

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «СпецТорг»

Резолютивная часть решения оглашена «11» сентября 2023

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

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

начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

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

главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии.

В присутствии представителя ООО «СпецТорг» (далее – Заявитель), представителя ЛО ГУП «Недвижимость» (далее – Инициатор торгов, Организатор торгов).

В отсутствие представителя Электронной площадки «Заказ РФ» (далее – Оператор электронной площадки, ЭТП), представителя ГБУ ЛО «Фонд имущества ЛО», 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 «СпецТорг» (вх. №21776/23 от 24.08.2023) на действия Организатора торгов – ГБУ ЛО «Фонд имущества ЛО» 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/>, №21000024170000000097, лот №1 и на сайте <http://sale.zakazrf.ru/> №44421), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №21000024170000000097 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 07.08.2023.

Предметом аукциона является: право договора аренды помещения первого этажа

2-Н-3-6, 2-Н-8-11, в части помещения 2-Н-2 (площадью 41,0 кв.м), 6-Н-2,3, общей площадью 241,4 кв.м. в объекте недвижимости с кадастровым номером 78:31:0111601:1009, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 67, литера А, закрепленном за ЛО ГУП «Недвижимость» на праве хозяйственного ведения, для размещения столовой, сроком на 5 (пять) лет.

Дата и время начала подачи заявок: 08.08.2023 09:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 07.09.2023 11:00.

Дата и время начала проведения аукциона: 12.09.2023 15:00.

Начальная (минимальная) цена договора (ставка арендной платы в месяц) составляет: 94 054 рубля 27 копеек, с учетом НДС, включая коммунальные и эксплуатационные платежи.

Величина повышения начальной цены договора («шаг аукциона»): 4 702 рубля 71 копейка (5 процентов начальной цены договора).

Размер задатка: 94 054 рубля 27 копеек.

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

Организатор торгов на заседании Комиссии с доводом жалобы согласился.

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 аукционной документации на право заключения договора аренды в электронной форме опубликована следующая информация:

«Порядок осмотра Имущества: для уточнения даты и время осмотра Имущества необходимо обратиться по телефону 271-07-83, контактное лицо Чугаев Александр Михайлович. Осмотр обеспечивает организатором аукциона 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 torgi.gov.ru/new, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе».

Комиссией установлено, сторонами не оспаривается, что 11.08.2023 Заявитель с целью принятия решения об участии в аукционе, направил на адрес электронной почты Организатора торгов (droned@mail.ru) заявку на осмотр объекта. Осмотр объекта состоялся 18.08.2023 не в полном объеме поскольку представитель Организатора торгов отказался допустить в остальные помещения, в которых осуществлялось приготовление пищи, ссылаясь на п. 2.21, 2.22, 3.4 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 27.10.2020 N 32 "Об утверждении санитарно-эпидемиологических правил и норм СанПиН 2.3/2.4.3590-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения". 04.09.2023 Заявитель повторно отправил заявку на осмотр объекта аренды. Дата и время осмотра были согласованы на 08.09.2023 в 15:00. В указанную дату осмотр не состоялся по причине вызова представителя Организатора торгов на совещание.

Таким образом, Организатором торгов в нарушении подпункта 15 пункта 114 Правил, не осуществлен осмотр объекта надлежащим образом.

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