

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-14912/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

03.11.2023 г. Москва

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

Председательствующего:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Департамента города Москвы по конкурентной политике — «...», Департамента городского имущества города Москвы — «...»;

в отсутствие представителей «...», АО «ЕЭТП», извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 01.11.2023 № НП/46586/23;

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже земельного участка с адресным ориентиром: город Москва, внутригородская территория поселения Кленовское, деревня Товарищево, земельный участок 51 общей площадью 1 498 кв. м с кадастровым номером 77:22:0030413:376 (извещение № 21000005000000014933, 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 указывает на наличие в документации о Торгах разночтений в части установленной начальной цены лота.

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

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Продавец) также представил позицию.

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.

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, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), 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) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии могут быть обжалованы 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.

Комиссия установила, что оспариваемые Торги на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в собственности города Москвы или находящегося на территории города Москвы, государственная собственность на который не разграничена, проводятся в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. № 371-ПП «Об утверждении Единых требований к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве» (далее — Единые Требования).

Также Торги проводятся на основании решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 14 июля 2022 г. № 23), в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 23.01.2023 № 2362 «О продаже на аукционе земельного участка с адресным ориентиром: город Москва, внутригородская территория поселение Кленовское,

деревня Товарищево, земельный участок 51 общей площадью 1 498 кв. м с кадастровым номером 77:22:0030413:376».

Продавец на заседании Комиссии пояснил, что отношения в сфере землепользования в городе Москве, а также порядок осуществления органами исполнительной власти города Москвы полномочий по управлению и распоряжению землями в городе Москве, помимо Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) регулируются Законом города Москвы от 19.12.2007 № 48 (далее – Закон № 48), иными нормативными актами.

При этом, как указывает Продавец, Правительством Москвы формируется перечень земельных участков, реализуемых для целей индивидуального жилищного строительства в рамках действия ст. 39.18 ЗК РФ (далее – Перечень) с учетом норм ст. 4.1 Закона № 48. Предоставление таких земельных участков в собственность осуществляется без проведения торгов при отсутствии иных претендентов на их приобретение.

В случае, если на приобретение в собственность земельных участков, включенных в Перечень, претендуют несколько заявителей, то такие земельные участки подлежат вовлечению в хозяйственный оборот путем реализации на торгах.

Земельные участки, планируемые к включению в Перечень, в обязательном порядке подлежат утверждению на заседании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (далее – ГЗК) в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 16.11.2010 № 1019-ПП.

Стоимость продажи земельных участков без проведения торгов, также как и начальная цена аукциона по их продаже в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29.05.2018 № 489-ПП устанавливается в размере кадастровой стоимости.

Таким образом, Продавец указывает, что решением ГЗК земельный участок с кадастровым номером 77:22:0030413:376 по адресу: город Москва, внутригородская территория поселение Кленовское, деревня Товарищево, земельный участок 51 в установленном порядке включен в Перечень, извещение о предоставлении его в собственность опубликовано в порядке, предусмотренном ст. 39.18 ЗК РФ, на официальном сайте Мэра Москвы – www.mos.ru в разделе «Власть» – «Органы власти» – «Департамент городского имущества города Москвы» – «Деятельность» – «Приватизация имущества города Москвы», а также на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, однако в связи с поступлением заявлений от нескольких граждан на приобретение данного земельного участка 23.01.2023 был принят соответствующий распорядительный документ № 2362 о продаже участка на аукционе который в составе лотовой документации 24.01.2023 направлен в Тендерный комитет с целью проведения в рамках действия ст. 39.18 ЗК РФ в установленном порядке торгов на право заключения договора купли-продажи.

Комиссия установила, что начальная цена лота согласно распоряжению от 23.01.2023 № 2362 составляет 3 328 526 (три миллиона триста двадцать восемь тысяч пятьсот двадцать шесть) руб. 04 коп.

Вместе с тем Организатор торгов пояснил, что Продавцом был передан комплект

документов, содержащий вышеуказанное распоряжение.

Таким образом, 09.03.2023 аукцион в электронной форме по продаже земельного участка по указанному адресу опубликован с начальной ценой - 3 328 526,04 руб.

12.04.2023 аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок.

Также Организатор торгов указывает, что для публикации повторного аукциона была запрошена у Продавца актуальная выписка из ЕГРН от 28.08.2023, которая, в свою очередь, содержала строку о кадастровой стоимости земельного участка в размере 3 601 236,94 руб.

Тем не менее, 29.08.2023 аукцион в электронной форме по продаже земельного участка по указанному адресу объявлен повторно с начальной ценой 3 328 526,04 руб., утверждённой распоряжением от 23.01.2023 № 2362.

Начало приема заявок на участие – 29.08.2023.

Окончание приема заявок на участие – 09.10.2023.

Определение участников аукциона – 11.10.2023.

Проведение аукциона (дата и время начала приема предложений от участников аукциона) – 12.10.2023.

Начальная цена – 3 328 526,04 руб.

Сумма задатка составляет 1 664 263,02 руб.

Комиссия установила, что 11.10.2023 указанные Торги признаны несостоявшимися (подана 1 заявка на участие).

В свою очередь, Заявитель в своей жалобе указывает, что, помимо выписки из ЕГРН, цена в размере 3 601 236,94 руб. также указана на сайте Росреестра по городу Москве.

Вместе с тем Комиссия отмечает следующее.

Согласно части 12 статьи 39.11 ЗК РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

При этом в соответствии с пунктом 3.1(1) Единых Требований при проведении торгов по продаже земельных участков начальная (минимальная) цена земельного участка устанавливается в размере кадастровой или рыночной стоимости такого земельного участка.

Между тем, Продавец на заседании Комиссии пояснил, что на момент выпуска распоряжения от 23.01.2023 № 2362 стоимость участка согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) составляла 3 328

526 (три миллиона триста двадцать восемь тысяч пятьсот двадцать шесть) руб. 04 коп., соответственно, данная стоимость указана как начальная стоимость продажи.

Тем не менее, Продавец также обратил внимание, что в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:22:0030413:376 17.02.2023 принят новый распорядительный документ № 8725 с актуальной начальной ценой продажи участка в размере 3 601 236 (три миллиона шестьсот одна тысяча двести тридцать шесть) руб. 94 коп., который в установленном порядке в рамках межведомственного взаимодействия направлен в адрес Организатора торгов для актуализации документации о Торгах, а распорядительный документ № 2362 был отменен.

При этом Организатор торгов на заседании Комиссии признал, что в связи с технической ошибкой актуальное распоряжение не было получено.

Таким образом, Комиссия считает необходимым отметить, что по результатам Торгов с начальной стоимостью 3 328 526 (три миллиона триста двадцать восемь тысяч пятьсот двадцать шесть) руб. 04 коп. земельный участок с кадастровым номером 77:22:0030413:376 был реализован с неактуальной кадастровой стоимостью.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным пунктом 3.1(1) Единых Требований.

Более того, Комиссия обращает внимание, что в документации о Торгах содержалась различная информация о начальной стоимости реализуемого объекта.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что документация о Торгах по своей сути является офертой, в соответствии с положениями которой впоследствии заключается договор, в связи с чем не должна содержать в себе неточности и разночтения, приводящих к искажению ее смысла.

В целях исключения какого-либо субъективного правоусмотрения документация должна содержать в себе четкие, исчерпывающие требования.

В свою очередь, согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В силу пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущество из своего 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.

Кроме того, целью проведения Торгов является реализация государственного имущества по наибольшей цене, в связи с чем, действуя добросовестно,

Организатор торгов должен способствовать формированию максимального круга участников.

При этом в рассматриваемом случае Комиссия устанавливает причинно-следственную связь между положениями документации и фактом, что на участие в Торгах подана только одна заявка.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы.

Согласно части 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке

Резюмируя изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов и сведений, на основании конкретных фактических обстоятельств дела, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя на действия Организатора торгов обоснованной.

Также Комиссия приходит к выводу о необходимости в выдаче Организатору торгов обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 3.1(1) Единых Требований.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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