

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 5701эп (10932)
на нарушения при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 27.08.2014 г.

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:

ведущий заседание – заместитель председателя Комиссии:

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Управления.

Члены Комиссии:

Чернышенко Е.А. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Иванюженко К.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу главы Солнечногорского муниципального района Московской области на действия (бездействие) администрации городского поселения Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий, извещения о проведении аукционов размещены на сайте torgi.gov.ru за номерами: 250714/0720426/02, 250714/0720426/03, 250714/0720426/04, № 250714/0720426/05 (далее – Аукционы), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <.....>; от ООО «Тенденция» – <.....>, в отсутствие 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, после объявленного перерыва с 26.08.2014 по 27.08.2014,

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Аукционов определен статьей 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 позиции главы Солнечногорского муниципального района Московской области:

1. У Организатора торгов отсутствуют полномочия на принятие решений по организации и проведению Аукционов, по следующим основаниям:

1.1. Между администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области и администрацией городского поселения Солнечногорск Солнечногорского муниципального района Московской области заключены соглашения о передаче осуществления части полномочий, в том числе полномочий по проведению подобных торгов.

1.2. Срок действия муниципальных программ по развитию застроенных территорий, указанных в извещениях о проведении Аукционов, истек. Часть документов, указанных в извещениях о проведении Аукционов, как нормативы градостроительного проектирования, не имеют реквизитов.

1.3. Программа по развитию застроенных территорий, право на развитие которых является предметом Аукционов, была ранее реализована Администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области путем заключения соответствующих договоров по результатам торгов.

2. В извещениях о проведении Аукционов не указаны сведения, предусмотренные пунктами 3, 4 и 5 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Проведение Аукционов правомерно и не нарушает требования Градостроительного кодекса Российской Федерации. В подтверждение позиции представил протокол заседания Градостроительного совета Московской области от 02.08.2013 № 14.

2. Обременения использования земельных участков и иных объектов муниципальной собственности, расположенных на них, отсутствуют. Все иные сведения, вероятно, могут быть указаны в муниципальных актах, поименованных в извещениях о проведении Аукционов.

В отношении доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Вопрос о правомерности проведения торгов Организатором торгов не относится к порядку их организации и проведения, является спором о праве и подлежит урегулированию в судебном порядке.

Оценка довода в рамках рассмотрения жалобы в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении торгов указывается градостроительный регламент, установленный для земельных участков в пределах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Указанные сведения в извещении о проведении торгов Комиссией не обнаружены, представитель Организатора торгов не смог пояснить причину их отсутствия.

В соответствии с пунктом 5 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении торгов указываются местные нормативы градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденные органом местного самоуправления расчетные показатели обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

В тексте проекта договора о развитии застроенной территории имеются ссылки на необходимость совершить действия, руководствуясь местными нормативами градостроительного проектирования (пункт 3.1.6).

Вместе с тем, в извещении о проведении торгов указаны расчетные показатели обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, что свидетельствует об отсутствии нормативов.

Таким образом, Организатор торгов либо не указал в извещении о проведении Аукционов существующие нормативы градостроительного проектирования, либо включил в проект договора о развитии застроенной территории заведомо неисполнимый пункт 3.1.6.

Довод заявителя обоснован.

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

Согласно проекту договору о развитии застроенной территории, победитель обязан осуществить строительство детского сада, школы, помещений поликлиники и оснастить их соответствующим оборудованием.

Как следует из пояснений представителя Организатора торгов, под оборудованием понимаются парты, компьютерная и медицинская техника.

Согласно части 5 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, запрещается включение в договор условия о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в пункте 4 части 3 указанной статьи, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.

Оснащение передаваемых в муниципальную собственность объектов социального назначения оборудованием должно осуществляться в порядке, установленном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Установление требования об оснащении указанных объектов оборудованием не соответствует нормам части 5 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Как следует из жалобы главы Солнечногорского муниципального района Московской области, проведение торгов со стороны Организатора торгов неправомерно, в том числе по причине наличия лица, с которым заключен и исполняется договор о развитии застроенной территории.

В силу подпункта 2.1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории земельные участки, расположенные в ее границах, предоставляются без торгов.

Исполнение договора о развитии застроенной территории без заключения договора аренды земельных участков, расположенных на такой территории, невозможно.

Как следует из поступившей в Управление жалобы ЗАО «СМУ-156» (10644), дополнительным соглашением к договору о развитии застроенной территории № 4 от 14 января 2008 года, внесены изменения 15 июля 2013 года. Срок действия указанного договора продлен до конца 2018 года.

Указанный договор является оспоримой сделкой, что не отрицается представителем Организатора торгов.

Таким образом, с 15.07.2013 года существует обременение (ограничение) на использование земельных участков, в виде указанной оспоримой, но не прекращенной сделки. Указанные обстоятельства подтверждаются протоколом заседания Градостроительного совета Московской области от 02.08.2013 № 14, в пунктах 15, 16, 17, 18 которого Организатору торгов рекомендовано организовать проведение Аукционов только после расторжения заключенных администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области договоров.

Согласно пункту 3 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении торгов указываются 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.

Сведений о каких-либо обременениях, ограничениях использования земельных участков, либо объектов недвижимого имущества, в извещении не имеется.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу главы Солнечногорского муниципального района Московской области на действия Организатора торгов обоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации и проведения торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Ведущий заседание-
заместитель председателя Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

Е.А. Чернышенко

К.В. Иванюженко

А.А. Мантиков

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.