

1. ООО «Капитальные Технологии Строительства»

125009, Москва, пер. Брюсов, д. 4, стр. 3

2. Департамент г. Москвы по конкурентной политике

107045, Москва, пер. Печатников, д. 12

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-801/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.03.2017 Москва

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

при участии:

от заявителя - ООО «Капитальные Технологии Строительства»

от организатора торгов - Департамента г. Москвы по конкурентной политике

рассмотрев жалобы ООО «Капитальные Технологии Строительства» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - Департамента г. Москвы по конкурентной политике (далее - Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по адресам: г. Москва, ул. Чертановская, вл. 45 – строительство объекта спорта с бассейном (Южный административный округ города Москвы); г. Москва, г. Зеленоград, ПЗ «Алабушево», проезд № 5371 – строительство

автотехцентра (Зеленоградский административный округ города Москвы); г. Москва, ул. Авиаторов, рядом с вл. 11, участок № 1 - строительство объекта размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров, объекта размещения организаций общественного питания (объект торговли) (Западный административный округ города Москвы) (реестровые №№ 281216/0336103/27; 110117/0336103/08; 281216/0336103/25) (далее - Аукционы),

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 поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукционов.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов при проведении Аукциона выразилось в следующем:

1. неправомерном запрете передачи предмета Аукционов в субаренду;
2. неразмещении в составе Аукционной документации отчета об оценке начальной цены контракта и размещении нечитаемого документа в составе Аукционной документации, а именно: Приложения 7 части 1 к Аукционной документации;
3. предоставление ООО «Виртус» и ООО «Звезда Фортуны» недостоверной информации в составе заявки на участие в Аукционе в части места нахождения общества.

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, 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, 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 (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 1 статьи 2 Закона о закупках, при закупке товаров, работ, услуг заказчики руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ними и утвержденными с учетом

положений части 3 настоящей статьи правовыми актами, регламентирующими правила закупки.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - Земельный кодекс) земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из Земельного кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 39.11 Земельного кодекса решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

28.12.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении аукциона № 281216/0336103/27. В соответствии с извещением о проведении аукциона от 28.12.2016 дата окончания подачи заявок - 13.02.2017, дата проведения Аукциона - 16.02.2017.

11.01.2017 на Официальном сайте Организатором торгов размещено извещение о проведении аукциона № 110117/0336103/08. В соответствии с извещением о проведении аукциона от 11.01.2017 дата окончания подачи заявок - 13.02.2017, дата проведения Аукциона - 16.02.2017.

28.12.2016 на Официальном сайте Организатором торгов размещено извещение о проведении аукциона № 281216/0336103/25. В соответствии с извещением о проведении аукциона от 28.12.2016 дата окончания подачи заявок - 13.02.2017, дата проведения Аукциона - 16.02.2017.

Согласно протоколам рассмотрения заявок на участие в аукционах от 16.02.2017 №№ 3/2017 заявка ООО «Звезда Фортуны» допущена к участию в аукционах №№ 281216/0336103/25, 110117/0336103/08. Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 16.02.2017 №№ 3/2017 заявка ООО «Виртус» допущена до участия в аукционе № 281216/0336103/27.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

1) Заявитель указывает на неправомерном установлении Организатором торгов в Проекте договора запрета передачи предмета Аукционов в субаренду.

В ходе заседания Комиссия установила, что в соответствии с частью 5 статьи 22 Земельного кодекса арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Следовательно, арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу только в том случае, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Вместе с тем, пунктом 4.4 Проекта договора Аукционной документацией установлено, что арендатор не вправе совершать сделки с правом аренды участка, участком, а также передавать участок в субаренду, что не противоречит части 5 статьи 22 Земельного кодекса.

Таким образом, доводы жалоб Заявителя в части неправомерного установления Организатором торгов в Проекте договора запрета передачи предмета Аукционов в субаренду необоснованными.

2) По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов выразилось в неразмещении Организатором торгов в составе Аукционной документации отчета об оценке начальной цены контракта и размещении нечитаемого документа в составе Аукционной документации, а именно: Приложения 7 части 1 к Аукционной документации.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 Земельного Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Таким образом, частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса установлен перечень сведений, обязательный включению в извещение о проведении Аукциона.

Вместе с тем, частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса установлено, что обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

На основании изложенного, у Организатора торгов отсутствует обязанность по размещению отчета об оценке начальной цены договора в составе Аукционной документации.

Также Комиссия отмечает, что размещенное Организатором торгов Приложение 7 части 1 к Аукционной документации имеет читаемый вид и у участников Аукционов имеется возможность установить содержание текста.

Таким образом, Комиссия установила, что вышеуказанные доводы жалоб

Заявителя не находят своего подтверждения.

3) Заявителем также обжалуется предоставление ООО «Виртус» и ООО «Звезда Фортуны» недостоверной информации в составе заявки на участие в Аукционе в части места нахождения общества.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, в том числе:

-заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Вместе с тем, пунктом 12 извещения о проведении Аукциона форма заявки на участие в аукционе, требования к составу заявки на участие в аукционе, порядок, место и срок подачи заявки на участие в аукционе: изложены в документации об аукционе.

Согласно пункту 4.2.2 Аукционной документации заявитель подает заявку на участие в аукционе по утвержденной документацией об аукционе форме (приложение 1).

В силу пункта 1 части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе в случаях:

-непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

Таким образом, в случае предоставления участником Аукционов в составе заявки недостоверных сведений, заявка такого участника отклоняется от участия в Аукционах.

В ходе заседания Комиссия установила, что участниками ООО «Виртус» и ООО «Звезда Фортуны» представлены сведения о своем местонахождении: 125252, Москва, ул. Песчаная 2-я, 2/корп 1, пом. 1 121087, Москва, ул. Барклая, д. 10А соответственно. Указанная информация также указывается Заявителем в тексте жалобы. Вместе с тем, данные адреса ООО «Виртус» ООО «Звезда Фортуны» полностью совпадают с данными с официального сайта Федеральной налоговой службы <https://egrul.nalog.ru/>.

На основании изложенного, Комиссия установила правомерность допуска Организатором торгов ООО «Виртус» и ООО «Звезда Фортуны» к участию в Аукционах и решила признать вышеуказанный довод жалоб Заявителя необоснованным.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукционов необоснованными.

2. Снять ограничения на размещение Аукционов, наложенные письмами Московского УФАС России от 22.03.2017 № ИШ/13271.

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