

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 19852/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 08.06.2022

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...> – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Фирма ТАЙФИ» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Комитет) и органа местного самоуправления, уполномоченного на принятие решения о проведении обжалуемых торгов – Администрации городского округа Балашиха Московской области (далее – Администрация) при организации и проведении аукциона № КРТ-БАЛ/22-149 на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки ориентировочной площадью 15,57 га, расположенной по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г. Балашиха, мкр. Авиаторов, Балашихинское ш., вл. 4; мкр. 15Б, ул. Зеленая; мкр. Кучино, ул. Почтовая, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 040222/6987935/01 (далее – Аукцион), в присутствии представителей Заявителя – <...> и <...> (доверенность от 16.05.2022), представителя Комитета – <...> (доверенность от 28.12.2011 № 29-09-88/21), представителя Администрации – <...> (доверенность от 03.06.2022 № Д-76/22), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленного перерыва с 06.06.2022 до 08.06.2022

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Аукциона установлен главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме» (далее – Правила проведения торгов).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя, Комитета и Администрации направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В границах территории жилой застройки, в отношении которой организован и проведен Аукцион, находится земельный участок с кадастровым номером 50:15:0011005:6072 (далее – Земельный участок). На Земельном участке расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:15:0000000:153102 (далее – ОНС). Право собственности Заявителя на ОНС зарегистрировано 08.09.2021. Таким образом, Земельный участок неправомерно включен Администрацией в проект комплексного развития территории жилой застройки, а проведение Аукциона, в том числе в отношении Земельного участка, нарушает права Заявителя.

2. Аукционная документация содержит недостоверные сведения о том, что на Земельном участке отсутствуют объекты недвижимости.

Согласно позиции Комитета выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении Земельного участка от 02.06.2022 № 99/2022/470928680 не содержит информации о том, что на Земельном участке расположены какие-либо объекты недвижимости, в том числе ОНС, а Заявителем пропущен срок на обжалование действий (бездействия) Комитета и Администрации при организации и проведении Аукциона.

В соответствии с позицией Администрации Градостроительным советом Московской области от 05.10.2021 проект решения о комплексном развитии территории одобрен на основании обращения Администрации, а сама процедура Аукциона Комитетом и Администрацией не нарушена.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных Законом о защите конкуренции.

Согласно части 5 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения

итогах торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Комиссией осмотрен протокол результатов Аукциона от 16.03.2022 (опубликован на сайте torgi.gov.ru 16.03.2022), в соответствии с которым Аукционная комиссия признала Аукцион несостоявшимся.

Таким образом, срок на обжалование Заявителем действий (бездействия) Комитета и Администрации при организации и проведения Аукциона не пропущен.

1. Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

В соответствии с частью 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 письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 жалоба, принятая контролирующим органом к рассмотрению, не подлежит рассмотрению по существу, в том числе, в случае, если в жалобе, поданной лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, обжалуются действия (бездействие), не связанные с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Заявителем обжалуется правомерность включения Земельного участка в проект комплексного развития территории жилой застройки, и как следствие законность проведения Аукциона, в том числе в отношении Земельного участка, а не возможные нарушения, допущенные Комитетом и Администрацией порядка организации и проведения Аукциона.

Вопросы, связанные с правомерностью включения Земельного участка в проект комплексного развития территории жилой застройки, являются спором о праве, не могут быть рассмотрены антимонопольным органом

в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и подлежат разрешению в судебном порядке.

2. Требования к содержанию извещения о проведении торгов определены пунктом 8 Правил проведения торгов.

В соответствии с подпунктом «г» пункта 9 Правил проведения торгов извещение о проведении торгов, размещаемое на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» в соответствии с пунктом 6 Правил проведения торгов, помимо указанных в пункте 8 Правил проведения торгов сведений должно содержать перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий ЕГРН, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории.

Комиссией осмотрена Аукционная документация.

Согласно пункту 2.1 Аукционной документации: «Орган местного самоуправления, уполномоченный на принятие решения о проведении аукциона – принимающий решение о проведении аукциона, об отказе от проведения аукциона, об условиях аукциона (в том числе о начальной цене предмета аукциона, условиях и сроках исполнения договора о комплексном развитии территории), отвечающий за своевременное размещение на официальном сайте органа местного самоуправления (муниципального образования) Московской области в сети «Интернет» и опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, указанного Извещения, а при отсутствии у органа местного самоуправления (муниципального образования) Московской области официального сайта - на официальном сайте Московской области в сети «Интернет», за соблюдение сроков заключения договора о комплексном развитии территории и осуществляющий его заключение»;

В соответствии с пунктом 2.2 Аукционной документации: «Организатор аукциона – орган исполнительной власти Московской области, отвечающий за соответствие организации аукциона требованиям действующего законодательства, утверждающий Извещение о проведении аукциона и изменения в Извещение о проведении аукциона, Извещение об отказе в проведении аукциона, отвечающий за соблюдение сроков размещения Извещения о проведении аукциона и документов, составляемых в ходе проведения аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru, в Государственной информационной системе Московской области «Единая автоматизированная система управления закупками Московской области», в соответствии с действующим законодательством».

В соответствии с пунктом 5 Аукционной документации перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества,

реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий ЕГРН, на земельные участки, объекты недвижимого имущества расположенные в границах территории, указаны в приложении № 1 к Аукционной документации.

Комиссией осмотрено приложение № 1 к Аукционной документации – постановление Администрации от 31.01.2022 № 61-ПА «О проведении аукциона на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки ориентировочной площадью 15,27 га, расположенной по адресу: Московская область, Городской округ Балашиха, г. Балашиха, мкр. Авиаторов, Балашихинское ш., вл. 4; мкр. 15Б, ул. Зеленая; мкр. Кучино, ул. Почтовая» (далее – Постановление № 61-ПА), согласно которому в отношении Земельного участка указано следующее: «расположен на приаэродромной территории Чкаловского аэродрома. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома «Черное».

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с данным Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с указанным Федеральным законом сведений.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения).

Комиссией осмотрена представленная Комитетом выписка из ЕГРН в отношении Земельного участка от 02.06.2022 № 99/2022/470928680, согласно которой данные о кадастровых номерах объектов недвижимости, расположенных в пределах Земельного участка, отсутствуют.

Комиссией осмотрена выписка из ЕГРН в отношении ОНС (адрес: Московская область, г. Балашиха, ш. Балашихинское, вл. 4), представленная Заявителем, в соответствии с которой правообладателем ОНС является Заявитель (право собственности зарегистрировано 08.09.2021). Аналогичная информация содержится в выписке ЕГРН, представленной Комитетом от, и подтверждается сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости online» официального сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.gov.ru/>.

В соответствии с пунктом 10 Правил проведения торгов к извещению о проведении торгов прилагается проект договора о комплексном развитии территории, который является неотъемлемой частью этого извещения. В случае если решением о комплексном развитии территории предусмотрена необходимость строительства многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по

выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и (или) о строительстве наемного дома, в проекте договора о комплексном развитии территории должно содержаться условие о строительстве такого многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки.

Комиссией осмотрен проект договора, заключаемого по результатам Аукциона и являющегося неотъемлемой частью Аукционной документации, приложением которого являются схемы расположения территории комплексного развития (приложение № 1 к проекту договора).

Так, на схеме № 2 «Схема расположения границ территории комплексного развития на публичной карте» изображены границы Земельного участка, в границах которых расположен объект недвижимости. Указанный объект недвижимости графически идентичен ОНС в соответствии с ситуационным планом кадастрового паспорта ОНС, представленного Заявителем.

Какая-либо информация в отношении объекта недвижимости, изображенного на схеме, являющейся приложением к проекту договора, в Аукционной документации отсутствует, ни Комитетом, ни Администрацией не представлена.

Дополнительно Комиссией установлено, что Арбитражным судом Московской области в решении по делу № А41-11563/21 (остановлено без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2021 № 10АП-9495/2021 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 20.10.2021) указано следующее: «В период исполнения Контракта был создан объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:15:0000000:153102, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0011005:6072 (часть участка, ранее имевшего кадастровый номер 50:15:0011005:6051)», «Судом установлено, материалами дела подтверждено, что заявитель представил регистрирующему органу все необходимые документы для осуществления государственной регистрации права на спорный объект, в том числе, документы, подтверждающие правоотношения на земельный участок, в связи с чем, у регистрирующего органа отсутствовали правовые основания для отказа в осуществлении регистрационных действий».

Таким образом, документов, безусловно доказывающих, что ОНС не расположено на Земельном участке, Комиссии не представлено, а Аукционная документация в нарушение подпункта «г» пункта 9 Правил проведения торгов не содержит сведения о нахождении ОНС на Земельном участке и об ограничениях использования, обременениях прав в отношении ОНС.

Довод Заявителя обоснован.

В соответствии с пунктом 38 Правил проведения торгов договор о комплексном развитии территории по результатам торгов, проведенных в форме конкурса, к участию в которых был допущен единственный заявитель, заключается на предложенных им условиях, которые должны соответствовать указанным в извещении о проведении торгов в форме конкурса конкурсным условиям или быть лучшими по сравнению с такими условиями.

Согласно протоколу о результатах Аукциона Аукционной комиссией принято решение Администрации предложить единственному участнику аукциона ООО Специализированный застройщик «Реновация-Балашиха» заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки ориентировочной площадью 15,27 га, расположенной по адресу: Московская область, Городской округ Балашиха, г. Балашиха, мкр. Авиаторов, Балашихинское ш., вл. 4; мкр. 15Б, ул. Зеленая; мкр. Кучино, ул. Почтовая по начальной цене предмета аукциона: 21 301 542,00 руб.

Министерством жилищной политики Московской области, Администрацией и ООО «СЗ «Реновация-Балашиха» заключен договора по результатам Аукциона (внесено в реестр 17.03.2022 № 1520/001).

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Фирма ТАЙФИ» обоснованной.
2. Оснований для выдачи предписания не имеется.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях Комитета по конкурентной политике Московской области и Администрации городского округа Балашиха Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.