

Решение по делу №191-ФАС52-10/14

г. Нижний

Новгород

Резолютивная часть решения оглашена: 30 апреля 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено: 08 мая 2014 г.

Комиссия Нижегородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель

Комиссии:

С. - заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:

К. - заместитель начальника отдела контроля органов
государственной власти,

К. - государственный инспектор отдела контроля
органов государственной власти,

рассмотрев дело №191-ФАС52-10/14 в отношении Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее - Фонд «РЖС») по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителя:

- Г. - представителя Фонда «РЖС» (доверенность от 25.04.2014 № АБ-30),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступило коллективное обращение жителей поселка Новинки Богородского района Нижегородской области (вх № 5296 от 23.09.2013) на действия администрации Новинского сельсовета Богородского района Нижегородской области, содержащие, по мнению заявителей, признаки нарушения антимонопольного законодательства.

По результатам анализа выявлено следующее.

В ответ на запрос Нижегородского УФАС России (исх. т 07.11.2013 № СС-10/8023) Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее - Фонд «РЖС») представил документы (вх.24-КТ от 22.11.2013).

Протоколом заочного голосования правления Фонд «РЖС» от 25.05.2012 № 39

принято решение о проведении аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене права на заключение договора аренды. Данным протоколом утверждены: документация об аукционе и извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Согласно извещению аукцион назначен на 29.06.2012 в 13 часов 00 минут. Организатором торгов является Фонд «РЖС». Аукцион проводится в отношении земельного участка общей площадью 1 850 199 кв. м. с кадастровым номером 52:24:0040001:562, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок прилегающий к п.Новинки.

Начальная цена права на заключение договора аренды составляет 13 314000 (Тринадцать миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей.

Отчет об оценке №93/12, выполненному ООО «КО-ИНВЕСТ» по состоянию на 04.05.2012, не указывает рыночную стоимость права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в размере 13 314000 (Тринадцать миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей.

Согласно документации об аукционе данные торги проводятся в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, пунктом 1 части 5 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон о развитии строительства) в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Извещение о проведении вышеуказанного аукциона не размещено на официальном сайте торгов.

Таким образом, действия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства содержат признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции в части совершения действий при проведении торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

По признакам нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции Нижегородским УФАС России 04.03.2014 в отношении Фонда «РЖС» возбуждено дело №191-ФАС52-10/14.

До рассмотрения дела Фонд «РЖС» представил письменное объяснение (вх.№1394 от 31.03.2014), в котором ответчик не признает нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции и сообщает, что организатором торгов принято решение установить начальную стоимость права заключения договора аренды в соответствии со вторым вариантом отчета об оценке. Ответчик пояснил, что цена, определенная отчетом об оценке, указана без учета НДС. Извещение о проведении аукциона содержит начальную стоимость права заключения договора аренды включая НДС в размере 18 процентов.

Фонд «РЖС» также пояснил, что сайт www.torgi.gov.ru, определенный Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2010 № 767, (а в последующем Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909) в качестве официального сайта Российской Федерации торгов не является

обязательным для размещения информации о торгах в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.

Ответчиком в материалы дела представлено решение Комиссии ФАС России по делу № Т-104/13 от 18.06.2013, которое, по мнению ответчика, поддерживает позицию Фонда «РЖС».

Рассмотрение дела по существу состоялось 30 апреля 2014 года.

Изучив материалы дела, заслушав выступления привлеченных по делу лиц, исследовав имеющиеся в деле доказательства, их взаимную связь, достаточность для принятия решения, комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Частью 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации установлено, что в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Конституционные принципы единого рынка и поддержки конкуренции как основы построения экономической системы Российской Федерации определяют наличие в антимонопольном законодательстве механизмов, устанавливающих пределы влияния органов исполнительной власти и органов местного самоуправления РФ на условия функционирования товарных рынков.

Комиссией установлены следующие обстоятельства:

Протоколом заочного голосования правления Фонда «РЖС» от 25.05.2012 № 39 принято решение о проведении аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене права на заключение договора аренды. Данным протоколом утверждены: документация об аукционе и извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Согласно извещению аукцион назначен на 29.06.2012 в 13 часов 00 минут. Организатором торгов является Фонд «РЖС». Аукцион проводится в отношении земельного участка общей площадью 1 850 199 кв. м. с кадастровым номером 52:24:0040001:562, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок прилегающий к п.Новинки.

В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права от 25.04.2012 земельный участок с кадастровым номером 52:24:0040001:562 с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства принадлежит на праве собственности Фонду «РЖС».

Начальная цена права на заключение договора аренды составляет 13 314 000

(Тринадцать миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей. Величина повышения начальной цены (шаг аукциона) составляет 350 000 (Триста пятьдесят тысяч) рублей.

В соответствии с извещением для участия в аукционе заявитель вносит задаток в размере 13 314000 (Тринадцать миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей.

Частью 7 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно отчету об оценке №93/12, выполненному ООО «КО-ИНВЕСТ» по состоянию на 04.05.2012, рыночная стоимость права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства составляет:

Вариант 1 - 4537000 рублей;

Вариант 2 - 11 283000 рублей;

Вариант 3 - 14 831000 рублей.

Начальная стоимость права заключения договора аренды, указанная в извещении, определена в соответствии со вторым вариантом отчета об оценке с учетом НДС в размере 18 процентов, что соответствует 13 314000 (Тринадцать миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей.

Таким образом, начальная стоимость права заключения договора аренды определена организатором торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 4 Закона о развитии строительства Фонд «РЖС» вправе распоряжаться имуществом, которое передано в целях продажи земельных участков Фонда, а также продажи права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены [статьями 38.1](#) и [38.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), с учетом особенностей, установленных [статьями 16.1](#) и [16.7](#) настоящего Федерального закона.

Часть 6 статьи 4 Закона о развитии строительства определяет, что извещения о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда «РЖС», информация о результатах таких аукционов в случаях, предусмотренных пунктами 1-3 части 5 статьи 4 Закона о развитии строительства, подлежат опубликованию в официальном печатном издании, определяемом попечительским советом Фонда «РЖС», а также размещению на официальном сайте Фонда «РЖС» в информационно - телекоммуникационной сети Интернет.

Таким образом, в соответствии с законодательством Российской Федерации у Фонда «РЖС» отсутствовала обязанность по размещению извещений о проведении аукциона на сайте www.torgi.gov.ru.

Согласно протоколу №3 от 28.11.2008 заседания попечительного совета Фонда «РЖС» в качестве такого официального печатного издания определено печатное издание «Российская газета».

Извещение о проведении спорного аукциона было опубликовано на официальном сайте Фонда «РЖС» в сети «Интернет» www.fondrgs.ru и в печатном издании «Российская газета».

Учитывая изложенное, Фонд «РЖС» надлежащим образом обеспечил информационное обеспечение аукциона в соответствии с действующим законодательством.

Следовательно, действия Фонда «РЖС» при проведении спорного аукциона не противоречат положениям части 9 статьи 38.1 Земельного кодекса и осуществлены в соответствии действующим законодательством.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Производство по делу №191-ФАС52-10/14 по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.06 №135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить в виду отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

Председатель Комиссии

С.

Члены Комиссии:

К.

К.

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

