

Общество с ограниченной ответственностью «Эверест»

ОГРН 1185053009272 ИНН 5024185180 КПП 502401001

№ 2 от 30 апреля 2020 года

В Управление Федеральной
антимонопольной службы по гор.Москве

Заявитель:

**Общество с ограниченной
ответственностью**

«Эверест»

143405

Московская область, г. Красногорск,

Бульвар Красногорский,

Дом 34, этаж 1, помещение 1, офис 9

ОГРН 1185053009272 ИНН 5024185180

КПП 502401001

Тел. 8495 111 11 11

E-mail: everestcom1@yandex.ru

Ответчик:

**Департамент города Москвы по
конкурентной политике**

Адрес Организатора аукциона: 107045,

г.Москва, Печатников пер., д.12, сайт

www.mos.ru/tender, адрес электронной

почты mostender@mos.ru, телефон: 8 (499)

652-60-25.

Жалоба

на нарушения порядка организации торгов

1. Организатор торгов:

Департамент города Москвы по конкурентной политике.

Адрес Организатора аукциона: 107045, г.Москва, Печатников пер., д.12, сайт

www.mos.ru/tender,

адрес электронной почты mostender@mos.ru,

телефон: 8 (499) 652-60-25.

2. Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Эверест»

143405 Московская область Красногорский район, г.Красногорск, бульвар Красногорский,
д. 34, этаж 1, помещение 1, офис 9

ОГРН 1185053009272 ИНН 5024185180 КПП 502401001

Тел. 8495 111 11 11 E-mail: everestcom1@yandex.ru

3. Площадка и предмет торгов:

Извещение № 110220/0336103/53 от 11.02.2020 года

Документация об аукционе размещается на официальном сайте Российской Федерации
для размещения информации о торгах www.torgi.gov.ru а также на Едином

информационном инвестиционном портале города Москвы www.investmoscow.ru.

4. Наименование и 5. предмет аукциона: Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Барышиха, вл. 59 (Северо-Западный административный округ города Москвы)».

6. Решение органа, уполномоченного на принятие правового акта о проведении торгов: Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы (125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, 21с1; тел: (495) 959-1888; e-mail: dgi@mos.ru) от 20.01.2020 № 1241 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Барышиха, вл. 59 (Северо-Западный административный округ города Москвы)».

7. Дата опубликования извещения о проведении аукциона: 12.02.2020 г.

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

- нарушение требований к предмету торгов – 39.11 ЗК РФ

9. Доводы жалобы:

11 февраля 2020 года Организатором торгов объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Барышиха, вл. 59 (извещение № № 110220/0336103/53 от 11.02.2020).

Документация об аукционе размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах www.torgi.gov.ru.

При подготовке заявки на участие в аукционе установлены следующие обстоятельства, ограничивающие, на наш взгляд, участие в торгах.

Аукцион проводится на право заключения договора аренды для строительства и эксплуатации объекта транспортного обслуживания с торговыми помещениями в нарушение действующего законодательства и подзаконных актов гор.Москвы.

Ранее УФАС гор.Москвы рассмотрена жалоба ООО «Эверест» на нарушение порядка публикации информационного извещения о торгах, которая частично удовлетворена.

Установлено, что разъяснение аукционной документации, выданное Организатором по запросу заявителя, не было опубликовано на официальном сайте.

По итогам жалобы вынесено предписание, которым Организатора обязали разместить разъяснение в информационном сообщении.

21.04.2020 года разъяснение размещено на официальном сайте.

Поскольку на момент рассмотрения первой жалобы ООО «Эверест» разъяснение не являлось частью аукционной документации, довод заявителя о нарушении положений ст. 8 Закона о приватизации при размещении информации о торгах был отклонен на данном основании.

В настоящее время Организатор публично, прикрепив разъяснение к составу аукционной документации, объявил о том, что при досрочном завершении строительства арендатор обязан платить аренду по договору, заключенному по итогам торгов, при этом воспользоваться своим правом на приобретение права аренды, как собственник объекта недвижимого имущества, не вправе. За ним Организатор торгов оставляет лишь право выкупить земельный участок в собственность.

Указанное условие противоречит действующему законодательству и может послужить к сокращению числа поданных заявок на торги, и как следствие, заключению договора либо с единственным участником, либо в условиях не активного торга.

Заявитель обратился к Организатору торгов с разъяснением следующей ситуации.

По условиям Извещения арендатор принимает в аренду на срок 2 года 8 месяцев земельный участок для целей строительства на нем ОКС.

В соответствии со сложившейся практикой в гор.Москве по аналогичным торгам, арендатор после возведения объекта строительства вправе в порядке ст. 39.8 ЗК РФ обратиться к Арендодателю с заявлением о предоставлении земельного участка без проведения торгов как собственнику здания, сооружения, возведенного на нем.

Арендная плата за земельные участки в таких случаях регулируется нормативным актом города Москвы - Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве». Договор аренды, заключенный по итогам торгов, расторгается сторонами в порядке ст. 450 ГК РФ. Договор аренды под эксплуатацию ОКС заключается с собственником здания, сооружения, возведенного на участке, без проведения торгов, арендная плата устанавливается в соответствии с 273-ПП Постановлением и начисляется со дня, следующего после даты регистрации прав собственности на ОКС.

Специфика объекта рассматриваемых торгов и регламентные сроки строительства и разработки документации позволяют завершить строительство ранее указанного срока.

Между тем, Организатор торгов в ответ на обращение за разъяснением (не опубликовано на официальных сайтах) утверждает, что до истечения срока, предусмотренного договором аренды, заключение договора аренды с указанной ставкой невозможно, в связи с тем, что ставка эксплуатации включена в цену, определенную торгами в данном аукционе, и пересчету не подлежит. При этом заявляет, что арендатор может приобрести в собственность земельный участок после завершения строительства и оформления права собственности на ОКС.

Начальный размер годовой арендной платы установлен Организатором в размере - 2 921 533,39 (два миллиона девятьсот двадцать одна тысяча пятьсот тридцать три) руб. 39 коп.

Согласно Постановлению Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» арендная плата по договору аренды, заключенного под эксплуатацию ОКС фиксировано составляет 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка. По данным официального сайта Росреестра размер аренды после введения в эксплуатацию объекта и оформления прав собственности на него составит $47\,216\,701,2 \times 1,5\% = 708\,250,518$ рублей.

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 Постановления 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 аренды и указывая на

возможность приобретения в собственность, 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 о торгах изменения в части исключения указания на «эксплуатацию» земельного участка.

Приложение: 1) Извещение и лотовая документация

2) Изменения в извещение

4) Извещение № 181119/0336103/07 (версии исправленного ДА)

5) Судебная практика по делам №№ А41-77564/17, А41-28127/18. определение Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2009 N 18-В09-32, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.03.2020 N Ф05-25058/2019 по делу N А41-28434/2019.

Генеральный директор
ООО Эверест



Зинович Л.И.

О дате рассмотрения прошу известить при помощи e-mail.