

ООО «Руспродхолдинг»

111024, г. Москва,

Кабельный 2-й проезд, д. 1

Адрес для корреспонденции:

105062, г. Москва, Большой Казенный пер.,
д.2, а/я 82

Управление по земельным ресурсам
Администрации городского округа
город Уфа Республики Башкортостан

450054, Республика Башкортостан

г. Уфа, проспект Октября, 56/3

МУП «Центр недвижимости» городского
округа город Уфа Республики
Башкортостан

450054, Республика Башкортостан,
г. Уфа, ул. Комсомольская, 139

ООО «Управление комплексной
застройки №3 ОАО КПД»

450027, Республика Башкортостан

г. Уфа, ул. Трамвайная, 9

РЕШЕНИЕ

по жалобе №119-18.1/12

Резолютивная часть решения оглашена 27.12.2012

В полном объеме решение изготовлено 09.01.2013

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на

нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председателя Комиссии:

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

рассмотрев жалобу ООО «Руспродхолдинг» (111024, г. Москва, Кабельный 2-й проезд, д. 1) на действия организаторов торгов Управление по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450054, Республика Башкортостан г. Уфа, проспект Октября, 56/3) и МУП «Центр недвижимости» городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450054, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Комсомольская, 139) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории по лоту № 1- Право на заключение договора о развитии застроенной территории южной части жилого района «Затон-Восточный», ограниченной улицами Шмидта, Ахметова, автодорогой «Уфа-Затон», рекой Белой в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступила жалоба ООО «Руспродхолдинг» от 20.12.2012 вх. № 18819 на действия организаторов торгов Управление по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450054, Республика Башкортостан г. Уфа, проспект Октября, 56/3) и МУП «Центр недвижимости» городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450054, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Комсомольская, 139) при проведении и организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории и права заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1- Право на заключение договора о развитии застроенной территории южной части жилого района «Затон-Восточный», ограниченной улицами Шмидта, Ахметова, автодорогой «Уфа-Затон», рекой Белой в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Заявитель указывает что обжалуемые торги подлежат аннулированию в части Лота №1, поскольку проводятся с нарушениями действующего законодательства в части процедуры проведения торгов, имеют признаки необоснованного ограничения конкуренции (нарушение антимонопольного законодательства), чем нарушают права и законные интересы Заявителя в связи со следующим:

Обжалуемые торги проводятся во исполнение недействующих решений о развитии застроенной территории и о проведение аукциона. Как следует из извещения о проведении торгов, решениями о развитии застроенной территории являются Постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 4969 от 21.11.2012, №4970 от 23.11.2012. На момент размещения извещения данные Постановления не вступили в силу.

Далее Заявитель приводит доводы, что извещение и документация обжалуемых торгов содержит противоречащие друг другу сведения о лице, являющемся организатором:

- согласно извещению о проведении торгов, организатором торгов является Управление по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан;
- согласно информационному сообщению о торгах, включенному в состав документации обжалуемых торгов, организатором торгов является Муниципальное унитарное предприятие «Центр недвижимости» городского округа город Уфа Республики Башкортостан;
- стороной по договору задатка, предусмотренному условиями обжалуемых торгов, задаткополучателем является Управление по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан;
- согласно бланку Заявки на участие в торгах, адресатом указанной заявки является Муниципальное унитарное предприятие «Центр недвижимости» городского округа город Уфа Республики Башкортостан;
- документы заявителя были приняты Муниципальное унитарное предприятие «Центр недвижимости» городского округа город Уфа Республики Башкортостан по их месту нахождения;
- торги проводятся по месту нахождения Управление по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Таким образом, заявитель указывает на нарушение части 3 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Далее - ГрК РФ), документация обжалуемых торгов не позволяет сделать однозначный вывод о лице, являющемся организатором обжалуемых торгов.

Так же извещение о проведении обжалуемых торгов не содержит порядка внесения изменений в заявки на участие в аукционе, что является нарушением пункта 2 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Далее Заявителем было подчеркнuto, что документация обжалуемых торгов не содержит информации об обременении муниципального имущества. В силу пункта 3 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте, должны быть указаны 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.

Так же ООО «Руспродхолдинг» ссылается на то, что условия договора о развитии застроенной территории не соответствуют закону. Проект договора содержит заведомо неисполнимое условие, противоречащее закону, что в соответствии со статьей 168 Гражданского Кодекса РФ наделяет проект договора признаками ничтожности.

В ходе проведения обжалуемых торгов заявителю отказывают в предоставлении информации о предмете торгов.

На застроенной территории, право на развитие которой выставлено на обжалуемые торги, расположены объекты, соответствующие градостроительному регламенту и не подпадающие под категории, предусмотренные чч. 3,4 ст.46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 настоящим Федеральным законом.

Уведомление № 119-18.1/12 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу было размещено на официальном сайте Башкортостанского УФАС России - www.bash.fas.gov.ru.

Жалоба рассматривается 27.12.2012, явка лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, обеспечена.

На рассмотрении жалобы представители ООО «Руспродхолдинг» поддержали доводы, содержащиеся в жалобе.

На заседании комиссии присутствовал представитель ООО «Управление комплексной застройки № 3 ОАО КПД», которое также является участником обжалуемого открытого аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории. Доверенный представитель ООО «Управление комплексной застройки № 3 ОАО КПД» доводы заявителя ООО «Руспродхолдинг» поддержал.

Позиция лиц, действия которых обжалуются, следующая:

Управление по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в своем письме от 26.12.2012 вх. 19245 по существу данного дела сообщило, что в соответствии с частью 3 статьи 15 Конституции Российской Федерации все законы, а также любые нормативные акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, должны быть официально опубликованы для всеобщего сведения, то есть обнародованы. Неопубликованные нормативные правовые акты не применяются, не влекут правовых последствий как не вступившие в силу. Официальное опубликование является конституционной гарантией прав граждан. Государство не может требовать от граждан соблюдения законов, содержание которых не доведено до их сведения.

Однако постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан №4969, №4970 являются внутренним актом, не носят признак нормативности и затрагивают интересы определенного круга лиц, в связи с чем данные муниципальные правовые акты не подлежат официальному опубликованию в средствах массовой информации.

В соответствии с частью 3 статьи 46.3 ГрК РФ в качестве организатора торгов выступает орган местного самоуправления, принявший решение о развитии застроенной территории, или действующая на основании договора с ним специализированная организация. МУП «Центр недвижимости» город Уфа действует по поручению Управления по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан на основании муниципального контракта № 0301300448912000004-0283789-01 от 22.08.2012 на оказание услуг по подготовке, организации проведения аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства и прав на заключение договоров о развитии застроенной территории на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Согласно пункту 3 части 8 статьи 46.3 ГрК РФ в пункте 8 извещения о проведении аукциона (дополнительные сведения о территории) и пункте 13.1.7 (существенные условия договора о развитии застроенной территории) отображена полная информация об обременении 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.

В соответствии с частью 6 статьи 46.3 ГрК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона. Перечень сведений, подлежащих опубликованию, изложен в части 7 и части 8 статьи 46.3 ГрК РФ и предоставление иной информации, в том числе документов, законом не предусмотрено.

Вопрос об определении соответствия объектов градостроительному регламенту входит в компетенцию Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан. В случае

соответствия объектов градостроительному регламенту и не подпадающих под категории, предусмотренные частями 3,4 статьи 46.1 ГрК РФ, Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан исключает данные объекты из территории, подлежащей развитию.

Таким образом, Управление по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан с доводами Заявителя не согласно.

МУП «Центр недвижимости» по доводам жалобы ООО «Руспродхолдинг» в письме от 27.12.2012 исх. №2303 сообщило, что в соответствии части 3 статьи 46.3 ГрК РФ их организация действует по поручению Управления по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан на основании муниципального контракта №0301300448912000004-0283789-01 от 22.08.2012 на оказание услуг по подготовке, организации проведения аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства и прав на заключение договоров о развитии застроенной территории на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Что так же нашло подтверждение в письме Управления по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 26.12.2012.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, пояснения лиц, участвующих в заседании, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», пришла к следующим выводам:

23.11.2012 на сайте <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении торгов №231112/0744033/01 сообщение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории и права на заключение договора аренды земельного участка в отношении Лота №1 Право на заключение договора о развитии застроенной территории южной части жилого района «Затон-Восточный», ограниченной улицами Шмидта, Ахметова, автодорогой «Уфа-Затон», рекой Белой в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. В газете «Вечерняя Уфа» сообщение опубликовано в номере 226 от 24.11.2012.

В соответствии с пунктом 2 статьи 47 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Муниципальные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, вступают в силу после официального опубликования. Таким образом, Постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан №4969 от 21.11.2012, №4970 от 23.11.2012 подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации в течение 7 рабочих дней после дня их подписания. Однако организаторы торгов не представили сведения об их публикации, сведения, опровергающие доводы

заявителя в данной части, представлены не были. На момент рассмотрения жалобы Комиссией данные постановления опубликованы не были, в связи с чем не вступили в законную силу и не влекут правовых последствий и не подлежат применению. Следовательно, доводы Заявителя в части вступления (не вступления) в законную силу Постановлений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан являются обоснованными.

В соответствии части 3 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве организатора торгов выступает орган местного самоуправления, принявший решение о развитии застроенной территории, действующая на основании договора с ним специализированная организация. МУП «Центр недвижимости» город Уфа Республики Башкортостан действует по поручению Управления по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан на основании муниципального контракта №0301300448912000004-0283789-01 от 22.08.2012 на оказание услуг по подготовке, организации проведения аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства и прав на заключение договоров о развитии застроенной территории на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Таким образом, доводы Заявителя о противоречивости сведений о лице, являющимся организатором торгов, не подтвердились.

В соответствии с пунктом 2 частью 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должен быть указан порядок внесения изменений в заявке на участие в аукционе. Данное требование не было соблюдено организаторами торгов.

В соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 46.3 ГрК РФ в извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте, должны быть указаны обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах такой территории, и ограничение их использования, обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории. Однако представленная документация не содержит исчерпывающих сведений об обременении муниципального имущества. Соответственно, доводы Заявителя подтвердились.

Условия договора о развитии застроенной территории не соответствуют закону. Пункт 3.1.5 проекта договора, входящего в состав документации торгов, а так же пп.13.1.14 пункта 13 информационного сообщения, устанавливает обязанность победителя приобретать права на объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, и земельные участки, на которых расположены такие объекты. Данное условие противоречит ГрК РФ.

Согласно части 6 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и земельным

законодательством.

Следовательно, предоставление застроенной территории для развития не ограничивает свободу правообладателей распоряжаться расположенным на такой территории недвижимым имуществом. Предоставление застроенной территории не является основанием для понуждения правообладателей недвижимости к отчуждению указанной недвижимости в пользу лица, осуществляющего развитие территории.

В соответствии части 6 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона. Перечень сведений, подлежащих опубликованию, изложен в части 7 и части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и предоставление иной информации, в том числе документов, запрашиваемых заявителем, законом не предусмотрено.

Таким образом, довод заявителя об отказе в предоставлении информации о предмете торгов, не обоснован.

Довод Заявителя о том, что на застроенной территории расположены объекты капитального строительства не признанные аварийными, не включенные в адресные программы и соответствующие градостроительному регламенту не обоснованны, так как документов подтверждающих данный факт представлено не было.

Комиссия, изучив нормативно-правовые акты, регламентирующие рассматриваемые вопросы, установленные на заседании Комиссии обстоятельства, непосредственно касающиеся предмета настоящей жалобы, пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к выводу, о том, что жалоба частично обоснована.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

РЕШИЛА:

1) Признать жалобу ООО «Руспродхолдинг» (111024, г. Москва, Кабельный 2-й проезд, д. 1) на действия организаторов торгов Управление по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450054, Республика Башкортостан город Уфа, проспект Октября, 56/3) и МУП «Центр недвижимости» городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450054, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Комсомольская, 139) при проведении и организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории и права заключения

договора аренды земельного участка по лоту № 1- Право на заключение договора о развитии застроенной территории южной части жилого района «Затон-Восточный», ограниченной улицами Шмидта, Ахметова, автодорогой «Уфа-Затон», рекой Белой в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, частично обоснованной.

2) Выдать Организаторам торгов Управлению по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450054, Республика Башкортостан город Уфа, проспект Октября, 56/3) и МУП «Центр недвижимости» городского округа город Уфа Республики Башкортостан (450054, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Комсомольская, 139) предписания о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.