

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «03» августа 2023

В полном объеме решение изготовлено «08» 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 посредством видеоконференцсвязи:

физического лица (далее — Заявитель), представителя ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (далее — ГКУ Имущество);

В отсутствие представителя АО «РАД» (далее – Организатор торгов), представителя Комитета имущественных отношений (далее — Комитет), 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 физического лица (вх. №18779-ЭП/23 от 21.07.2023) на действия Организатора торгов – АО «РАД» при организации и проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, подлежащего продаже в рамках распоряжения Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2006 № 233-р: объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, д. 2, литера А и земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, земельный участок 2а (извещение размещено на сайте электронной площадки <https://catalog.lot-online.ru/> №62С46С9-4001-2511-1 и на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/> №21000002210000002600 лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 62С46С9-4001-2511-1 опубликовано на официальном сайте оператора электронной площадки <https://catalog.lot-online.ru/> и на официальном сайте торгов forgi.gov.ru №21000002210000002600 (далее – сайт торгов).

Предметом торгов является:

- Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, д. 2, литера А, площадь 160.7 кв.м, назначение: нежилое, 6 этажность здания: 3, год ввода в эксплуатацию 1917, кадастровый номер 78:40:2054002:3169 (далее – Здание, Объект). Право собственности города Санкт-Петербурга подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 16.08.2021 № 78:40:2054002:3169-78/011/2021- 1.

- Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, земельный участок 2а, площадью 117 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: обслуживание жилой застройки; хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; оказание услуг связи; общежития; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; стационарное медицинское обслуживание; медицинские организации особого назначения; объекты культурно-досуговой деятельности; осуществление религиозных обрядов; государственное управление; рынки; магазины; общественное питание; служебные гаражи; связь; склады; обслуживание перевозок пассажиров; стоянки транспорта общего пользования; обеспечение обороны и безопасности; обеспечение вооруженных сил; обеспечение внутреннего правопорядка; обеспечение деятельности по исполнению наказаний; улично-дорожная сеть; благоустройство территории, кадастровый номер 78:40:2054002:3444 (далее - Земельный участок). Право собственности города Санкт-Петербурга подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 18.10.2022 № 78:40:2054002:3444-78/011/2022-1.

Начальная цена Имущества: 1 100 000 руб.

в том числе:

цена Объекта 200 000 руб.

цена Земельного участка 900 000 руб.

Шаг аукциона: 50 000 руб.

Размер задатка: 110 000 руб. НДС не облагается

Дата и время начала подачи (приема) Заявок: 28 апреля 2023 г. в 10:00.

Дата и время окончания подачи (приема) Заявок: 24 мая 2023 г. в 23:00.

Дата определения Участников: 30 мая 2023 г. в 15:00.

Дата, время и срок проведения аукциона: 01 июня 2023 г. в 11:00 и до последнего предложения Участников.

Согласно доводу жалобы, Организатор торгов неправомерно аннулировал аукцион, в связи с пропуском Заявителем срока подписания договора по результатам торгов.

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 данных торгов, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Аукцион проводится в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон о приватизации);
- 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 24.03.2023 № 674-рз «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, д. 2, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, земельный участок 2а»;
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно протоколу подведения итогов аукциона в электронной форме от 01.06.2023 Заявитель признан победителем рассматриваемых торгов.

Пунктом 1 статьи 2 Закона о приватизации определено, что Приватизация государственного и муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления.

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 18 Закона о приватизации Аукцион является открытым по составу участников, предложения о цене государственного или муниципального имущества заявляются участниками аукциона открыто в ходе проведения торгов. По итогам торгов с победителем аукциона заключается

договор.

В соответствии с пунктом 14 статьи 18 Закона о приватизации в течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона либо лицом, признанным единственным участником аукциона, в случае, установленном в [абзаце втором пункта 3](#) настоящей статьи, заключается договор купли-продажи. В случае обременения государственного или муниципального имущества публичным сервитутом и (или) ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом и (или) иными федеральными законами, существенным условием договора купли-продажи такого имущества, заключаемого на аукционе, является обязанность покупателя соблюдать условия указанного обременения.

В течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов аукциона с победителем или лицом, признанным единственным участником аукциона, заключается договор купли-продажи имущества ([пункт 47](#) Постановления №860).

Пунктом 13.1. Информационного сообщения (далее — сообщение), также установлено, что договор купли-продажи Имущества заключается между Собственником (Комитетом) и Победителем либо Единственным участником аукциона в электронной форме в установленном законодательством порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона. Телефон для связи для заключения договора купли-продажи: 8(812) 576-16-83.

Исходя из системного толкования вышеуказанных норм, Договор купли-продажи подлежал заключению в течении 5 рабочих дней с даты подведения итогов аукциона, то есть 08.06.2023.

Однако, ни нормативными актами, ни документацией об аукционе не определены конкретные действия, их последовательность в рамках пятидневного срока заключения договора.

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.

Согласно подпункту «в» пункта 13 постановления 860 в состав документации об аукционе включается проект договора купли-продажи имущества.

Учитывая особенности рассматриваемых торгов, можно заключить, что единственным неизвестным условием договора купли-продажи, на момент

проведения торгов, является итоговая цена (учитывая наличие задатка, расчет остаточной выкупной стоимости).

Итоговая цена, предложенная победителем, составила 39 000 000 (тридцать девять миллионов) рублей 00 копеек, при том, что начальная цена составляла – 1 100 000 (один миллион сто тысяч) рублей 00 копеек.

Материалами дела подтверждается, сторонами не оспаривается, что Комитет в последний день (08.06.2023 в 10:29) направил для заключения договор купли-продажи Заявителю.

Заявителем указанный договор был подписан на следующий день 09.06.2023 в 08:19.

13 июня 2023 года Организатором торгов принят протокол об аннулировании настоящего аукциона по причине уклонения Заявителя от подписания договора.

Комиссия считает необходимым указать на следующие обстоятельства.

30.05.2023 в адрес Управления поступила жалоба ООО «Мой дом» на организацию и проведение вышеуказанных торгов.

Управлением, на основании уведомлений о поступлении жалобы ООО «Мой дом» (78/13325/23 от 02.06.2023 и №78/13622/23 от 06.06.2023), торги по вышеуказанным торгам были приостановлены в части заключения договора (часть 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

13.06.2023 по результатам рассмотрения жалоба ООО «Мой дом» была признана необоснованной.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, предусмотрен в [статье 18.1](#) Закона о защите конкуренции.

В силу [части 11 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции, в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с [частью 18 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного [частью 11 настоящей статьи](#), торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

На основании [части 19 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном [частью 11 настоящей статьи](#), направлено уведомление, не вправе заключать

договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим [пунктом](#), является ничтожным.

Согласно приведенным нормам действующего законодательства, Комитет и Победитель в течении 5 рабочих дней должны подписать договор по результатам торгов.

В рассматриваемом случае, стороны с даты подведения итогов торгов (01.06.2023) должны были заключить договор купли-продажи здания (далее — договор) в срок до 08.06.2023. В связи с действующим уведомлением антимонопольной службы (02.06.2023-07.06.2023), то есть Комитет должен был предоставить Заявителю возможность для подписания договора на электронной площадке в срок до 14.06.2023.

Противоположное толкование положений приведенного законодательства, не может быть признано правильным, поскольку вместо обеспечения восстановления прав победителя аукциона оно создает формальные основания для признания победителя уклонившимся от заключения договора, в то время как в действительности имело место не уклонение, а реализация иным претендентом своего законного права на защиту в административном порядке.

Данная возможность предоставлена не была, и протоколом об аннулировании результатов аукциона от 13.06.2023 Заявитель был признан уклонившимся от подписания договора.

Данный вывод соответствует правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, приведенной в [определении](#) от 21.02.2020 N 303-ЭС19-20549 по делу N А04-9325/2018.

Комиссией установлено, сторонами не оспаривается, что на электронной площадке Комитет в последний день (08.06.2023 в 10:29) подписал со своей стороны договор, не предоставив Заявителю разумный срок для ознакомления и подписания договора.

Заявитель на заседании комиссии пояснил, что в связи с тем, что не был продлен срок подписания договора, а также в связи с направлением в его адрес договора в последний день подписания, у него отсутствовала техническая возможность ознакомиться и подписать договор в срок до 08.06.2023, при этом 09.06.2023 в 08:19 Заявитель со своей стороны подписал договор на электронной площадке.

Комиссия отмечает, что Организатором торгов, Комитетом, ГКУ Имущество не представлено доказательств, свидетельствующих об уклонении Заявителя от подписания договора.

При описанных обстоятельствах, представляется возможным сделать вывод о нарушении Комитетом, ГКУ Имущество требований пункта 14 статьи 18 Закона о приватизации.

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 Комитета, ГКУ Имущество нарушение требований пункта 14 статьи 18 Закона о приватизации.
3. Выдать Предписание об устранении допущенных нарушений.