

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-12184/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

17.08.2022 г. Москва

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

Председательствующего:

при участии посредством видеоконференцсвязи ... (лично), представителей Департамента города Москвы по конкурентной политике, Департамента городского имущества города Москвы;

рассмотрев жалобу ... (далее — Заявитель) на действия Департамента города Москвы по Конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в собственности города Москвы или находящегося на территории города Москвы, государственная собственность на который не разграничена, по адресу: город Москва, внутригородская территория муниципальной округ Косино-Ухтомский, улица Лыткаринская, земельный участок 29/2, общей площадью 1 633 кв. м с кадастровым номером 77:03:0010007:4838 (извещение № 070722/0336103/04 лот 1, далее-Торги),

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

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов.

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.

Оспариваемый аукцион 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».

Также Комиссия отмечает, что аукцион проводится на основании решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 21.04.2022 № 14), в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 31.05.2022 № 29086 «О продаже на аукционе земельного участка с адресным ориентиром: город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Косино-Ухтомский, улица Лыткаринская, земельный участок 29/2, общей площадью 1 633 кв. м с кадастровым номером 77:03:0010007:4838».

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на торги обязательные в силу закона.

Согласно позиции Заявителя, нарушение в действиях Организатора торгов выразилось в ненадлежащем формировании аукционной документации.

В своей жалобе Заявитель указывает, что нарушение его прав и интересов выразилось в невключении транспортного и пешеходного маршрутов к его участкам в визуализации проектного предложения и схемы организации движения транспорта и пешеходов в составе аукционной документации.

Также Заявитель указывает, что в аукционной документации не указан порядок вырубki зеленых насаждений, а также вывоз мусора с территории продаваемого участка.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, и на заседание комиссии представил письменные возражения, а также иные истребованные антимонопольным органом документы.

Комиссия, изучив позиции сторон, установила следующее.

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.

Правительством Москвы формируется перечень земельных участков, реализуемых исключительно для целей индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) в рамках 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 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 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.

На основании решения ГЗК от 21.04.2022 реализуемый на обжалуемых Торгах земельный участок включен в Перечень и в связи с поступлением заявлений от нескольких граждан на приобретение данного земельного участка Департаментом принят соответствующий распорядительный документ о продаже участка на аукционе, который в составе лотовой документации 04.07.2022 направлен в Тендерный комитет с целью проведения в рамках действия ст. 39.18 ЗК РФ в установленном порядке аукциона на право заключения договора купли-продажи указанного участка.

Комиссия отмечает, что вопросы организации подъездных путей к земельным участкам, реализуемым на торгах, регулируются постановлением Правительства Москвы от 13.11.2012 № 636-ПП, в соответствии с которым размещение подъездной дороги осуществляется на основании схемы, согласованной в установленном порядке с Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы (далее – Москомархитектура), Департаментом транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Москвы, префектурой соответствующего административного округа города Москвы, которая включается в состав лотовой документации.

Согласно положениям указанного постановления Правительства Москвы, в отношении реализуемого на обжалуемых Торгах земельного участка Москомархитектурой разработана соответствующая схема подъездной дороги с включением в состав лотовой документации.

То есть, Комиссия отмечает, что схема подъездной дороги разработана только в отношении реализуемого участка.

Соответственно, Организатор торгов действует с учетом имеющихся у него документов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемом случае отсутствие транспортного и пешеходного маршрутов к участку Заявителя на вышеуказанной схеме 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 рассматриваемом случае антимонопольный орган не располагает компетенцией по осуществлению контроля за утверждением схемы подъездной дороги в отношении реализуемого на Торгах земельного участка.

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 не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

В связи с изложенным, указанный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

Соответственно, Комиссия оставляет данный довод без рассмотрения.

В части указания в аукционной документации информации о порядке вырубке зеленых насаждений следует Комиссия отмечает, что вырубка деревьев и кустарников производится на основании специального разрешения, в том числе порубочного билета, в порядке, установленном Правительством Москвы в соответствии со ст. 3 Закона города Москвы от 05.05.1999 № 17.

Согласно постановлению Правительства Москвы от 10.09.2002 № 743-ПП выдача порубочного билета осуществляется Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы (далее - ДПиООС) при наличии необходимых документов. Порядок оформления порубочного билета регулируется административным регламентом предоставления государственной услуги, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 26.05.2016 № 290-ПП.

Таким образом, по вопросу вырубке деревьев Заявителю целесообразно обратиться в ДПиООС, при этом антимонопольный орган также не обладает полномочиями для рассмотрения жалобы Заявителя в указанной части.

То есть, данный довод жалобы также относится к спорам гражданско-правового характера и подлежит оставлению без рассмотрения.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия приняла решение об оставлении жалобы без рассмотрения.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1

Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов без рассмотрения.
2. Снять ограничение на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 12.08.2022 № ЕИ/42121/22.

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