

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-2774/2021 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров  
20.02.2021**

**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 представителей ООО «Юнитекс», Департамента г. Москвы по конкурентной политике, Департамента городского имущества г. Москвы,

рассмотрев жалобу ООО «Юнитекс» (далее - Заявитель) на действия Департамента г. Москвы по конкурентной политике (далее - Организатор) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности города Москвы или находящегося на территории города Москвы, государственная собственность на который не разграничена, по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Панфиловский пр-кт, к. 1841 (извещение № 290121/0336103/15 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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов.

Аукцион проводится Департаментом города Москвы по конкурентной политике в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации, 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».

Аукцион проводится на основании решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 03.12.2020 №40), в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 25.12.2020

№ 45730 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Панфиловский пр-кт, к. 1841 (Зеленоградский административный округ города Москвы)».

Начало приема заявок – 29.01.2021.

Окончание приема заявок – 01.03.2021.

Проведение аукциона – 03.03.2021.

В связи с изложенным, указанные Торги являются обязательными в силу закона, в связи с чем рассмотрены Комиссией в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В своей жалобе Заявитель обжалует положения Документации.

Заявитель в своей жалобе указывает, что Торги проводятся на право заключения договора аренды для строительства, под размещение ОКС «ФОК с гаражем». Участок имеет ограничения, установленные в пункте 5 ГПЗУ, ограничения и площадь зоны в проекте договора и аукционной документации отсутствует. Данное обстоятельство является основанием для отказа Росреестром в регистрации договора аренды по итогам торгов...».

Согласно пункту 9 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном плане земельного участка (далее – ГПЗУ) содержится информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Комиссия отмечает, что пунктом 8.2 Извещения установлено следующее:

«...Существенные и особые условия договора аренды:

Ориентировочные характеристики градостроительного объекта:

- предельная высота зданий, строений, сооружений (м) – 25;

- суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен (кв. м) – 9 616,5;

- максимальная плотность застройки (тыс. кв. м/га) – 15;

- максимальный процент застройки (%) – без ограничений...».

Кроме того в составе Документации имеется документ «Градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-30-2020-2675».

В данном документе указано, что земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома Москва (Шереметьево) – подзоны третья (сектор 3.1), утвержденной приказом Росавиации от 17.04.2020 № 395-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Шереметьево).

Также указано, что «...в зоне 3.1 запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, предельная абсолютная высота которых превышает высоту 342 м...».

Кроме того в пункте 1.4 Проекта Договора также указаны ограничения для данного участка, а также ссылка на градостроительный план земельного участка № РФ-77-4-53-3-30-2020-2675.

Таким образом, Организатором указаны ограничения для данного участка.

На основании чего Комиссия признает данный довод необоснованным.

Помимо этого Заявитель указывает в жалобе, что на предмет Торгов является право заключения договора для строительства и эксплуатации.

При этом Департамент по конкурентной политике города Москвы и Департамент городского имущества города Москвы установили запрет для собственника ОКС на приватизацию земельного участка путем оформления его в долгосрочную аренду по иной ставке, указывая на плату за землю при эксплуатации возведенного ОКС по ставке, установленной итогами торгов.

Заявитель считает, что данным запретом фактически ограничивают права, которые предоставлены собственнику ОКС Земельным кодексом РФ.

В соответствии с пунктом 1 Распоряжения от 25.12.2020 № 45730 собственника земельного участка о проведении аукциона его предметом является право заключения договора аренды земельного участка, относящегося к категории земель населенных пунктов, с

кадастровым номером 77:10:0006005:5681 площадью 6 411 кв.м по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Панфиловский пр-кт, к. 1841 для целей строительства и эксплуатации физкультурно-оздоровительного комплекса с гаражом.

Данное распоряжение о проведении Торгов принято Департаментом городского имущества города Москвы, то есть Заявитель фактически обжалует решение собственника о проведении торгов, что не относится к компетенции антимонопольного органа.

На основании вышеизложенного Комиссия оставляет жалобу в данной части без рассмотрения.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов в части обжалования неуказания ограничения и площади зоны в проекте договора и аукционной документации необоснованной, в остальной части — оставить жалобу без рассмотрения.

2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 16.02.2021 № ЕО/8860/21.

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