

ООО «Эверест»

143405, Московская область,
г. Красногорск, Бульвар Красногорский,
д. 34, эт. 1, пом. 1, оф. 9

Департамент г. Москвы по конкурентной политике
(Тендерный комитет)

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

Департамент городского имущества г. Москвы

пр-д 1-й Красногвардейский, д. 21,
стр. 1, Москва, 125993

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6828/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.04.2020

г. Москва

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

при участии представителей посредством видеоконференцсвязи:

от Тендерного комитета:

от ООО «Эверест»:

рассмотрев жалобу ООО «Эверест» (далее также — Заявитель) на действия
Тендерного комитета (далее также — Организатор торгов) при проведении
аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по
адресу: г. Москва, ул. Барышиха, вл. 59 (Северо-Западный административный
округ города Москвы)» (реестровый № 110220/0336103/53) (далее — Аукцион),
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.

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает положения Аукционной
документации.

В соответствии с частью 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 комиссии или аукционной 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.

При этом, изучив документацию о Торгах, заслушав сторон по делу, Комиссия установила, что указанные торги являются обязательными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Как следует из доводов жалобы, Заявитель указывает на наличие в Извещении и изменениях в Извещении, а также на нарушение Организатором торгов действующего законодательства и подзаконных актов города Москвы путем проведения Аукциона на право заключения договора аренды для строительства и эксплуатации объекта транспортного обслуживания с торговыми помещениями.

Изучив представленные документы, Комиссия установила следующее.

Относительно довода жалобы Заявителя о наличии разночтений в Извещении и изменениях в Извещении, а именно, в части предмета договора (в изменениях в Извещении предмет договора определен «право заключения договора аренды земельного участка для строительства и эксплуатации строительство и эксплуатация объекта индивидуального жилищного строительства») представитель Организатора торгов пояснил, что 17.04.2020 Организатором торгов были внесены изменения в Извещения для устранения допущенной технической ошибки в указанной части.

При таких обстоятельствах, учитывая, что фактически представитель Организатора торгов согласился с рассматриваемым доводом жалобы путем устранения вышеуказанной ошибки, Комиссия приняла решение о признании обоснованной жалобы Заявителя в указанной части.

Оценивая довод жалобы Заявителя о нарушении Организатором торгов действующего законодательства и подзаконных актов города Москвы, путем проведения Аукциона на право заключения договора аренды для строительства и эксплуатации объекта транспортного обслуживания с торговыми помещениями, Комиссия исходила из следующего.

Заявитель ссылается на то, что Департамент по конкурентной политике города Москвы и Департамент городского имущества города Москвы, устанавливая запрет для собственника объекта капитального строительства на приватизацию земельного участка путем оформления его в долгосрочную аренду и указывая на возможность приобретения в собственность, фактически ограничивают права, которые предоставлены собственнику объекта капитального строительства Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и присваивают себе полномочия федерального законодателя.

Так, в жалобе Заявитель указывает, что им был направлен запрос на разъяснения положений Аукционной документации в части возможности оформления, арендуемого по результатам Аукциона, участка в долгосрочную аренду после оформления объекта капитального строительства, возведенного на таком участке, в собственность, в ответ на который Департамент городского имущества города Москвы указал, что оформление в долгосрочную аренду возможно только после истечения срока действия договора аренды, заключенного по результатам Аукциона. В этой связи Заявитель усматривает нарушение своих прав и законных интересов, а также прав и законных интересов неопределенного круга лиц, поскольку право приватизации земельного участка в долгосрочную аренду без проведения конкурентной процедуры после оформления собственности на таком земельном участке, предусматривает ЗК РФ. В подтверждение заявленных доводов Заявитель ссылается на ряд судебной практики из которой, по его мнению следует, что оспариваемые им обстоятельства неоднократно были признаны судами незаконными.

Комиссия, рассмотрев указанные доводы Заявителя отмечает, что из Аукционной

документации не следует, что у победителя Аукциона отсутствует возможность направления заявления о переоформлении земельного участка по договору аренды, заключенного по результатам Аукциона, в долгосрочную аренду с приложением соответствующих документов, в случае если все обязательства по договору исполнены сторонами в полном объеме до истечения срока действия договора, заключенного по результатам Аукциона.

При этом положения проекта договора, являющегося неотъемлемой частью Аукционной документации, предусматривают возможность изменения положений договора в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению сторон в письменной форме.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что фактически из Аукционной документации не следует, что победителю Аукциона будет отказано в переоформлении участка в долгосрочную аренду после исполнения им обязательств по договору и введения объекта капитального строительства, возведенного на спорном участке, в эксплуатацию.

Одновременно Комиссия отмечает, что в случае отказа Департамента городского имущества города Москвы от оформления договора долгосрочной аренды после исполнения победителем Аукциона всех обязательств по договору, такие обстоятельства будут являться спором гражданско-правового характера и будут подлежать оспариванию в судебном порядке.

В этой связи Комиссия отклоняет ссылки Заявителя на судебную практику, поскольку в представленных им решениях арбитражных судов оспариванию подлежал именно отказ уполномоченного органа в переоформлении договора аренды в долгосрочную аренду собственником объекта, расположенного на арендуемом участке, то есть оспариванию подлежали действия совершенные после заключения и исполнения договора.

При этом представителем Заявителя не приведено доводов относительно того, каким образом предмет договора в части наличия слова эксплуатация влияет на изложенные им в жалобе обстоятельства.

На основании изложенного, Комиссия приняла решение о признании необоснованной жалобы Заявителя в рассматриваемой части.

Вместе с тем Комиссия, по результатам проведения внеплановой проверки, предусмотренной частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, установила, что Заказчиком в нарушение пункта 2.2.2 Аукционной документации не размещены указанные Заявителем разъяснения положений Аукционной документации.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов обязательного к исполнению предписания об устранении выявленного нарушения.

Руководствуясь с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона частично обоснованной.

Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 2.2.2 Документации о Торгах.

Выдать Организатору торгов обязательное к исполнению предписание об устранении выявленного нарушения.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

ООО «Эверест»

143405, Московская область,

. Красногорск, Бульвар Красногорский, д. 34, эт. 1, пом. 1, оф. 9

Департамент г. Москвы по конкурентной политике
(Тендерный комитет)

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

Департамент городского имущества
г. Москвы

пр-д 1-й Красногвардейский, д. 21,
стр. 1, Москва, 125993

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-6828/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.04.2020

г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 20.04.2020 по делу № 077/07/00-6828/2020,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Тендерному комитету (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Барышиха, вл. 59 (Северо-Западный административный округ города Москвы)» (реестровый № 110220/0336103/53) (далее — Аукцион), а именно:

Организатору торгов разместить разъяснения положений Аукционной документации в соответствии с решением Комиссии от 20.04.2020 № 077/07/00-6828/2020 .

Организатору торгов завершить проведение Аукциона в соответствии с требованиями действующего законодательства и Аукционной документации.

Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 20.05.2020.

Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 22.05.2020 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение

трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.