

## **Общество с ограниченной ответственностью**

### **«Юнитекс»**

Юридический адрес: 115054, г. Москва, пер. Монетчиковский 5-й, д. 16, пом. II, ком. 1а  
ОГРН 1177746898262, ИНН/КПП 9705106115/770501001

№ 1 от 15 февраля 2021 года

В Управление Федеральной  
антимонопольной службы по городу  
Москве

Заявитель: **Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Юнитекс»**  
115054, г. Москва, пер. Монетчиковский 5-  
й, д. 16, пом. II, ком. 1а  
ОГРН 1177746898262, ИНН/КПП  
9705106115/770501001

Ответчик: **Организатор торгов:  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДА МОСКВЫ  
ПО КОНКУРЕНТНОЙ ПОЛИТИКЕ  
105062, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА  
МАКАРЕНКО, д. 4, корп. 1**

**Орган исполнительной власти,  
уполномоченный на принятие  
правового акта о проведении торгов:  
Департамент городского имущества  
города Москвы  
125993, г. Москва, 1-й  
Красногвардейский проезд, 21с1; сайт  
[www.mos.ru/dgi](http://www.mos.ru/dgi);  
e-mail: [dgi@mos.ru](mailto:dgi@mos.ru),  
тел: (495) 959-1888)**

### **Жалоба на нарушения порядка проведения торгов**

#### **1. Организатор торгов:**

Организатор торгов:  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДА МОСКВЫ ПО КОНКУРЕНТНОЙ ПОЛИТИКЕ  
Адрес: 105062, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА МАКАРЕНКО, д. 4, корп. 1

Орган исполнительной власти, уполномоченный на принятие правового акта о проведении торгов:

**Департамент городского имущества города Москвы**  
125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, 21с1;  
сайт [www.mos.ru/dgi](http://www.mos.ru/dgi);  
e-mail: [dgi@mos.ru](mailto:dgi@mos.ru),  
тел: (495) 959-1888)

**2. Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Юнитекс»**  
115054, г. Москва, пер. Монетчиковский 5-й, д. 16, пом. II, ком. 1а  
ОГРН 1177746898262, ИНН/КПП 9705106115/770501001

**3. Площадка и предмет торгов:**  
Оператор электронной площадки  
Росэлторг  
Адрес 115114, Москва, ул Кожевническая 14, стр. 5  
Телефон  
+7 495 276-16-26  
Факс  
+7 495 730-59-07  
Почта [info@roseltorg.ru](mailto:info@roseltorg.ru)

№ процедуры [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) **290121/0336103/15**

Документация об аукционе размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу **www.torgi.gov.ru** (далее – Официальный сайт торгов), на Едином портале торгов Московской области по адресу **www.torgi.mosreg.ru** (далее – Портал МО), на электронной площадке в соответствии с действующим законодательством.

**4. Наименование и 5. предмет аукциона:** аукцион на право заключения договора аренды земельного участка для строительства и эксплуатации физкультурно-оздоровительного комплекса с гаражом, с кадастровым номером 77:10:0006005:5681, площадью 0,6411 га, расположенного по адресу: Москва, г. Зеленоград, Панфиловский пр-кт, к. 1841.  
с видом разрешенного использования – «служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9); обеспечение занятий спортом в помещениях. Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях (5.1.2);»,  
(извещение № **290121/0336103/15** от 29.01.2021 года).

**6. Решение органа, уполномоченного на принятие правового акта о проведении торгов:** 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)».

**7. Дата опубликования извещения о проведении аукциона:** 29.01.2021 г.

**8. Обжалуемые действия Заказчика с указанием норм закона:** ст. 18.1 Закона о защите конкуренции:

- нарушение требований к информации, обязательной для извещения о торгах – пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ

**9. Доводы жалобы:**

29 января 2021 года Организатором торгов объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка для строительства и эксплуатации физкультурно-оздоровительного комплекса с гаражом, с кадастровым номером 77:10:0006005:5681, площадью 0,6411 га, расположенного по адресу: Москва, г. Зеленоград, Панфиловский пр-кт, к. 1841. (извещение № **290121/0336103/15** от 29.01.2021 года).

Документация об аукционе размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

При подготовке заявки на участие в аукционе установлены следующие обстоятельства, препятствующие, на наш взгляд, участию в торгах и дальнейшему использованию земельного участка.

**1. Аукцион проводится на право заключения договора аренды для строительства, под размещение ОКС «ФОК с гаражом». Участок имеет ограничения, установленные в п.5 ГПЗУ, ограничения и площадь зоны в проекте договора и аукционной документации отсутствует. Данное обстоятельство является основанием для отказа Росреестра в регистрации договора аренды по итогам торгов.**

Согласно ст. 39.11 ЗК РФ информационное сообщение о торгах должно помимо прочего содержать сведения 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);

В силу ст. 57.3 ГрК РФ Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В градостроительном плане земельного участка содержится информация в том числе и (п.9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий; (п.10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон.

В соответствии с ГПЗУ (приложение 4 к документации) указанный участок имеет ограничения: Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома Москва (Шереметьево) – подзоны третья (сектор 3.1), утвержденной Приказом Росавиация от 17.04.2020 года № 395-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Шереметьево)».

Заявитель обратился к Организатору торгов с аналогичным разъяснением.

Однако Организатор не внес изменения в информационное извещение.

Между тем, невключение таких условий в договор аренды приводит к отказам Росреестра в регистрации прав, который впоследствии признается судом законным.

## **2. На торги выставлено право заключения договора для строительства и эксплуатации.**

В силу ст. 39.20 Земельного кодекса РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Таким образом, арендатор как собственник объекта недвижимости обладает исключительным правом на приватизацию земельного участка. При этом приватизация может осуществляться двумя способами - выкуп земельного участка в собственность либо приобретение его в аренду. При этом выбор права принадлежит собственнику объекта недвижимости за исключением случаев, установленных законом (например, когда земельный участок ограничен в обороте).

В соответствии со статьей 28 Закона о приватизации приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом. Собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

По желанию собственника объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, относящемся к государственной или муниципальной собственности, соответствующий земельный участок может быть предоставлен ему в аренду на срок не более чем сорок девять лет, а если объект недвижимости расположен на земельном участке в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, - на срок, не превышающий срока резервирования земель, если иное не установлено соглашением сторон. Договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка. В силу п.п.17 п.8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них.

Полагаем, что мнение Организатора торгов противоречит действующему законодательству, а нарушение должно быть устранено до заключения договора аренды по итогам торгов.

Мнение заявителя подтверждается судебной практикой по делам №№ А41-77564/17, А41-28127/18.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 29.03.2016 № 305-ЭС15-16772 арендатор вправе требовать расторжения действующего договора аренды, по которому земельный участок был предоставлен для строительства (в том числе и в порядке аукциона), и заключения нового договора аренды для целей эксплуатации построенного объекта недвижимости. При этом подлежит определению площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации нежилого здания, которая может не совпадать с площадью участка, предоставленного для строительства этого объекта недвижимости.

Статья 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации содержит исчерпывающий перечень оснований, при наличии хотя бы одного из которых уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Кроме того, согласно определению Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2009 N 18-В09-32, в силу пункта 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (ныне статья 39.20 Земельного кодекса РФ), если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами. Таким образом, из содержания данных правовых норм следует, что вопросы приватизации земельных участков относятся к ведению Российской Федерации, и отказ в приватизации земельного участка возможен только по основаниям, установленным федеральным законодательством. При этом право выбора предоставляемого права (собственность или аренда) принадлежит указанным лицам (постановление Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.03.2020 N Ф05-25058/2019 по делу N А41-28434/2019).

Соответственно, только Земельным кодексом РФ могут быть установлены ограничения для приватизации земельного участка собственниками зданий и сооружений.

Департамент по конкурентной политике города Москвы и Департамент городского имущества города Москвы, устанавливая 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, фактически ограничивают права, которые предоставлены собственнику ОКС Земельным кодексом РФ и присваивают себе полномочия федерального законодателя.

При этом никаким нормативным актом ни федерального уровня, ни города Москвы не предусмотрено, какие земельные участки предоставляются на торгах для строительства и эксплуатации.

Предоставление земельного участка на торгах связано именно с тем, что земельный участок предоставляется свободным от объектов капитального строительства и именно для строительства он предоставляется на торгах. Инвестор, предложивший большую цену на торгах, планирует завершить реализацию проекта в минимальные сроки, а Департаменты, изначально лишают его возможности реализовать проект в минимальные сроки, требуя повышенную арендную плату за весь срок договора.

Соответственно, данный фактор непосредственно влияет на возможность доступа к торгам и снижает конкуренцию на рынке города Москвы. В настоящий момент торги в г.Москве, на который выставляется участок под строительство и эксплуатацию либо признаются несостоявшимися либо в них участвует только один участник. Следовательно, ни о какой конкуренции речи не идет.

Следует также отметить, что Организатором торгов внесены аналогичные изменения (Проект договора был изменен, с исключением из него слова «Эксплуатация») при проведении аукциона (Извещение № 181119/0336103/07 от 18.11.2019 года) на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по адресу: г. Москва, ул. Южнобутовская – строительство объекта спорта с бассейном (Юго-Западный административный округ города Москвы).

Указанные нарушения свидетельствует о нарушении законодательства о торгах, не способствует добросовестной конкуренции и не позволяет расширить круг участников в торгах, поскольку не дает ясного представления об Объекте продажи.

На основании изложенного,

Прошу:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Вынести Организатору торгов предписание об устранении нарушений, которым обязать его внести в информационное извещение и проект договора сведения об ограничениях использования земельного участка и исключить из извещения и проекта договора указание на «Эксплуатацию»

Приложение: 1) Извещение и документация о торгах  
2) Обращение ООО Юнитекс

О дате рассмотрения прошу известить при помощи e-mail.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /  
ООО «Юнитекс»