)» на основании приказа председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) № 15 от 20.02.2001.

Учитывая изложенное Объект не мог быть приватизирован путем продажи на конкурсе. Следует отметить, что порядок организации и проведения продажи государственного имущества в электронной форме устанавливается Правительством Российской Федерации (пункт 14 статьи 32.1 Закона о приватизации).

Соответствующий порядок утвержден Постановлением №860.

Инициатор торгов и Организатор торгов при организации и проведении аукциона руководствовались положениями Закона о приватизации и Положением об организации продажи.

Приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23, на который ссылается Заявитель,

утвержден порядок 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.

Таким образом, положения Приказа ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 не регулируют отношения, связанные с приватизацией государственного имущества.

Комиссия также отмечает, что согласно протоколу признания претендентов участниками аукциона от 18.01.2024 Заявитель подал заявку, оплатил задаток и был допущен до участия в торгах.

Протоколом подведения итогов аукциона от 22.01.2024 был определен победитель торгов предложивший максимальную цену за имущество в размере 5 481 000, 00 руб.

По результатам торгов с победителем был заключен договор №1357-НП/И купли-продажи нежилого помещения от 24.01.2024.

Комиссия считает необходимым отметить, что Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов и Специализированной организации нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 N 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время "баланс" означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (пункт 3 статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статья 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статья 10 ГК РФ).

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия, изучив представленные доказательства в их совокупности и взаимосвязи, приходит к выводу о необоснованности жалобы Заявителя.

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.