

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Альфа»

Резолютивная часть решения оглашена «09» августа 2023

В полном объеме решение изготовлено «14» августа 2023 Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

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

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

В присутствии:

Представителя АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – Организатор торгов), представителя ООО «Альфа» (далее – Заявитель);

В отсутствие: представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее — Инициатор торгов), представителя АО «РАД» (далее — Оператор электронной площадки), 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 «Альфа» (вх. №19602/23 от 31.07.2023) на действия Организатора торгов – АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №21000019360000000201, лот №2, лот №3, и на сайте <https://catalog.lot-online.ru/> №6420919-7001-187), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещения №6420919-7001-187-2, 6420919-7001-187-3, опубликованы на сайте проведения торгов <https://catalog.lot-online.ru/>

Предметом аукциона на право заключения договора аренды по **лоту №2** является:

Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 9/2, литера А, пом. 4-Н.

Район Санкт-Петербурга: Петроградский. Кадастровый номер: 78:07:0003032:3262. Этаж: 1. 8 Общая площадь: 24,5 кв.м. Входы: 1 отдельный с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Целевое назначение: нежилое. Характеристики выполненного технологического присоединения энергопринимающих устройств в соответствии с актом об осуществлении технологического присоединения от 22.06.2016 № 15-12255: 3 кВт. Самовольная перепланировка/переустройство. ОКТМО 40391000. Договор аренды заключается сроком на 10 лет. Здание, в котором расположен Объект, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Д.В. Быховского».

Начальная цена (величина годовой арендной платы): 684 381,56 руб. (без учета НДС).

Сумма задатка: 684 381,56 руб.

Шаг аукциона: 34 219,08 руб.

Предметом аукциона на право заключения договора аренды по **лоту №3** является:

Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 9-я линия В.О., д. 42, литера А, пом. 1-Н.

Район Санкт-Петербурга: Василеостровский. Кадастровый номер: 78:06:0002038:3978. Этаж: 2. Общая площадь: 29 кв.м. Входы: 1 общий с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Целевое назначение: нежилое. Характеристики выполненного технологического присоединения энергопринимающих устройств в соответствии с актом об осуществлении технологического присоединения от 05.04.2016 № 15-8871: 3 кВт. Самовольное переустройство. ОКТМО 40308000. Договор аренды заключается сроком на 10 лет. Здание, в котором расположен Объект, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Г. Щеглова».

Начальная цена (величина годовой арендной платы): 512 972,40 руб. (без учета НДС).

Сумма задатка: 512 972,40 руб.

Шаг аукциона: 25 648,62 руб.

Дата и время начала приема заявок 07 июля 2023 года с 09:00

Задаток должен поступить на счет специализированной организации не позднее 04 августа 2023 года, 10:00

Дата и время окончания приема заявок 04 августа 2023 года, 10:00

Дата и время начала рассмотрения заявок 04 августа 2023 года, 10:00

Дата и время определения участников аукциона 09 августа 2023 года, 10:00

Дата проведения аукциона в электронной форме 09 августа 2023 года

Прием предложений по цене от участников аукциона 09 августа 2023 года с 13:00

Время проведения аукциона по лоту № 2: 13:00; по лоту № 3: 13:00.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, в части нарушения порядка предоставления осмотра реализуемого имущества.

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

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 РФ), 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 15 пункта 114 Правил установлено, что Документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать, в том числе дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Осмотр обеспечивает организатор аукциона или специализированная организация без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

В извещении о проведении аукциона опубликована следующая информация:

«Дата, время и график проведения осмотров: осуществляется в рабочие дни и часы по предварительному согласованию со специализированной организацией, телефон +7 (812) 777-27-27, электронная почта pochta@property-fund.ru».

Комиссией установлено, сторонами не оспаривается, что 20.07.2023 Заявитель с целью принятия решения об участии в аукционе, направил в адрес Организатор торгов (pochta@property-fund.ru) заявки на осмотр объектов (исх. №20/07-1, №20/07-2) (вх. №09-2070/23-0-0 от 21.07.2023), согласно которым Заявитель просит назначить осмотр объектов на 24.07.2023 12:00 и 25.07.2023 12:00, либо согласовать другое время осмотра.

Представитель Организатор торгов на заседании комиссии пояснил, что

Заявителю не был предоставлен осмотр объектов, в связи с тем, что не удалось связаться по указанному в запросе телефону с представителем Заявителя в период с 24.07.2023 по 27.07.2023, при этом на письменный запрос, Организатором торгов не был предоставлен ответ.

Достаточных и допустимых доказательств факта телефонных переговоров (попыток, их числа и периодичности) Организатор торгов не предоставил.

Вместе с тем, Организатор торгов пояснил, что с целью исполнения пункта 115 Правил, Заявителю был предоставлен осмотр объектов 03.08.2023 в 16:00 и 04.08.2023 в 10:00, что подтверждается письмом от 02.08.2023 №09-1166/23-0-0.

Более того, Комиссия отмечает, что в нарушение подпункта 15 пункта 114 Правил, Организатором торгов в аукционной документации не размещен график проведения осмотра объектов, который должен был осуществляться не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

В данном случае предполагаемым участникам аукциона предлагается также совершить дополнительные действия, направленные на непосредственное обращение к Организатору торгов, с целью уточнить, когда именно возможным является, проведение осмотра имущества. Наличие формулировки **"осуществляется в рабочие дни и часы по предварительному согласованию"**, требует согласования Организатором торгов (что не исключает отказ в совершении соответствующих действий по различным причинам), тогда как, в подпунктом 15 пункта 114 Правил четко регламентировано, что в данном случае Организатор торгов обязан указать в документации об аукционе, конкретные дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Это, прежде всего, вызвано необходимостью обеспечить безоговорочное право лица, претендующего на участие в аукционе, на осмотр имущества в четко определенный временной период, при котором отсутствует необходимость совершения дополнительных действий, направленных на согласование соответствующих дат и времени.

Исходя из вышеизложенного, учитывая сроки подачи заявок (до 04.08.2023 10:00), а также сроки оплаты задатков (до 04.08.2023 10:00), Заявителю не было предоставлено разумных сроков для осмотра объектов и подачи заявки для участия в аукционе, довод Заявителя — обоснован.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ должны действовать добросовестно.

В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота,

учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Оценивая поведение Организатора торгов, в том числе по соблюдению порядка организации осмотра объекта аренды, антимонопольный орган исходит из того, в допустимых ли пределах Организатором торгов осуществляются его полномочия, либо имеют место необоснованные и неразумные ограничения или условия реализации участниками их прав.

В рассматриваемом случае Заявитель действовал добросовестно, учитывая обычаи делового оборота, и ожидал встречного добросовестного поведения со стороны Организатора торгов.

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 ООО «Альфа» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов - АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» нарушение подпункта 15 пункта 114 Правил.
3. Выдать Предписание об устранении допущенных нарушений.