

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-22912/2021 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.12.2021 г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

<....>

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «ТК
«ВолгаТрансОйл», АО «ДОМ.РФ»;

в отсутствие представителей АО «Сбербанк - АСТ», Управление Росреестра по
Нижегородской области, извещенных надлежащим образом о дате, месте и
времени рассмотрения жалобы по существу письмом Московского УФАС России
от 20.12.2021 № НП/78055/21;

рассмотрев жалобу ООО «ТК «ВолгаТрансОйл» (далее — Заявитель) на действия
АО «ДОМ.РФ» (далее — Организатор торгов) при проведении при проведении
аукциона по реализации имущества должников (извещение № 151121/30427880/02
лот 1, далее-Торги) (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.

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает условия проведения Торгов, в
частности, указывает на наличие недостоверной информации в извещении.

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

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.

Жалоба принята по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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», 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) 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 Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и на основании решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Организатор торгов осуществляет полномочия агента Российской Федерации в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков и объектов недвижимого имущества.

На основании части 10 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ постановлением Правительства Российской Федерации от 22.08.2008 № 632 «О Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации» образована Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, и утверждено Положение о Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее – Правительственная комиссия).

Согласно части 8 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ решение Правительственной комиссии оформляется протоколом и является обязательным для исполнения органами государственной власти и организациями.

Правительственной комиссией принято решение о передаче АО «ДОМ.РФ» земельного участка ориентировочной площадью 400 000 кв. м, подлежащего образованию из обособленного земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 52:26:00200019:4, входящего в состав находящегося в федеральной собственности единого землепользования, местоположение установлено относительно ориентира,

расположенного в границах земельного участка: почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, Кстовский район, ОНО ОПХ «Центральное» ГУ НИПТИ АПК Россельхозакадемии (кадастровый номер 52:26:0000000:451), площадью 43 540 747 кв. м, в соответствии с прилагаемой схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории, для формирования имущества Фонда «РЖС» (с 01.09.2016 — АО «АИЖК», с 02.03.2018 — АО «ДОМ.РФ») в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе строительства малоэтажного жилья экономического класса (протокол от 24.07.2013 № 11).

Реализуя полномочия агента Российской Федерации, Организатор торгов совершает сделки, указанные в статье 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ, в том числе проводит аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности, в соответствии со статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных статьей 16.1 Федерального закона № 161-ФЗ.

17.12.2021 Организатором торгов на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ» (далее - ЭТП) был проведен аукцион по продаже находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 400 000 кв. м (кадастровый номер 52:26:0020019:18), расположенного по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, ФГУП «Центральное» Россельхозакадемии, для жилищного строительства (далее – Земельный участок), регистрационный номер торгов № А1356-15/2021.

В свою очередь, извещение о проведении Торгов размещено на официальном сайте АО «ДОМ.РФ», на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу torgi.gov.ru, а также на сайте ЭТП 15.11.2021 (далее – Извещение).

В своей жалобе Заявитель указывает, что в извещении о проведении аукциона в электронной форме № А1356-15/2021, а также иных документах относящихся к аукционной документации указаны недостоверные сведения, в частности, о начальной минимальной цене земельного участка, ограниченного доступа к земельному участку, а также наличия иных ограничений пользования Земельным участком.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 15.12.2021 № А1356-15/2021/1, Заявитель не подавал заявку на участие.

Комиссия отмечает следующее.

По мнению Заявителя, начальная цена земельного участка в открытом аукционе завышена, поскольку определена отчетом оценщика с учетом кадастровой стоимости земельного участка для вида разрешенного использования для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе строительства малоэтажного жилья, малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Между тем, Организатор торгов пояснил, что в соответствии с пунктом 5 статьи 16.1 Федерального закона № 161-ФЗ земельные участки, в отношении которых АО «ДОМ.РФ» осуществляет агентские полномочия, подлежат обязательной оценке для

установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в том числе, в случае их продажи.

В свою очередь, оценка рыночной стоимости Земельного участка осуществлена независимым оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и установленными федеральными стандартами оценки. При определении рыночной стоимости Земельного участка учитывался его вид разрешенного использования, а также имеющиеся на дату проведения оценки градостроительные возможности и ограничения использования Земельного участка, которые указаны в пункте 22 раздела 5 Извещения.

Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемом случае довод жалобы относится к спорам гражданско-правового характера, в связи с чем такой довод не подлежит рассмотрению антимонопольным органом.

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

Таким образом, антимонопольный орган не располагает компетенцией по оценке правомерности отчета об оценке рыночной стоимости реализуемого земельного участка.

В связи с чем представляется, что подобный спор должен подлежать рассмотрению в судебном порядке.

В связи с изложенным, Комиссия также оставляет данный довод без рассмотрения.

Также Заявитель указывает, что площадь размером 1,7 га реализуемого земельного участка попадает в зону санитарного разрыва 150 м от существующей линии железной дороги. В свою очередь, информация, что земельный участок является частично не пригодным для жилищного строительства, поскольку участок находится в санитарно-защитной зоне, в аукционной документации отсутствует.

Комиссия отмечает, что в пункте 22 раздела 5 Извещения содержалась информация, что земельный участок частично расположен по данным графических приложений и материалов по обоснованию Генерального плана сельского поселения «Ройкинский сельсовет» Кстовского муниципального района Нижегородской области, утверждённого решением Сельского совета Ройкинского сельсовета от 18.10.2013 № 144 (далее – ГП), в пределах санитарного разрыва от существующей линии железной дороги («Кудьма-Кстово II класса»; минимальный разрыв – 150 м), устанавливаемого для линий железнодорожного транспорта в соответствии с требованиями новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

«Санитарно-защитные зоны, санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее - СЗЗ).

Между тем, Заказчик указывает, что установление площади, попадающей под зону СЗЗ, невозможно ввиду условности масштаба графических приложений генерального плана. Также Организатор торгов ссылается на аналогичный ответ, который был дан в разъяснении положений Извещения от 07.12.2021 № 572-зр.

Комиссия, изучив представленные документы, приходит к выводу о недоказанности со стороны Заявителя довода жалобы о нахождении продаваемого земельного участника в зоне СЗЗ.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности по данному доводу жалобы.

Относительно отсутствия сведений о наличии градостроительных ограничений в отношении земельного участка в аукционной документации.

Заявитель указывает, что участок площадью 40 га полностью попадает в III-ю зону округа горно-санитарной охраны минеральных источников курорта «Зеленый город».

В свою очередь, Комиссия обращает внимание, что в пункте 22 раздела 5 Извещения содержалась информация, что по данным графических приложений и материалов по обоснованию ГП – расположение Земельного участка в границах III-ей зоны округа горно-санитарной охраны минеральных источников курорта «Зеленый город» (в указанных границах необходимо соблюдение требований режима округов санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов регионального и местного значения, установленных в «Положении об округах санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов регионального и местного значения, расположенных на территории Нижегородской области», утвержденном постановлением Правительства Нижегородской области от 06.07.2016 № 441 «Об утверждении Положения об округах санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов регионального и местного значения, расположенных на территории Нижегородской области»).

При этом документального обоснования заявленных доводов Заявителем не представлено.

Таким образом, Комиссия также признает данный довод жалобы необоснованным.

Заявитель указывает, что в соответствии с аналитической схемой градостроительных ограничений в непосредственной близости (113 м) с земельным участком расположен каптаж водопроводной сети села Ближнее

Борисово «Баранов Ключ» (кадастровый номер 52:26:0020018:829).

На основании подпункта 14 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, участок государственной собственности с кадастровым номером 52:26:0020019:18, попадающий в зону 2 пояса водозабора - ограничен в оборотоспособности и не может быть продан.

По мнению Заявителя, информация о наличии ограничений в оборотоспособности Земельного участка в аукционной документации также не содержится.

Комиссия отмечает следующее.

В пункте 22 раздела 5 Извещения содержалась информация, что в соответствии с данными Публичной кадастровой карты на приблизительном расстоянии 120 м от северо-западной границы Земельного участка расположено сооружение (кадастровый номер 52:26:0020018:829) «Каптаж водопроводной сети села Ближнее Борисово «Баранов Ключ», в соответствии с материалами ГП в районе расположения указанного объекта условно обозначено размещение существующего родника.

Организатор торгов указывает, что в ЕГРН информация о наличии установленных зон санитарной охраны указанного объекта отсутствует.

Вместе с тем, Организатор торгов предоставил запросы в органы исполнительной власти и местного самоуправления относительно расположения Земельного участка в границах второго пояса зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и ограничения оборотоспособности земельного участка в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Комиссия, проанализировав предоставленные документы, установила, что в соответствии с полученными ответами от Министерства экологии и природных ресурсов Нижегородской области от 15.12.2020 № Исх-319-571705/20, Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 13.01.2021 № Исх-326-6435/21, Администрации Кстовского муниципального района от 18.02.2021 № Исх-126-73740/21 сведения о расположении Земельного участка в границах второго пояса зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и ограничении оборотоспособности Земельного участка, согласно статье 27 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют.

Каких-либо оснований сомневаться в достоверности представленных сведений у Комиссии не имелось, неопровержимых доказательств недостоверности таких сведений Заявитель не представил.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности по данному доводу жалобы.

Заявитель указывает, что информация о свободном доступе к Земельному участку через земли общего пользования, размещенная Организатором торгов, является недостоверной.

Вместе с тем, согласно пункту 21 раздела 4 Извещения, в характеристиках

земельного участка указано, что доступ к нему обеспечен посредством земель общего пользования, что подтверждается опубликованной в составе Извещения выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Организатор торгов подчеркивает, что сведения ЕГРН являлись достоверными на момент публикации Извещения и информацией об их опровержении Организатор торгов не располагает.

Заявитель ссылается на фотографии, полученные при осмотре земельного участка на местности.

Тем не менее, Комиссия расценивает довод Заявителя о наличии данных фотографий как несостоятельный, поскольку отсутствует документальное подтверждение, где именно они сделаны, в связи с чем такое доказательство не отвечает признаку допустимости.

Более того, документов, подтверждающих заявленные доводы о невозможности доступа к реализуемому участку, Заявителем в материалы дела не представлено

Тем самым, Комиссия признает данный довод жалобы необоснованным.

Также Заявитель в своей жалобе указывает, что в соответствии с отчетом об оценке имущества оценке подлежали 12 объектов незавершенного строительства, находящиеся на территории спорного земельного участка. Однако, при очном осмотре Заявителем было обнаружено, что фактически на территории земельного участка расположено 29 объектов.

Заявитель поясняет, что указанные объекты являются объектами незавершенного строительства, самовольно возведенными в результате совершения бывшим правообладателем (арендатором) земельного участка мошеннических действий.

По мнению Заявителя, сведения о возможных рисках обращения третьих лиц в судебные органы относительно притязаний на объекты незавершенного строительства, Организатором торгов не указаны.

Комиссия обращает внимание на следующее.

Согласно пункту 24 раздела 5 Извещения, в границах Земельного участка располагается 9 незарегистрированных построек и 3 объекта на стадии фундамента, не являющиеся предметом аукциона.

Организатор торгов указывает, что данные объекты являются объектами незавершенного строительства, самовольно возведенными в результате совершения бывшим правообладателем (арендатором) земельного участка мошеннических действий, а именно: нарушение порядка и сроков освоения земельного участка, в том числе наличие задолженности по договору аренды, утверждение некорректно разработанной документации по планировке территории.

На основании решения Арбитражного суда Нижегородской области от 25.05.2015 по делу № А43 29077/2014 были признаны недействительными распоряжения администрации Ройкинского сельсовета от 29.05.2014 № 46 «Об утверждении проекта планировки коттеджного поселка «Монте-Кристо» и от 30.05.2014 № 47 «Об утверждении проекта межевания коттеджного поселка «Монте-Кристо»», продажа

физическим лицам без заключения договоров долевого участия жилых домов, а также земельных участков, не образованных на момент заключения договоров купли-продажи.

Также Организатор торгов указывает, что с физическими лицами заключались договоры о продаже земельных участков, которые будут образованы из земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020019:18 от имени ООО «РосЗемСнаб», но при этом, у АО «ДОМ.РФ» отсутствовали какие-либо договорные отношения с ООО «РосЗемСнаб».

Соответственно, судом отказано в удовлетворении исковых требований граждан по предоставлению им земельных участков на основании решений Кстовского городского суда Нижегородской области от 01.10.2015 по делу № 2-1978/2015; от 23.10.2015 по делу № 2-1976/2015).

Комиссия обращает внимание, что в соответствии с вышеуказанными документами, рассматриваемые объекты признаны самовольными постройками, а обманутым гражданам было отказано в признании участниками договора долевого строительства.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что на момент публикации Извещения какие-либо требования контролирующих органов, решения суда или иные основания, препятствующие проведению Торгов в соответствии с действующим законодательством, отсутствовали.

Обратного Заявителем не представлено.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности по данному доводу жалобы.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов помимо субъективной оценки таких действий не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ),

недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия на основании полной и всесторонней оценки представленных доказательств в их совокупности и взаимосвязи приняла решение о признании жалобы частично необоснованной, в остальной части - об оставлении без рассмотрения.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ТК «ВолгаТрансОйл» (ИНН: 5260131090; ОГРН: 1045207447614) на действия АО «ДОМ.РФ» (ИНН: 7729355614; ОГРН: 1027700262270) при проведении Торгов частично необоснованной, в остальной части — оставить без рассмотрения.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 20.12.2021 № НП/78055/21.