

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-14663/2022 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

03.10.2022 г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

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

в отсутствие представителей Управления Росреестра по Москве, извещенных
надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 28.09.2022 №
НП/50202/22;

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия Департамента города
Москвы по конкурентной политике (далее — Организатор торгов) при организации
и проведении торгов по продаже земельного участка (извещение №
200722/0336103/01, лот №1) (далее — Жалоба);

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 при проведении Торгов, перенаправленная письмом ФАС
России от 23.09.2022 № 04/88337/22.

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает итоги Торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные
пояснения.

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Продавец) также

представил позицию.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

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.

Комиссия установила, что оспариваемые Торги 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» (далее — Постановление № 371-ПП).

Аукцион проводится на основании решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 09.06.2022 № 20), в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы (125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, 21с1; тел: (495) 959-1888; e-mail: dgi@mos.ru) от 04.07.2022 № 37474 «О продаже на аукционе земельного участка с адресным ориентиром: город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Косино-Ухтомский, улица Третьего Интернационала, земельный участок 19/1 общей площадью 1 525 кв. м с кадастровым номером 77:03:0010007:4849».

Пр пояснил, что 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 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 в собственность земельных участков, включенных в Перечень, претендуют несколько заявителей, 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.

В соответствии с решением ГЗК от 09.06.2022 (протокол № 20, п. 13) земельный участок по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Косино-Ухтомский, ул. Третьего Интернационала, земельный участок 19/1 включен в Перечень.

Согласно пункту 5.7 приложения к Постановлению № 371-ПП, типовые формы информационного сообщения (извещения) о проведении торгов и документации о торгах утверждаются Департаментом города Москвы по конкурентной политике совместно с Департаментом городского имущества города Москвы.

Комиссия отмечает, что оспариваемая аукционная документация подготовлена Организатором торгов в соответствии с указанной типовой формой документации об аукционе.

При этом в соответствии с пунктом 1.1.2 документации о Торгах в части, прямо не урегулированной законодательством РФ, проведение аукциона регулируется настоящей документацией об аукционе.

В извещении о проведении аукциона установлено следующее.

Начало приема заявок на участие в аукционе – 21.07.2022 с 08:30 (время МСК).

Окончание приема заявок на участие в аукционе – 05.09.2022 в 15:00 (время МСК).

Проведение аукциона – 08.09.2022 в 15:00 (время МСК).

Начальная цена продажи земельного участка – 10 322 343 (десять миллионов триста двадцать две тысячи триста сорок три) руб. 75 коп.

Задаток для участия в торгах – 5 161 171 (пять миллионов сто шестьдесят одна тысяча сто семьдесят один) руб. 88 коп.

Комиссия отмечает, что в соответствии с протоколом № 19/2022 рассмотрения

заявок на участие в аукционах по продаже земельных участков, находящихся в собственности города Москвы или находящихся на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, от 07.09.2022 было подано 5 заявок, все были признаны соответствующими требованиям документации об аукционе, в том числе заявка Заявителя.

Согласно протоколу № 19/2022 о результатах 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 муниципальный округ Косино-Ухтомский, улица Третьего Интернационала, земельный участок 19/1 общей площадью 1 525 кв. м с кадастровым номером 77:03:0010007:4849 (Восточный административный округ города Москвы) от 08.09.2022 победителем аукциона признан «...» (далее - Победитель), предложивший наибольшую цену лота в размере 17 754 431 (семнадцать миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста тридцать один) руб. 19 коп.

Комиссия считает необходимым отметить, что участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества, признан Заявитель, предложивший цену лота в размере 17 444 760 (семнадцать миллионов четыреста сорок четыре тысячи семьсот шестьдесят) руб.88 коп.

В свою очередь, разделом 6.2 аукционной документации установлен порядок проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 6.2.4 аукционной документации звук мобильных телефонов должен быть отключен. Участник аукциона (уполномоченное лицо) имеет право сделать 1 (один) звонок по телефону для консультации, предварительно попросив разрешения. В этом случае торги приостанавливаются не более чем на 3 (три) минуты.

Между тем, Заявитель в жалобе указывает, что Победителем было сделано 2 звонка.

При этом Комиссия отмечает, что Организатор торгов не отрицал данную информацию.

Организатором торгов на заседание Комиссии были представлены видеоматериалы о ходе аукциона.

Комиссия проанализировала представленные видеоматериалы и установила следующее.

На видеозаписи № 00001 длительностью 17 минут 2 секунды Комиссия отметила, что на 16 минуте 36 секунде Победителем был сделан первый телефонный звонок.

Как было указано ранее, предпоследнее предложение о цене имущества было сделано Заявителем.

Вместе с тем, на видеозаписи № 00002 длительностью 17 минут 3 секунд Комиссия обращает внимание, что на 2 минуте 51 секунде Победителем сделан второй звонок.

В свою очередь, Организатор торгов отмечает, что совершение звонков при проведении аукциона в количестве, превышающим количество, предусмотренное п.6.2. документации об аукционе, не является существенным нарушением, поскольку данный факт не повлиял на результаты торгов, в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов.

Комиссия оценивает данный довод критически, поскольку именно после второго звонка Победителем сделано ценовое предложение, ставшее окончательным.

То есть, в рассматриваемом случае факт второго звонка напрямую повлиял на результаты оспариваемых Торгов и на определение Победителя.

Между тем, в соответствии с пунктом 5 заявки в составе аукционной документации подавая настоящую заявку на участие в аукционе, заявитель обязуется соблюдать условия его проведения, содержащиеся в извещении и документации об аукционе.

Соответственно, Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов совершены с нарушением пункта 6.2.4 аукционной документации.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным пунктом 6.2.4 аукционной документации.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы.

Согласно части 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке

Резюмируя изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов и сведений, на основании конкретных фактических обстоятельств дела, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя на действия Организатора торгов обоснованной.

Также Комиссия приходит к выводу о необходимости в выдаче Организатору торгов обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 6.2.4 аукционной документации.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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