

## РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-480/2022

### по результатам рассмотрения жалобы ООО «СЗ «Мессьер Рязанская» на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 24.08.2022 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу ООО «СЗ «Мессьер Рязанская» на действия (бездействие) организатора

торгов – АО «Мосинжпроект» при организации и проведении конкурса на право заключения договора купли-продажи 99,9 % акций ЗАО

«Транспортно-пересадочный узел «Рязанская», принадлежащих АО «Мосинжпроект» (извещение на Инвестиционном портале города

Москвы № ГП16910802, расположенном

в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу:

[www.investmoscow.ru](http://www.investmoscow.ru) (далее – Инвестиционный портал) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

(далее – Закон о защите конкуренции),

### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Федеральную антимонопольную службу 04.08.2022 поступила жалоба ООО «СЗ «Мессьер Рязанская» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – АО «Мосинжпроект» (далее – Организатор торгов)

при организации и проведении конкурса на право заключения договора купли-продажи 99,9 % акций ЗАО «Транспортно-пересадочный узел «Рязанская», принадлежащих АО «Мосинжпроект» (извещение на Инвестиционном портале № ГП16910802) (далее – Конкурс, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов нарушены порядок организации и проведения торгов.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителей Заявителя и Организатора торгов, Комиссия ФАС России установила следующее.

01.06.2022 на сайте Информационного портала размещено извещение № ГП16910802 о проведении Конкурса, дата начала подачи (приема) заявок

на участие в Конкурсе – 01.06.2022, дата окончания приема (подачи) заявок – 06.07.2022, дата вскрытия конвертов с заявками – 07.07.2022, дата рассмотрения заявок на участие в Конкурсе – 27.07.2022.

Аукцион проводился в соответствии с Конкурсной документацией к открытому Конкурсу на право заключения Договора купли-продажи 99,9 % акций ЗАО «Транспортно-пересадочный узел «Рязанская», принадлежащих Организатору Конкурса, утвержденной исполнительным директором по девелопменту АО «Мосинжпроект» А.А. Суниевым (далее – Конкурсная документация).

Согласно доводу Жалобы Заявитель неправомерно не допущен к участию в Конкурсе по причине отсутствия в составе заявки копий отчетов о финансовых результатах с отметками налогового органа в отношении ООО «Шереметьевский проспект» – лица, планирующего совместно с Заявителем на основании гражданско-правового договора (договор простого товарищества) реализацию проекта строительства объектов на государственном земельном участке, предоставленном в аренду ЗАО «Транспортно-пересадочный узел «Рязанская».

Исходя из пояснений представителей Организатора торгов, обязательность проведения Конкурса не установлена федеральным законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Москвы, а также у Организатора торгов отсутствует внутренний распорядительный документ о проведении Конкурса, в связи с чем антимонопольный орган не вправе рассматривать Жалобу.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов, в том числе в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта

Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Согласно статье 8.1 Закон города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» предоставление земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов допускается для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии, что размещение указанных объектов, реализация указанных инвестиционных проектов направлены на достижение показателей, предусмотренных государственными программами города Москвы. Подтверждение соответствия подлежащих размещению объектов и подлежащих реализации инвестиционных проектов критериям и предоставление земельных участков для размещения указанных объектов и реализации указанных инвестиционных проектов осуществляются в установленном распоряжением Мэра Москвы порядке.

В соответствии с пунктом 1.3 распоряжения Мэра Москвы от 17.06.2015 № 480-РМ «О порядке подтверждения соответствия размещаемых объектов и реализуемых инвестиционных проектов критериям объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов» Департамент инвестиционной и промышленной политики города Москвы обеспечивает вынесение вопроса о предоставлении земельного участка, в рамках рассмотрения которого осуществляется подтверждение соответствия размещения объектов и реализации инвестиционных проектов критериям объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов - направленности на достижение показателей, предусмотренных государственными программами города Москвы, на заседание Градостроительно-земельной комиссии города Москвы.

В целях оперативного рассмотрения вопросов в области градостроительства, использования земельных участков, предназначенных под строительство (реконструкцию)

градостроительных объектов, совершенствования порядка реализации инвестиционных проектов на территории города Москвы постановлением Правительства Москвы от 16.11.2010 № 1019-ПП «О создании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы» утверждено Положение о Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (далее – Положение, Комиссия), председателем которой является Мэр Москвы, заместителями председателя Комиссии – заместители Мэра Москвы в Правительстве Москвы, членами Комиссии – руководители (начальники) органов исполнительной власти города Москвы, а также иные должностные лица Правительства Москвы.

Согласно разделу 1 Положения решения Комиссии вступают в силу даты подписания протокола заседания Комиссии ответственным секретарем Комиссии.

Так, ЗАО «Транспортно-пересадочный узел «Рязанская» (99,9 % принадлежит АО «Мосинжпроект», единственным акционером которого является город Москва), Градостроительно-земельной комиссией города Москвы (решение № 20 от 09.07.2020) принято решение о предоставлении земельного участка ориентировочной площадью 0,5505 га для целей строительства офисного центра и паркинга в составе ТПУ «Рязанская» в аренду сроком на 6 лет без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

На заседании Комиссии от 10.03.2022 № 8 принято решение о реализации на открытом конкурсе права на заключение договора купли-продажи 99,9 % акций ЗАО «Транспортно-пересадочный узел «Рязанская», утверждены стартовые условия проведения открытого конкурса (приложения №№ 5, 6) (начальная цена, «шаг понижения», требования к участникам конкурса, критерии определения победителя, условия и порядок заключения договора и иные условия конкурса), а также даны властные указания АО «Мосинжпроект» о представлении в Департамент города Москвы по конкурентной политике стартовых условий конкурса, Департаменту города Москвы по конкурентной политике - об опубликовании информационного сообщения о проведении открытого конкурса.

Таким образом, решение Комиссии 10.03.2022 № 8 носит нормативный характер, так как является обязательным для неограниченного круга лиц,

в том числе потенциальных участников конкурса, АО «Мосинжпроект», Департамента города Москвы по конкурентной политике.

Комиссия ФАС России обращает внимание, что в ходе рассмотрения Жалобы Организатор торгов подтвердил, что ему было известно о принятии Комиссией решения от 10.03.2022 № 8 о необходимости проведения Конкурса.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу о том, что проведение Конкурса в указанном случае является обязательным и ФАС России вправе рассмотреть Жалобу в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Случаи, в которых претендент не допускается к участию в Конкурсе, установлены, в том числе пунктами 9.2.11 и 9.2.12 Конкурсной документации, согласно которым в связи с несоответствием претендента квалификационным требованиям, определяющим возможность претендента исполнить договор, который будет заключен по итогам проведения Конкурса.

Согласно доводу Жалобы в составе заявки Заявителем были представлены документы на всех участников простого товарищества, в протоколе вскрытия конвертов с заявками на участие в Конкурсе от 07.07.2022 № ГП16910802 отсутствует информация о непредставлении в составе заявки каких-либо документов, предусмотренных Конкурсной документацией.

В тоже время в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в Конкурсе от 27.07.2022 № ГП16910802-1 (далее — Протокол от 27.07.2022 № ГП16910802-1) Заявитель не допущен к участию в Конкурсе на основании того, что его заявка на участие в Конкурсе не соответствует требованиям Конкурсной документации (пункт 9.2.4 Конкурсной документации), а именно: в отношении ООО «Шереметьевский проспект» не представлен отчет о финансовых результатах (по форме по ОКУД 0710002) за три календарных года, предшествующих дате размещения извещения о проведении Конкурса на Инвестиционном портале, с отметкой налогового органа или приложением документов, подтверждающих факт получения, приёма и ввода сведений о бухгалтерской отчётности по электронным каналам связи, предоставление которого предусмотрено пунктом 14.2.3.7 Конкурсной документации.

Комиссией ФАС России установлено, что в соответствии с пунктом 17.4 Конкурсной документации при вскрытии конвертов с заявками на участие в Конкурсе конкурсной комиссией объявляются сведения: о претенденте, почтовом адресе каждого претендента, конверт с заявкой на участие в Конкурсе которого вскрывается, наличие сведений и документов, предусмотренных Конкурсной документацией, условия исполнения договора купли-продажи акций, указанные в такой заявке и являющиеся критерием оценки заявок на участие в Конкурсе, которые заносятся в протокол вскрытия заявок на участие в Конкурсе.

В соответствии с пунктом 18.2 Конкурсной документации на заседании конкурсной комиссии по рассмотрению заявок на участие в Конкурсе конкурсная комиссия проверяет **соответствие претендентов квалификационным требованиям** к участникам Конкурса на основании документов, которые претенденты представили в составе заявки в соответствии с Конкурсной документацией, **а также** соответствие конкурсной заявки и входящих в ее состав документов (в том числе предусмотренных пунктом 14.2.3.7 Конкурсной документации) требованиям, содержащимся в Конкурсной документации и извещении о проведении Конкурса, и принимает решение о допуске или об отказе в допуске претендентов к участию в Конкурсе.

При этом пунктами 18.2.1 - 18.2.3 Конкурсной документации предусмотрено только 3 случая, после установления которых другие показатели заявки не рассматриваются и претенденту отказывается в допуске к участию в Конкурсе :

- предложение о цене договора купли-продажи акций менее минимальной цены продажи акций, предусмотренной пунктом 1.6 Конкурсной документации;
- объем введенных в эксплуатацию коммерческих площадей в рамках реализации девелоперских проектов на территории Российской Федерации меньше 60 000 кв. м;
- совокупный размер выручки претендента, лиц, привлекаемых в соответствии с пунктом 9.5 Конкурсной документации, за три календарных года, предшествующих дате размещения извещения о проведении Конкурса на Инвестиционном портале, и размер чистых активов претендента, лиц, привлекаемых в соответствии с пунктом 9.5 Конкурсной документации,

на последнюю отчетную дату, предшествующую дате размещения извещения  
о проведении Конкурса на Инвестиционном портале, меньше 1 178 000 000,00 рублей.

На заседании Комиссии ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что Заявителем в отношении ООО «Шереметьевский проспект» не соблюдены требования пункта 14.2.3.7 Конкурсной документации, в связи с чем сведения об их квалификационных показателях (пункты 14.1.4, 14.1.5 Конкурсной документации) Организатором торгов не учитывались.

Комиссией ФАС России установлено, что совокупный размер выручки и чистых активов группы Заявителя за три календарных года (2019-2021 гг.)

(без учета ООО «Шереметьевский проспект») составляет более 12 000 000 000,00 рублей, совокупный объём введённых в эксплуатацию площадей – более 70 000 кв.м. Предложение Заявителя о цене договора составляет 95 000 000 рублей,

что превышает 84 477 438,00 рублей (минимальная цена продажи акций), что соответствует установленным Конкурсной документацией квалификационным требованиям. Согласно Протоколу от 27.07.2022 № ГП16910802-1 в отношении остальных участников простого товарищества несоответствий требованиям Конкурсной документации не установлено.

Таким образом, Организатором торгов нарушен порядок рассмотрения заявки Заявителя, установленный пунктом 18.2 Конкурсной документации.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона  
о защите конкуренции Комиссия ФАС России

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «СЗ «Мессьер Рязанская» на действия (бездействие) организатора торгов – АО «Мосинжпроект» при организации  
и проведении конкурса на право заключения договора купли-продажи 99,9 % акций ЗАО «Транспортно-пересадочный узел «Рязанская», принадлежащих  
АО «Мосинжпроект» (извещение на Инвестиционном портале № ГП16910802) обоснованной.

2. Выдать АО «Мосинжпроект» обязательное для исполнения предписание.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.