

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 402ф
на нарушения при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 17.06.2014 г.

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее по тексту – Управление) по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия), в составе:

ведущего заседание – заместителя председателя Комиссии:

Чернышенко Е.А. – заместителя руководителя Управления-начальника отдела контроля органов власти.

Членов Комиссии:

Иванюженко К.В. – заместителя начальника отдела контроля органов власти Управления;

Мантикова А.А. – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Управления,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ООО «Стройфит» на действия (бездействие) администрации городского поселения Некрасовский Дмитровского муниципального района Московской области (далее по тексту – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 140514/3383685/01 (далее по тексту – Аукцион), в присутствии представителей Организатора торгов – <.....> и <.....>, в отсутствие представителей заявителя, уведомленных в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» о времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Аукциона определён статьёй 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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», Управлением в установленном порядке в адрес заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В извещении о проведении Аукциона и в документации об Аукционе указаны различные сроки окончания подачи заявок (16.06.2014 г. 17:00 и 16.06.2014 г. 12:00 соответственно).

2. В извещении о проведении Аукциона и в документации об Аукционе указаны различные данные о необходимости перечисления задатка (0 рублей и 4 500 000 рублей соответственно).

3. В извещении о проведении Аукциона указано невыполнимое в части сроков условие о подготовке проекта планировки территории.

4. Пунктом 3.2 проекта договора о развитии застроенной территории и подпунктом 1.3.2 пункта 15 главы 2 извещения о проведении Аукциона установлены различные обязанности победителя Аукциона, которые могут повлечь за собой дополнительные расходы и нарушают требования части 5 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Подпунктом 1.3.5 пункта 15 главы 2 извещения о проведении Аукциона не определены виды объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, а также условия и сроки их передачи, что нарушает часть 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. В извещении о проведении Аукциона и документации об Аукционе указаны различные сроки оплаты стоимости права на заключение договора о развитии застроенной территории.

7. В извещении о проведении Аукциона и в пункте 8.5.6 проекта договора о развитии застроенной территории установлены различные способы обеспечения обязательств по договору, что нарушает требования части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Подпункт 1.3.8 пункта 15 главы 2 извещения о проведении Аукциона устанавливает обязанность победителя Аукциона осуществлять установление на местности границ земельных участков за собственный счёт, что нарушает требования части 5 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. В извещении о проведении Аукциона и в проекте договора о развитии застроенной территории установлены различные сроки предоставления победителю Аукциона земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии.

10. Срок действия договора о развитии застроенной территории не может быть определён однозначно, так как в извещении о проведении Аукциона и в проекте договора указаны различные сроки.

11. Ответственность победителя Аукциона за неисполнение существенных условий договора о развития застроенной территории не определена.

12. Организатор торгов неправоммерно установил запрет на передачу прав по договору о развитии застроенной территории третьим лицам.

13. Организатором торгов допущены технические ошибки при расчёте площади жилых помещений, предоставляемых в муниципальную собственность по договору о развитии застроенной территории.

14. На территории, в отношении которой принято решение о развитии, расположены иные объекты капитального строительства, которые не описаны в документации об Аукционе.

Согласно позиции Организатора торгов, при подготовке извещения о проведении Аукциона, вследствие отсутствия соответствующего опыта, были допущены технические ошибки, которые были исправлены 03.06.2014 года путём внесения соответствующих изменений в документацию об Аукционе и размещения информации на сайте torgi.gov.ru.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В извещении о проведении Аукциона и в документации об Аукционе указаны различные сроки окончания подачи заявок (16.06.2014 г. 17:00 и 16.06.2014 г. 12:00 соответственно).

Довод заявителя обоснован.

2. В извещении о проведении Аукциона указан размер задатка.

Довод заявителя не обоснован.

3. Заявителем не обоснована невозможность выполнения указанных в документации об Аукционе условий в части сроков подготовки проекта планировки территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Организатором торгов невозможность выполнения указанного условия в течении 2 месяцев отрицается.

Довод заявителя не обоснован.

4. Условия, указанные в подпункте 1.3.2 пункта 15 главы 2 извещения о проведении Аукциона и пункте 3.2 проекта договора о развитии застроенной территории основаны на требованиях пункта 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя не обоснован.

5. Согласно пункту 2 части 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в договоре наряду с указанными в части 3 указанной статьи существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе указание видов объектов, предусмотренных пунктом 1 указанной части и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи.

Часть 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусматривает право Организатора торгов установить соответствующее условие, но не обязанность.

Довод заявителя не обоснован.

6. Согласно подпункту 1.3.6 пункта 15 главы 2 извещения о проведении Аукциона, победитель перечисляет Организатору торгов определённую на торгах стоимость договора о развитии застроенной территории в срок до 30 дней.

Согласно разделу 2 проекта договора о развитии застроенной территории, на момент заключения указанного договора определённая на торгах стоимость договора о развитии застроенной территории уже должна быть уплачена.

Существенное условие договора о сроках платежа не определено.

Довод заявителя обоснован.

7. Согласно пункту 4 части 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в договоре наряду с указанными в части 3 указанной статьи существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления.

Указанное требование Организатором торгов выполнено.

Наличие двух способов обеспечения исполнения договора о развитии застроенной территории не противоречит требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В то же время, оба способа являются существенными условиями договора и подлежат включению в соответствующий договор.

Довод заявителя не обоснован.

8. Согласно пункту 3 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обязанность по межеванию территории возлагается на лицо, заключившее с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории.

Содержание проекта межевания установлено частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в который в том числе включено установление на местности границ земельных участков.

Довод заявителя не обоснован.

9. Подпункт 1.4.3 пункта 15 главы 2 извещения о проведении Аукциона и пунктом 4.3 проекта договора о развитии застроенной территории установлены различные сроки выполнения Организатором торгов обязательства о предоставлении земельных участков победителю Аукциона.

Довод заявителя обоснован.

10. Документацией об Аукционе и проектом договора о развитии застроенной территории установлены различные сроки действия указанного договора.

Довод заявителя обоснован.

11. Пунктом 17 главы 2 извещения о проведении Аукциона и пунктом 6.3 проекта договора о развитии застроенной территории установлены различные размеры неустойки, которые надлежит оплатить победителю Аукциона в случае неисполнения договора о развитии застроенной территории.

Довод заявителя обоснован.

12. Согласно части 7 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при осуществлении оборота предоставленных в соответствии с частью 8 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктом 9 части 3 указанной статьи земельных участков к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных пунктом 6 части 3 настоящей статьи, а также иных требований, если они являются существенными условиями договора в соответствии с частью 4 настоящей статьи и определяют обязательства заключившего договор с органом местного самоуправления лица, подлежащие выполнению после предоставления указанных земельных участков.

Градостроительным кодексом не ограничивается право лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, переуступить права и обязанности по договору.

Довод заявителя обоснован.

13. Согласно пояснениям Организатора торгов, в извещении о проведении Аукциона указаны площади жилых помещений, которые соответствуют данным технических паспортов. Площади предоставляемых жилых помещений рассчитывались исходя из норм предоставления жилой площади и имеющейся потребности лиц, проживающих в сносимых домах.

Довод заявителя не обоснован.

14. Согласно части 5 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 указанной статьи.

Согласно части 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Согласно части 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

Довод заявителя не обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией рассмотрены иные обстоятельства проведения Аукциона.

В извещении о проведении Аукциона (приложение № 4 к документации об Аукционе) не указаны следующие обязательные сведения (части 7 и 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

– реквизиты решения органа местного самоуправления о развитии застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии (пункт 5 части 7);

– местоположение, площадь застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии (пункт 6 части 7);

– обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах такой территории, и ограничения их использования, обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории (пункт 3 части 8);

– размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе (пункт 7 части 8).

Наличие указанных сведений в иных местах документации об Аукционе не освобождает Организатора торгов от обязанности выполнять требование закона.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройфит» на действия Организатора торгов обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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

Ведущий заседание-
заместитель председателя Комиссии:

Е.А. Чернышенко

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.А. Мантиков