

РЕШЕНИЕ

2 октября 2014г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. –начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Трубникова А.И. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Энергомонтаж» на действия Департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска по проведению конкурса по определению юридического лица, обязующегося осуществить разрешение ситуации, связанной с неисполнением застройщиком ЗАО «СУМет» своих обязательств о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Новосибирская, 27 стр., в присутствии «...»

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба (вх. № 10313 от 23.09.2014г.) общества с ограниченной ответственностью «Энергомонтаж» (далее - ООО «Энергомонтаж») на действия Департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска по проведению конкурса по определению юридического лица, обязующегося осуществить разрешение ситуации, связанной с неисполнением застройщиком ЗАО «СУМет» своих обязательств о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Новосибирская, 27 стр.

Заявитель сообщает следующее.

Департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска опубликована конкурсная документация конкурса по определению юридического лица, обязующегося осуществить разрешение ситуации, связанной с неисполнением застройщиком ЗАО «СУМет» своих обязательств о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Новосибирская, 27 стр.

Указанная документация, по мнению ООО «Энергомонтаж», противоречит Постановлению мэрии города Новосибирска № 12400 от 30 ноября 2012 года:

1.В соответствии с п.1.4. Порядка организации и проведения конкурса по определению юридического лица, обязующегося осуществить разрешение ситуации, связанной с неисполнением застройщиком своих обязательств о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска, заключения соглашения с победителем конкурса и его исполнения, утвержденного

Постановлением мэрии города Новосибирска № 12400 от 30.11.2012г., восстановление нарушенных прав участников строительства осуществляется победителем конкурса путем предоставления им жилых помещений или выплаты денежных средств.

Согласно абзаца 8 пункта 4.3. названного порядка, конкурсная документация включает в себя: «сведения о способах восстановления победителем конкурса нарушенных прав участников строительства».

В конкурсной же документации п.1.4. указан единственный способ восстановления нарушенных прав Участников строительства - «передача победителем денежных средств участникам для последующего перечисления указанных средств Участниками строительства на счет ЖСК с целевым использованием для завершения строительства многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Новосибирская, 27 стр., в размере, указанном в реестре Участников строительства».

Таким образом, заявитель считает, что указанное противоречие нарушает право участника конкурса на выбор способа восстановления нарушенных прав участников строительства.

Кроме того, заявитель сообщает, что возможна ситуация, когда перечисленных средств Победителем конкурса и дополнительных средств инвесторов (Приложение № 2 к конкурсной документации) будет недостаточно для завершения строительства и восстановления прав обманутых дольщиков или они будут истрачены не по назначению и ситуация (банкротство ЖСК) повториться.

Пункт 4.3. названного выше порядка содержит требования к конкурсной документации.

Однако в опубликованной конкурсной документации часть требуемых документов отсутствует, а именно:

- информация из соответствующего градостроительного регламента;
- акт текущего состояния (указанный как приложение № 6);
- смета на строительные-монтажные работы, необходимые для завершения строительства многоквартирного дома (указанная как приложение № 2).
- сведения о наличии кредиторской задолженности и прочих обязательств ЖСК, возникших в процессе завершения строительства многоквартирного дома.

В соответствии с п. 4.1. названного Порядка, извещение о проведении конкурса и конкурсная документация, разработанная организатором конкурса, публикуются организатором конкурса на официальном сайте города Новосибирска не менее чем за тридцать дней до даты окончания приема заявок на участие в конкурсе.

На официальном сайте города Новосибирска извещение о проведении названного конкурса отсутствует, есть лишь упомянутая конкурсная документация в разделе ДСиА, в которой нет даты ее утверждения.

ООО «Энергомонтаж» считает, что задачей подобного конкурса должно быть

реальное восстановление прав обманутых дольщиков, а перекладывать ответственность на ЖСК недопустимо.

Жалоба ООО «Энергомонтаж» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Департамент строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска представил следующее возражение на жалобу.

Департамент строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска считает, что утверждения ООО «Энергомонтаж» о нарушениях, связанных с размещением конкурсной документации неверны, действия Департамента не являются нарушением Федерального закона «О защите конкуренции».

1. Утверждение о нарушении пункта 4.3 Порядка, выразившееся в опубликовании единственного способа восстановления нарушенных прав.

Пунктом 4.3 Порядка установлено, что конкурсная документация включает в себя, в том числе, сведения о способах восстановления победителем конкурса нарушенных прав участников строительства. Таким образом, способ восстановления нарушенных прав определяет организатор конкурса, которым в соответствии с пунктом 3.1 Порядка является Департамент.

Департамент, утверждая конкурсную документацию, определил единственно возможный в рассматриваемой ситуации способ восстановления нарушенных прав. Обязанность указывать несколько способов восстановления нарушенных прав нормативным актом не предусмотрена.

Установление указанного способа восстановления прав и никакого иного соответствует сложившимся отношениям и особенностями незавершенного строительства объекта, являющегося предметом разрешения ситуации, а именно большим количеством обманутых дольщиков, значительной суммой денежных средств, необходимых для завершения строительства, и волеизъявлением самих участников строительства, выраженном в прилагаемом реестре.

2. Утверждение об отсутствии в конкурсной документации требуемых документов. Отсутствие информации о градостроительном регламенте земельного участка не может служить нарушением требований нормативных актов, так как такая информация содержится в карте градостроительного зонирования территории города Новосибирска и правилах землепользования и застройки, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 г. №1288. Данные нормативные акты опубликованы на сайте мэрии города Новосибирска.

В конкурсной документации указано текущее состояние объекта незавершенного строительства, а именно в пункте 1.5 указаны характеристики объекта, в том числе указан процент готовности, стоимость завершения строительства. Также приложена справка ЖСК о дефиците средств на завершение строительства объекта, в соответствии с которой указан процент готовности объекта, его стоимость, а также предполагаемые суммы денежных средств, необходимых для завершения строительства. Таким образом, отсутствие акта текущего состояния и

сметы на строительные-монтажные работы, необходимые для завершения строительства многоквартирного дома не служит препятствием для определения денежных средств, необходимых для завершения строительства. Кроме того, обращаем Ваше внимание, что целью проведения конкурса не является ввод в эксплуатацию дома и сами участники строительства определяют сумму, которая им позволит завершить строительство дома.

Информация об обязательствах ЖК, возникших в процессе завершения строительства многоквартирного дома указана в пункте 1.7 конкурсной документации.

3. Утверждение об отсутствии конкурсной документации на сайте мэрии города Новосибирска опровергается приложенной копией страницы официального сайта информационной - телекоммуникационной сети «Интернет».

Таким образом, Департамент строительства и архитектуры считает действия законными.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Конкурс по определению юридического лица, обязующегося осуществить разрешение ситуации, связанной с неисполнением застройщиком ЗАО «СУМет» своих обязательств о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Новосибирская, 27 стр., проводится в соответствии с Порядком организации и проведения конкурса по определению юридического лица, обязующегося осуществить разрешение ситуации, связанной с неисполнением застройщиком своих обязательств о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска, заключения соглашения с победителем конкурса и его исполнения, утвержденным Постановлением мэрии г. Новосибирска № 12400 от 30.11.2012г. (далее – Порядок).

1. Согласно п. 1.4 Порядка восстановление нарушенных прав участников строительства осуществляется победителем конкурса путем предоставления им жилых помещений или выплаты денежных средств. Следовательно, мэрией г. Новосибирска установлено два способа, которые являются альтернативными при восстановлении нарушенных прав участников строительства.

П. 1.4. Конкурсной документации конкурса по определению юридического лица, обязующегося осуществить разрешение ситуации, связанной с неисполнением застройщиком ЗАО «СУМет» своих обязательств о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Новосибирская, 27 стр. (далее – Конкурсная документация) установлено, что способ восстановления нарушенных прав Участников строительства - передача победителем Конкурса денежных средств Участникам строительства для последующего перечисления указанных средств Участниками строительства на счет ЖК с целевым использованием для завершения строительства многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Новосибирская, 27 стр., в размере, указанном в реестре Участников

строительства.

Таким образом, организатором конкурса – Департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска в Конкурсной документации установлен единственный способ восстановления нарушенных прав - передача победителем конкурса денежных средств участникам строительства.

На рассмотрении жалобы по существу представитель Департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска пояснил, что способ восстановления нарушенных прав был определен членами кооператива самостоятельно.

Возможность выбора победителем конкурса способа восстановления нарушенных прав напрямую не установлена законодательством.

2. П. 4.3. Порядка определяет, что конкурсная документация включает в себя:

схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в пределах которого будет сформирован земельный участок для предоставления победителю конкурса, его местоположение и площадь;

информацию из соответствующего градостроительного регламента;

порядок оценки и сопоставления заявок;

сведения о помещениях, не обремененных правами участников строительства и иных лиц, в объекте незавершенного строительства;

сведения об обязательствах по внесению инвестиций в строительство нежилых помещений в многоквартирном доме (при наличии);

реестр участников строительства;

сведения о способах восстановления победителем конкурса нарушенных прав участников строительства;

сведения о жилищно-строительном кооперативе (при наличии), созданном участниками строительства в целях завершения строительства многоквартирного дома (далее - ЖСК), с указанием полного наименования, адреса и исполнительного органа, наличия кредиторской задолженности и прочих обязательств ЖСК, возникших в процессе завершения строительства многоквартирного дома;

форму заявки на участие в конкурсе и инструкцию по ее заполнению;

перечень представляемых с заявкой на участие в конкурсе документов;

проект соглашения;

письменное согласие ЖСК на участие в соглашении (при наличии ЖСК);

максимальный и минимальный сроки восстановления нарушенных прав участников строительства;

информацию о местонахождении и характеристиках объекта незавершенного строительства (многоквартирного дома):

тип, количество корпусов, площадь жилых помещений, площадь нежилых помещений (при наличии), этажность;

акт текущего состояния;

смету на строительные-монтажные работы, необходимые для завершения строительства многоквартирного дома;

технические условия подключения (технологического присоединения) объекта незавершенного строительства (многоквартирного дома) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Информация, указанная заявителем как отсутствующая в конкурсной документации, находится в открытом доступе и ее отсутствие в конкурсной документации не приводит к ограничению конкуренции.

3. В соответствии с п. 4.1 Порядка извещение о проведении конкурса и конкурсная документация, разработанная организатором конкурса, публикуются организатором конкурса на официальном сайте города Новосибирска не менее чем за тридцать дней до даты окончания приема заявок на участие в конкурсе.

Довод заявителя об отсутствии извещения о конкурсе на официальном сайте г. Новосибирска не подтвержден документально. На момент рассмотрения жалобы по существу извещение опубликовано на сайте Департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска надлежащим образом.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Энергомонтаж» на действия Департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска по проведению конкурса по определению юридического лица, обязующегося осуществить разрешение ситуации, связанной с неисполнением застройщиком ЗАО «СУМет» своих обязательств о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Новосибирская, 27 стр., необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.