



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Санкт-Петербургу**

Адрес: Васильевский остров, 4-я линия, д. 13, лит. А,  
г. Санкт-Петербург, 199004  
тел. (812) 313-04-30, факс (812) 313-04-15  
e-mail: to78@fas.gov.ru

СПб УФАС России  
№ 78/518/24  
от 12.01.2024

На № \_\_\_\_\_



Заявитель:  
ООО «ПОИНТ»  
ya072@ya.ru

Организатор торгов:  
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»  
rochta@property-fund.ru

Оператор электронной площадки:  
АО «РАД»  
info@lot-online.ru  
goryacheva@auction-house.ru

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга  
in@commim.spb.ru

Для сведения:

ФАС России  
ул. Садовая-Кудринская, д.11,  
Д-242, ГСП-3  
Москва, 125993  
delo@fas.gov.ru

**РЕШЕНИЕ,  
принятое по результатам рассмотрения жалобы  
ООО «ПОИНТ»**

Резолютивная часть решения оглашена «09» января 2024  
В полном объеме решение изготовлено «12» января 2024

Санкт-Петербург

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

Мушкетова Е.М. – заместителя руководителя Санкт-Петербургского УФАС, председателя Комиссии;

Громовой А.И. – заместителя начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

Великой Д.С. – специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии представителя АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее — Организатор торгов).

В отсутствие представителя ООО «ПОИНТ» (далее — Заявитель), представителя АО «РАД» (далее — Оператор электронной площадки), представителя Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, 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



**448199**

ООО «ПОИНТ» (вх.№32656-ЭП/23 от 12.12.2023) и жалобу ООО «ПОИНТ», поступившую из Федеральной антимонопольной службы России (исх. №04/105713/23 от 13.12.2023) (вх.№32930-ЭП/23 от 14.12.2023) на действия Организатора торгов – АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», аукционной комиссии при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона (извещение размещено на сайте оператора электронной площадки <https://lot-online.ru/> №6420919-7001-234-1 и на сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000019360000000252, лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

#### УСТАНОВИЛА:

Извещение №6420919-7001-234-1 опубликовано на сайте оператора электронной площадки <https://lot-online.ru/> (далее — ОЭП) и на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/> №21000019360000000252 лот №1 (далее – сайт торгов).

Предметом торгов является:

Лот №1 Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Кузнечный пер., д. 17/2, литера А, пом. 5-Н. Проведение аукциона осуществляется в соответствии с решением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 11.10.2023 № 05-25-39119/23-0-0. Район Санкт-Петербурга: Центральный. ОКТМО 40913000. Кадастровый номер: 78:31:0001047:2725. Этаж: цокольный. Общая площадь: 106,6 кв.м. Входы: 1 общий с улицы, 1 общий со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Целевое назначение: нежилое. Максимальная мощность: 3 кВт. Самовольная перепланировка. Договор аренды заключается сроком на 10 лет. Здание, в котором расположен Объект, относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом А.П. Вознесенской».

Начальная цена (величина годовой арендной платы): 821 162.76 руб. (без учета НДС).

Размер задатка: 821 162.76 руб.

Шаг аукциона: 41 058.14 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 04.11.2023 09:00

Дата и время окончания подачи заявок: 04.12.2023 10:00

Дата проведения торгов: 06.12.2023 12:00

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе (извещение № 21000019360000000252) от 06.12.2023 (далее – Протокол), Заявителю было отказано в допуске до участия в рассматриваемом аукционе на основании: «несоответствие заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе в соответствии с п. 29 Приказа ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 (представленная форма заявки не соответствует форме заявки, предусмотренной Приложением №1 к документации об аукционе)».

По мнению Заявителя, указанному в жалобе, действия аукционной комиссии в части отказа в допуске к торгам, противоречит требованиям законодательства, нарушает права и законные интересы Заявителя.

Представитель Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства, отклонение заявки Заявителя обосновано указанием в заявке Заявителя ссылки на утративший силу Приказ ФАС России № 67, кроме того заявка не содержит сведений о коде постановки на учет ООО «ПОИНТ», сведений об отсутствии ликвидации юридического лица, об от-

сутствии решения арбитражного суда о признании Заявителя – юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

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

Аукцион проводится в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, приказом Федеральной антимонопольной службы 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» (далее — Порядок).

В силу подпункта 1) пункта 98 Порядка документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, установленные в соответствии с пунктами 102 - 104 настоящего Порядка, и инструкцию по ее заполнению.

Пунктом 102 Порядка определено Заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе.

Пунктом 103 Порядка установлены обязательные для предоставления Заявителем документы и сведения.

Согласно пункту 105 Порядка перечень документов и сведений, предъявляемых к составу заявки на участие в аукционе в соответствии с пунктом 103 настоящего Порядка, является исчерпывающим.

Таким образом, законодателем определены необходимые для участия в торгах сведения и документы (пункт 103 Порядка), при этом законодателем разделены термины «форма заявки» и «документы и сведения».

Комиссии, рассмотрев Заявку заявителя установила следующее.

В составе документов и сведений, входящих в заявку, наличествует указание на код постановки на учет ООО «ПОИНТ» (подпункт 2 пункта 103 Порядка), заявление о непроведении ликвидации юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства (подпункт 8 пункт 103 Порядка).

Комиссия обращает внимание Организатора торгов, аукционной комиссии, что, согласно требованиям пункта 104 Порядка Информация и документы, предусмотренные подпунктами 1 - 4 и 8 пункта 103 настоящего Порядка, не включаются заявителем в заявку. Такие информация и документы направляются организатору аукциона оператором электронной площадки путем информационного взаимодействия с официальным сайтом.

Таким образом, Заявка заявителя соответствует требованиям пункта 103 Порядка.

Вместе с тем, Организатором торгов опубликовано «приложение 1 – форма заявки на участие в аукционе».

Указанное приложение содержит, в том числе, следующий текст: «В случае увеличения начальной цены аукциона в два и более раза Организатором аукциона устанавливается требование об обеспечении исполнения договора в соответствии с подпунктом 7

пункта 98 приложения 1 к Приказу ФАС РФ от 21.03.2023 № 147/23 размер, срок и порядок которого указаны **в извещении об аукционе.**»

Заявителем в заявке указано: «В случае увеличения начальной цены аукциона в два и более раза Организатором аукциона устанавливается требование об обеспечении исполнения договора в соответствии с **подпунктом 13 пункта 114 приложения 1 к Приказу ФАС РФ от 10.02.2010 № 67** размер, срок и порядок которого указаны **в извещении об аукционе.**»

Комиссия считает необходимым указать на следующее.

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 утвержден в соответствии с частью 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции», абзацем первым пункта 2(1) постановления Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2004 г. N 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия».

Указанный Порядок регламентирует действия Организаторов торгов, аукционных, конкурсных комиссий, специализированных организаций при разработке аукционной (конкурсной) документации и проведении соответствующих конкурентных процедур.

Подпункт 7 пункта 98 Порядка, указание на который содержится в форме заявки находится в главе XII Порядка «Документация об аукционе».

В силу пункта 92 Порядка Документация об аукционе разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона

Документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона размер обеспечения исполнения договора, срок и порядок его предоставления в случае, если организатором аукциона установлено требование об обеспечении исполнения договора (подпункт 7 пункта 98 Порядка).

Приведенные требования пунктов Порядка определяют обязанности Организатора торгов при разработке документации об аукционе.

Приведенная выше цитата формы заявки «В случае увеличения начальной цены аукциона в два и более раза Организатором аукциона устанавливается требование об обеспечении исполнения договора в соответствии с подпунктом 7 пункта 98 приложения 1 к Приказу ФАС РФ от 21.03.2023 № 147/23 размер, срок и порядок которого указаны **в извещении об аукционе.**», равно как и ошибочное указание утратившего силу нормативного акта (регулировавшего те же самые правоотношения и аналогичное содержание приведенной выше нормы) лишена практического смысла, никоим образом не может повлиять на правовой режим проведения торгов, заключения договора аренды недвижимого имущества, соответственно, не может быть истолкована как случай, поименованный в пункте 29 Порядка и являться основанием для отказа в допуске до участия в аукционе.

Более того, согласно пункту 97 Порядка при проведении аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом N 209-ФЗ, требование об обеспечении исполнения договора не устанавливается.

Согласно документации об аукционе, участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организации, об-

разующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Закона N 209-ФЗ (раздел 4 документации об аукционе «Требования к участника аукциона»).

Разделом 9 документации об аукционе «Заключение договора по итогам торгов» определено, что при проведении аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом N 209-ФЗ, требование об обеспечении исполнения договора не устанавливается.

В силу пункта 115 Порядка на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе по основаниям, предусмотренным пунктом 29 настоящего Порядка, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Пункта 29 Порядка определены случаи, в которых конкурсная или аукционная комиссия принимает решение об отклонении заявки на участие в конкурсе или аукционе.

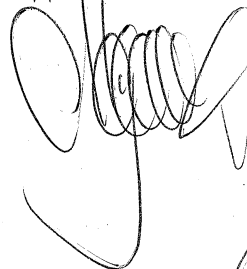
Таким образом, учитывая вышеизложенное у аукционной комиссии отсутствовали правовые основания для отклонения заявки Заявителя.

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

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ПОИНТ» обоснованной.
2. Признать в действиях аукционной комиссии нарушение пунктов 29, 115 Порядка.
3. Выдать АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать материалы рассмотренной жалобы уполномоченному должностному лицу отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии



Е.М. Мушкетов

Члены Комиссии



А.И. Громова

~~Д.С. Великая~~

*Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*