

1. Департамент г. Москвы по конкурентной политике

105062, Москва, ул. Макаренко, д. 4, стр. 1

2. ООО «Звезда Фортуны»

121087, Москва, ул. Баркляя, д. 10А

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по делу № 2-19-8883/77-17 о проверке сведений необходимости включения в реестр недобросовестных поставщиков

10.08.2017 г. Москва

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

при участии в заседании:

от Департамента города Москвы по конкурентной политике:

от ООО «Звезда Фортуны»

рассмотрев в открытом заседании обращение о проведении проверки факта уклонения ООО «Звезда Фортуны» от заключения договоров с Департаментом при проведении торгов посредством аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Авиаторов, рядом с вл. 11, участок № 1; г. Москва, г. Зеленоград, ПЗ «Алабушево», проезд № 5371 (реестровые №№ 281216/0336103/25, 110117/0336103/08),

УСТАНОВИЛА:

Департамент города Москвы по конкурентной политике (далее — Департамент, Организатор торгов) обратился 21.07.2017 в адрес Московского УФАС России с обращением (вх. № 34692/17) о проведении проверки факта уклонения общества с ограниченной ответственностью «Звезда Фортуны» (далее — Общество) от заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по адресам: г. Москва, ул. Авиаторов, рядом с вл. 11, участок № 1; г. Москва, г. Зеленоград, ПЗ «Алабушево», проезд № 5371 (реестровые №№ 281216/0336103/25, 110117/0336103/08; далее — Аукционы).

Упомянутые Аукционы были проведены в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), постановления Правительства Москвы от 12.04.2011 № 119-ПП «О предоставлении земельных участков в городе Москве с проведением процедуры торгов», постановления Правительства Москвы от 28.06.2016 № 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».

Представители Департамента поддержали доводы и требования своего обращения.

Представитель Общества возражала по заявлению.

Обращение и материалы рассмотрены в порядке, установленном частью 28 статьи 39.12 ЗК РФ, приказом Федеральной антимонопольной службы от 14.07.2015 г. № 247/15 «О порядке ведения реестра недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе требованиях к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения ведения данного реестра» (далее — приказ № 245/15).

Проверив обоснованность доводов, приведенных в обращении, в возражениях и в выступлениях присутствовавших в заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Из материалов дела усматривается, что на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт):

28.12.2016 размещено извещение о проведении Аукциона (реестровый № 281216/0336103/25). Дата проведения Аукциона — 16.02.2017. Начальная цена договора составляет 16 920 000,00 руб.;

11.01.2017 размещено извещение о проведении Аукциона (реестровый № 110117/0336103/08). Дата проведения Аукциона — 16.02.2017. Начальная цена договора составляет 12 930 000,00 руб. руб.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков для целей строительства в городе Москве от 16.02.2017 № 3/2017 по вопросам № № 8, 13 процедуры признаны несостоявшимися, а также принято решение предложить единственному участнику — Обществу, — в срок не ранее 07.03.2017 подписать договоры аренды указанных земельных участков по условиям стартовых цен аукционов.

16.02.2017 Обществом в адрес Департамента направлены уведомления о невозможности участия в Аукционах в связи с несвоевременным поступлением финансирования от инвестора (вх. от 16.02.2017 № № 77-78-38/7, 77-78-40/7).

Вместе с тем, в соответствии с частью 7 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан возвратить заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

Пункт 5.4 Аукционной документации дублирует положение упомянутой нормы.

Таким образом, установлено, что участник торгов вправе отозвать заявки до дня окончания срока приема заявок (в рассматриваемом случае — до 15:00 13.02.2017).

Гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из действий граждан и юридических лиц (часть 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В этой связи хозяйствующий субъект, самостоятельно принявший решение участвовать в конкурентной процедуре, по итогам которой будет решен вопрос о судьбе государственного имущества, принимает на себя все обязанности, связанные с соответствующим участием.

При этом Комиссия учитывает, что все проблемы, все организационно-правовые мероприятия, связанные с участием в торгах, включая предоставление финансирования, являются сопутствующими предпринимательской деятельности рисками, которые относятся на лицо, изъявившее желание получить доступ к конкурентной процедуре.

Комиссия учитывает статус имущества, выставленного на торги, и необходимость обеспечения стабильности такого имущества и публично-правовых интересов Департамента, как распорядителя такого имущества.

Рассматриваемые правоотношения являются публичными, что накладывает на участника повышенные обязательства.

В соответствии с пунктами 17, 20 извещениями о проведении Аукционов, дата и

время окончания приема заявок: 13.02.2017 в 15.00 часов по московскому времени, дата и время проведения аукциона: 16.02.2017 в 15.00 часов по московскому времени.

Таким образом, установлено, что уведомление об отзыве заявок направлено Обществом за пределами срока, предусмотренного Аукционной документацией и земельным законодательством, что последним не оспаривается, а потому считается признанным им.

Комиссия считает, что подобные действия не могут обеспечить стабильность положения Департамента, как арендодателя государственного имущества.

Согласно пункту 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ, в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения

информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В соответствии с пунктом 9.1 Аукционной документации договор заключается в срок не ранее 10 (десяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона, но не позднее 40 календарных дней с даты подведения итогов аукциона.

Организатор аукциона направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику экземпляры подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Договор заключается не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Таким образом, в случае признания Аукционов несостоявшимся в связи с тем, что на участие в конкурентных процедурах подана только одна заявка, Организатор торгов должен направить единственному участнику экземпляры подписанных проектов договоров в десятидневный срок со дня рассмотрения заявок.

Как было указано ранее, в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков для целей строительства в городе Москве от 16.02.2017 № 3/2017 по вопросам №№ 8, 13 Организатором торгов процедуры признаны несостоявшимися, а также принято решение предложить единственному участнику (Обществу) в срок не ранее 07.03.2017 подписать договор аренды указанного земельного участка по условиям стартовой цены аукциона.

Указанный протокол размещен Департаментом на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> 16.02.2017, то есть в открытых публичных источниках, и презюмируется, что общество, как профессиональный участник рассматриваемых правоотношений, отслеживает актуальную информацию на официальном сайте.

Согласно статьи 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

В соответствии с пунктом 30 статьи 39.12 ЗК РФ, в случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном пунктом 24 статьи 39.12 ЗК РФ, также проекта договора о комплексном освоении территории не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные подпунктами 1-3 пункта 29 статьи 39.12 ЗК РФ, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Комиссией установлено, что Организатору торгов необходимо было направить проекты договоров единственному участнику не позднее 27.02.2017 и заключить договоры до 28.03.2017.

Вместе с тем, в случае ненаправления в адрес победителя Аукционов проектов договоров, как того требует земельное законодательство, победителю не представляется возможным подписать указанные договоры.

На заседании Комиссии Организатор торгов сообщил, что 22.02.2017 Департаментом по адресу государственной регистрации Общества (121087, Москва, ул. Баркляя, д. 10А), заказной бандеролью направлено письмо с комплектом договоров аренды по 2-м земельным участкам в трех экземплярах (исх. от 22.02.2017 №№ 77-40-6724/6, 77-40-6647/6; почтовый идентификатор 12503295020463) о необходимости подписания и предоставления подписанных договоров аренды Организатору торгов. Представлен на обозрение оригинал конверта, направленного в адрес Общества, который обозревался Комиссией.

Между тем, письмо было направлено Организатором торгов без описи вложения.

Ненормативные акты государственных органов должны отвечать требованиям формального и содержательного характера. Юрисдикционный орган не вправе считать установленным тот или иной факт лишь на основании умозаключения. В этой связи в рассматриваемом случае Комиссия вынуждена истолковать неустранимые сомнения, связанные с отправкой договора, в пользу Общества.

Таким образом, Комиссия лишена достаточных правовых и фактических оснований для признания Департамента формально исполнившим обязанность по направлению проекта договора в адрес Общества в установленные Аукционной документацией и ЗК РФ сроки.

Между тем, Комиссия считает необходимым отметить следующее.

В соответствии с отчетом об отслеживании отправления с официального сайта ФГУП «Почта России» — <https://www.pochta.ru>, по состоянию на 06.03.2017 указанное выше письмо прибыло в место вручения, 06.04.2017 выслано обратно отправителю.

20.03.2017 Организатором торгов в адрес Общества направлено письмо о необходимости перечисления годовой арендной платы за земельные участки (исх. № 77-13-317/7; почтовый идентификатор 12503295021385).

Между тем, в соответствии с отчетом об отслеживании отправления, по состоянию на 06.04.2017 указанное письмо прибыло в место вручения, 04.05.2017 выслано обратно отправителю.

Согласно пункту 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 № 61 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица», при разрешении споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица, следует учитывать, что в силу подпункта «в» пункта 1 статьи 5 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» адрес постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно

действующего исполнительного органа юридического лица — иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности) отражается в едином государственном реестре юридических лиц для целей осуществления связи с юридическим лицом.

Юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступивших по его адресу, указанному в ЕГРЮЛ, а также риск отсутствия по этому адресу своего представителя, и такое юридическое лицо не вправе в отношениях с лицами, добросовестно полагавшимися на данные ЕГРЮЛ об адресе юридического лица, ссылаться на данные, не внесенные в указанный реестр, а также на недостоверность данных, содержащихся в нем (в том числе на ненадлежащее извещение в ходе рассмотрения дела судом, в рамках производства по делу об административном правонарушении и т.п.), за исключением случаев, когда соответствующие данные внесены в ЕГРЮЛ в результате неправомερных действий третьих лиц или иным путем помимо воли юридического лица (пункт 2 статьи 51 ГК РФ).

Содержащиеся в Едином государственном реестре сведения являются открытыми, общедоступными и считаются достоверными до внесения в них соответствующих изменений.

Следовательно, указание юридическим лицом в качестве своего места нахождения определенного адреса предполагает, что только по этому адресу будет направляться вся предназначенная ему почтовая корреспонденция. Именно юридическое лицо обязано обеспечить в месте своего нахождения порядок по надлежащему получению и регистрации поступающей корреспонденции. Не предприняв эти действия, и не проявив ту степень заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась, юридическое лицо несет риск наступления неблагоприятных последствий.

В ходе заседания Комиссии установлено, что в последний день окончания срока по заключению договора, а именно 28.03.2017, Обществом представлены подписанные со своей стороны проекты договоров, на которых имеется отметка Департамента о получении указанных документов.

Таким образом, Комиссией установлено, что со стороны Общества формально совершены действия по заключению договоров, а именно представлены Организатору торгов подписанные проекты договоров.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 ЗК РФ, сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Согласно протоколам от 06.07.2017 № 3/2017 Общество признано уклонившимся от заключения спорных договоров.

Между тем, Комиссия, оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимной связи, лишена правовых и фактических оснований для того, чтобы сделать вывод об уклонении Общества от подписания договора,

учитывая также формальное несоблюдение Организатором торгов порядка заключения договора, предусмотренного статьей 39.12 ЗК РФ.

В рассматриваемом случае Комиссия вынуждена, в целях соблюдения баланса частных и публичных интересов (поскольку Общество может быть включено в соответствующий реестр, то есть в отношении него может быть применена публично-правовая мера) заключить, что оснований для принятия соответствующего решения не имеется, поскольку все неустранимые сомнения истолкованы в пользу Общества.

На основании изложенного и руководствуясь положениями части 28 статьи 39.12 ЗК РФ, приказом № 247/15, Комиссия

ЗАКЛЮЧИЛА:

Рекомендовать не включать сведения об ООО «Звезда Фортуны» (адрес: 121087, Москва, ул. Барклай, д. 10А; ИНН: 7718758160) в реестр недобросовестных участников аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Настоящее заключение не является ненормативным правовым актом по смыслу главы 24 АПК РФ и не подлежит оспариванию в судебном порядке в качестве акта такого содержания.