

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7356/2022 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.05.2022 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 представителей Департамента
города Москвы по конкурентной политике, Департамента городского имущества
города Москвы;

в отсутствие представителей «...», Управление Росреестра по Москве, извещенных
надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 16.05.2022 №
НП/25849/22;

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия Департамента города
Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при проведении
аукционов по продаже земельных участков, находящихся в собственности города
Москвы или находящегося на территории города Москвы, государственная
собственность на который не разграничена (извещения № №120422/0336103/03,
№120422/0336103/01, №120422/0336103/02, №130422/0336103/02,
№130422/0336103/03, №130422/0336103/01, №080422/0336103/07,
№080422/0336103/06, №080422/0336103/01, №080422/0336103/03,
№080422/0336103/05, №080422/0336103/08, №080422/0336103/04,
№080422/0336103/02, 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, перенаправленная письмом
Челябинского УФАС России от 06.05.2022 № АК/5250/22.

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает положения аукционной документации.

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

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

Комиссия отмечает, что, согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется Комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке:
<https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Комиссия также отмечает, что в уведомлении от 16.05.2022 № НП/25849/22 о принятии жалобы к рассмотрению по делу №077/07/00-7356/2022 указано, что возможны задержки по времени заседания, в связи с чем необходимо осуществить вход в указанное время и ожидать подключения комиссии.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заявителя в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы без представителей Заявителя.

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 аукционы 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, проводится 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».

Комиссия отмечает, 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.

В свою очередь, согласно пункту 3 статьи 4 Закона № 48 в случаях, когда федеральными законами не устанавливается обязательность передачи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в частную собственность, предоставления их на праве безвозмездного пользования, земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам исключительно в аренду. При этом, договор аренды земельного участка заключается с победителем торгов (конкурсов, аукционов) в соответствии с условиями торгов.

В соответствии с информацией, предоставленной Продавцом, единый порядок предоставления земельных участков с применением процедуры торгов утвержден постановлением Правительства Москвы от 12.04.2011 № 119-ПП.

Правительством Москвы также формируется перечень земельных участков, реализуемых для целей индивидуального-жилищного строительства (далее – ИЖС) в рамках статьи 39.18 ЗК РФ (далее – Перечень) с учетом норм статьи 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 земельных участков в собственность, включенных в Перечень, претендуют несколько заявителей, то такие земельные участки подлежат вовлечению в хозяйственный оборот путем реализации на торгах.

Земельные участки, планируемые к реализации на торгах и 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.

В соответствии с решениями ГЗК от 17.03.2022, от 13.01.2022, от 20.01.2022 земельные участки по адресам: ул. Юровская, влд. 30/3; пос. Щаповское, д. Батыбино, влд. 30А; пос. Щаповское, д. Троицкое, ул. Речная, земельный участок 11; пос. Киевское, д. Шеломово, земельный участок 25А; пос. Киевский, рабочий поселок Киевский, ул. Весенняя, земельный участок 2; пос. Киевское, д. Шеломово, земельный участок 65А включены в Перечень.

Также Продавец указал, что в связи с поступлением обращений от нескольких граждан о приобретении в собственность данных земельных участков Департаментом приняты соответствующие распорядительные документы от 05.04.2022 № 17060, от 23.03.2022 №№ 14076, 14077, от 15.03.2022 №№ 12512, 12513 и от 09.03.2022 № 11642, которые совместно с комплектами лотовой документации направлены в Тендерный комитет в целях проведения торгов по продаже.

Продавцом также приняты соответствующие распоряжения от 29.03.2022 № 15245 и от 06.04.2022 №№ 17333, 17325, 17327, 17330, 17329, 17331, 17328 о проведение аукционов в отношении указанных земельных участков, которые совместно с комплектами лотовой документации направлены в Тендерный комитет в целях проведения торгов на право заключения договоров аренды.

Согласно пункту 5.7 приложения к постановлению Правительства Москвы № 371-ПП, типовые формы информационного сообщения (извещения) о проведении торгов и документации о торгах утверждаются Департаментом города Москвы по конкурентной политике совместно с Департаментом городского имущества города Москвы.

В соответствии с указанной нормой типовые формы извещения и документации о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в собственности города Москвы или находящегося на территории города Москвы, государственная собственность на который не разграничена, утверждена приказом Департамента городского имущества города Москвы, Департамента города Москвы по конкурентной политике и Департамента культурного наследия города Москвы от 30.12.2020 № 403/70-01-213/20/807 «Об утверждении типовых форм документации по проведению земельно-имущественных торгов в городе Москве и признании утратившими силу приказов Департамента города Москвы по конкурентной политике, Департамента городского имущества города Москвы, Департамента культурного наследия города Москвы».

Комиссия отмечает, что оспариваемая аукционная документация подготовлена Организатором торгов в соответствии с указанной типовой формой документации об аукционе.

В соответствии с пунктом 6.22 аукционной документации после оглашения

аукционистом начальной цены аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», участникам аукциона предлагается заявить эту цену путем поднятия карточек.

Каждая последующая цена, превышающая предыдущую цену на «шаг аукциона», заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек. В случае заявления цены, кратной «шагу аукциона», эта цена заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек и ее оглашения.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 ЗК РФ Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

«Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Статьей 39.12 ЗК РФ не установлен порядок подачи участниками аукциона ценовых предложений во время проведения аукциона.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что установление в аукционной документации возможности подачи участниками аукциона ценового предложения в размере кратном «шагу аукциона» не противоречит требованиям ЗК РФ.

В соответствии с положениями статьи 39.12 ЗК РФ (пункт 25) и типовой аукционной документации (пункт 7.4) в случае отказа победителя аукциона от заключения договора, для участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене земельного участка, заключение договора по цене, предложенной победителем, является правом, а не обязанностью.

Вместе с тем, в данных пунктах указано, что, если договор купли-продажи земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта указанного договора не был им подписан и представлен, Организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Комиссия признает доводы Заявителя об установлении в аукционной документации положения об удержании задатка участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, в случае его отказа от заключения договора по цене, предложенной победителем, несостоятельными и не соответствующими требованиям статьи 39.12 ЗК РФ и положениям аукционной документации.

Согласно пункту 18 статьи 39.12 ЗК РФ, в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

В соответствии с указанной нормой пунктом 3.13 аукционной документации установлено, что Организатор аукциона обязан вернуть задаток заявителям, участвовавшим в аукционе, но не ставшим победителями, в течение 3 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

Также, согласно требованиям статьи 39.12 ЗК РФ и положениям аукционной документации, договор купли-продажи земельного участка подлежит заключению с победителем аукциона в срок не ранее 10 календарных дней с даты подведения итогов аукциона, но не позднее 40 календарных дней с даты подведения итогов аукциона.

Таким образом, так как задаток подлежит возврату участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене, в течение 3 рабочих со дня подписания протокола о результатах аукциона, внесенный им задаток не может быть удержан в случае отказа указанного участника от заключения договора по цене победителя.

Соответственно, Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов совершены в соответствии с нормативными правовыми актами, регламентирующими деятельность Организатора торгов.

Действительных доказательств, подтверждающих нарушение прав Заявителя установленными требованиями, Заявителем Комиссии не представлено.

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

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Заказчика помимо субъективной оценки таких действий не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

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 необоснованной.

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

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 16.05.2022 № НП/25849/22.

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