

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-22898/2021 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.12.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение
процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего Комиссии:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи «...» (лично), представителей АО
«ДОМ.РФ»;

в отсутствие представителей АО «Сбербанк - АСТ», Управление Росреестра по
Костромской области, ТУ Росимущества в Костромской области, извещенных
надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения жалобы по
существу письмом Московского УФАС России от 20.12.2021 № НП/78054/21;

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия АО «ДОМ.РФ» (далее —
Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже
находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества
(извещения № 031121/30427880/06 лот 1, 031121/30427880/07 лот 1, далее-Торги)
(далее - Жалоба),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006
№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия
Организатора торгов при проведении Торгов.

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает условия проведения Торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные
возражения.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее

и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Жалоба принята по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и на основании решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ» осуществляет полномочия агента Российской Федерации в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков и объектов недвижимого имущества.

На основании части 10 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ постановлением Правительства Российской Федерации от 22.08.2008 № 632 «О Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации» образована Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, и утверждено Положение о Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее – Правительственная комиссия).

Согласно части 8 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ решение Правительственной комиссии оформляется протоколом и является обязательным для исполнения органами государственной власти и организациями.

В свою очередь, Правительственной комиссией принято решение о передаче АО

«ДОМ.РФ» находящихся в федеральной собственности земельных участков с кадастровыми номерами: 44:27:040719:386, 44:27:040719:387 и расположенных на них объектов недвижимого имущества, для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ (протокол от 01.07.2019 № 3).

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» осуществляет продажу объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты, способами, предусмотренными Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее Федеральный закон № 178-ФЗ), в том числе проводит конкурсы по продаже находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом № 178-ФЗ.

Предмет Торгов.

01.11.2021 Организатор торгов на официальном сайте АО «ДОМ.РФ», на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу forgi.gov.ru, а также на сайте оператора электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» разместил извещения:

- о проведении конкурса в электронной форме по продаже находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества площадью 2 626,6 кв. м, являющегося объектом культурного наследия регионального значения (кадастровый номер 44:27:040719:144), расположенного по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Нижняя Дебря, д. 90, с одновременным предоставлением в аренду находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 2 421 кв. м (кадастровый номер 44:27:040719:387), на котором расположен такой объект, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Нижняя Дебря, д. 90. Номер извещения на сайте электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» по адресу <http://utp.sberbank-ast.ru>: SBR012-2111080025;

- о проведении аукциона в электронной форме по продаже находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества общей площадью 4 008,9 кв. м (с кадастровыми номерами: 44:27:040719:138, 44:27:040719:139, 44:27:040719:140, 44:27:040719:141, 44:27:040719:142, 44:27:040719:143, 44:27:040719:145, 44:27:040719:146, 44:27:040719:147) и сооружений общей площадью 139,6 кв. м (с кадастровыми номерами: 44:27:040719:135, 44:27:040719:137) и протяженностью 255 м (с кадастровыми номерами: 44:27:040719:31, 44:27:040719:32), расположенных по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Нижняя Дебря, д. 90, с одновременным предоставлением в аренду находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 15 810 кв. м (кадастровый номер 44:27:040719:386), на котором расположены такие объекты недвижимого имущества, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Нижняя Дебря, д. 90. Номер извещения на сайте электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» по адресу <http://utp.sberbank-ast.ru>: SBR012-2111030038.

В своей жалобе Заявитель указывает на отсутствие в вышеуказанных извещениях информации о наличии судебного дела в отношении реализуемого имущества и наличия интереса третьих лиц.

Также на заседании Комиссии установлено, что фактически доводы жалобы сводятся к определению границ земельных участков.

Таким образом, требования Заявителя относительно образования земельных участков являются предметом судебного разбирательства.

В рассматриваемом случае довод жалобы относится к спорам гражданско-правового характера.

Согласно части 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

В свою очередь, в соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган во всяком случае не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Таким образом, антимонопольный орган не располагает компетенцией по правовой оценке определения границ земельных участков.

В связи с чем представляется, что подобный спор должен подлежать рассмотрению в судебном порядке.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия на основании полной и всесторонней оценки представленных доказательств в их совокупности и взаимосвязи приняла решение об оставлении жалобы без рассмотрения.

Руководствуясь пунктом частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу «...»на действия АО «ДОМ.РФ» (ИНН: 7729355614; ОГРН: 1027700262270) при проведении Торгов без рассмотрения.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 20.12.2021 № НП/78054/21.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.