РЕШЕНИЕ

Дело № 15-Т-2015

г. Чебоксары

27 марта 2015 года

Резолютивная часть решения оглашена 24 марта 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 27 марта 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.03.2015 № 43, от 19.03.2015 № 65 в составе:

Председателя Комиссии:

«…»

Членов Комиссии:

«…»

в присутствии от заявителя – ООО «Строительно-монтажное управление» – «…», представителя по доверенности от 16.03.2015,

от организатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики – «…», начальника управления,

от администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики – «…», представителя по доверенности от 23.03.2015,

рассмотрев жалобу ООО «Строительно-монтажное управление» на действия администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики, Управления имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 25,0631 га с кадастровым номером 21:02:010502:35, расположенного в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010502 (IX микрорайон Западного жилого района), для комплексного освоения в целях жилищного строительства изв. № 160215/0136497/04 от 19.02.2015 в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 16.03.2015 обратилось ООО «Строительно-монтажное управление» с жалобой на действия администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики, Управления имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 25,0631 га с кадастровым номером 21:02:010502:35, расположенного в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010502 (IX микрорайон Западного жилого района) для комплексного освоения в целях жилищного строительства изв. № 160215/0136497/04 от 19.02.2015.

Из жалобы следует, что в соответствии с пунктом 8 извещения о проведении аукциона незаконно установлена обязанность для победителя торгов по строительству «под ключ» квартир в размере не менее 20% жилой площади от общей жилой площади построенного дома (по каждой позиции) и последующей их продаже в муниципальную собственность города Новочебоксарска Чувашской Республики по цене, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на соответствующую дату.

На заседании Комиссии Чувашского УФАС России представитель ООО «Строительно-монтажное управление» поддержал жалобу по изложенным в ней доводам.

Представители администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики и Управления имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики не признали нарушение порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных

нужд.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 29.12.2014 № 485-ФЗ, действующей на момент объявления аукциона, (далее – Земельный кодекс) предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства сформулированы статьей 38.2 Земельного кодекса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 38.2 Земельного кодекса аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.

Согласно пункту 9 статьи 38.1 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте организатора аукциона в сети "Интернет" и опубликовывается организатором аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации, в т.ч. о проведении аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Распоряжением администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики от 12.02.2015 № 327 утвержден порядок организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в IX микрорайоне Западного жилого района (далее – Порядок).

Согласно пункту 2 указанного распоряжения Управлению имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики надлежит в установленном порядке осуществить продажу права на заключение договора аренды земельного участка.

В целях реализации указанного распоряжения 19.02.2015 Управлением имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска сформировано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru извещение о проведении аукциона и размещена аукционная документация.

Кроме того, извещение о проведении аукциона размещено в газете «Родники Чувашии» от 18.02.2015 № 7 (569).

Проведение открытого аукциона назначено на 24.03.2015 10:00. Срок приема заявок установлен с 19.02.2015 09:00 по 19.03.2015 17:00.

Раздел 1 Порядка определяет предметом продажи право на заключение договора аренды земельного участка площадью 25,0631 га сроком на 8 лет для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Земельный участок расположен на землях населенного пункта города Новочебоксарска Чувашской Республики в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010502. Кадастровый номер земельного участка 21:02:010502:35.

Одновременно пунктом 8 раздела 2 Порядка для победителя торгов установлена обязанность строительства «под ключ» квартир по согласованию с администрацией города Новочебоксарска Чувашской Республики не менее 20% жилой площади от общей жилой площади построенного дома (по каждой позиции) для последующего выкупа в муниципальную собственность города Новочебоксарска Чувашской Республики по цене, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на соответствующую дату.

Данное требование установлено также в пунктах 4.2.28 и 4.2.29 проекта договора.

Таким образом, пунктом 8 раздела 2 Порядка установлены требования **к порядку реализации** построенных жилых помещений, в частности, по **выкупу в муниципальную собственность** города Новочебоксарска Чувашской Республики

не менее 20% жилой площади от общей жилой площади построенного дома.

Пункт 3 статьи 30.2 Земельного кодекса устанавливает, что арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные подпунктами 6 - 8 пункта 3 статьи 38.2 настоящего Кодекса.

Подпункты 6 - 8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса устанавливают требования к максимальным срокам подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства; к максимальным срокам выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условиям такой передачи; к максимальным срокам осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с пунктом 4 статьи 38.2 Земельного кодекса дополнительно к указанным в подпунктах 6 - 8 пункта 3 настоящей статьи требованиям могут быть установлены другие *требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка*. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей.

Из системного анализа вышеуказанных норм следует, что наряду с указанными в подпунктах 6 - 8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса требованиями допускается устанавливать для арендатора земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, дополнительные требования, относящиеся исключительно к комплексному освоению земельного участка.

Этапы комплексного освоения определяются пунктом 1 статьи 30.2 Земельного кодекса, которые включают:

- подготовку документации по планировке и межеванию территории в границах отведенного земельного участка;
- выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры;
- осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, установление условий реализации построенных жилых помещений порядком организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, не предусмотрено. Определение условий и порядка реализации построенных жилых помещений Земельный кодекс оставляет на усмотрение самого застройщика.

Вместе с тем, отношения, направленные на обеспечение государственных и

муниципальных нужд, регулируются Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе).

Согласно части 1 статьи 24 Закона о контрактной системе заказчики при осуществлении закупок используют конкурентные способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) или осуществляют закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя).

Заказчик выбирает способ определения поставщика (подрядчика, исполнителя) в соответствии с положениями настоящей главы. При этом он не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников закупки (часть 5 статьи 24 Закона о контрактной системе).

Под конкурентными способами определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) понимаются способы определения поставщика (подрядчика, исполнителя), при которых победителем признается участник закупки, предложивший лучшие условия исполнения контракта или наименьшую цену контракта, т.е. в ходе которых определяется поставщик (подрядчик, исполнитель) и победитель закупки не может быть заранее известен заказчику.

Заключение контракта с известным заказчику поставщиком возможно только при осуществлении закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя). При этом исчерпывающий перечень случаев, в которых заказчик может применить такую форму закупки, установлен частью 1 статьи 93 Закона о контрактной системе.

Возможность приобретения органами исполнительной власти, органами местного самоуправления жилых помещений предусмотрена только пунктами 38, 39 части 1 статьи 93 Закона о контрактной системе, которыми установлены специальные требования к жилым помещениям.

В соответствии с пунктом 38 названной статьи допускается заключение органами исполнительной власти, органами местного самоуправления контрактов на приобретение **жилых помещений, соответствующих условиям отнесения их к жилью экономического класса**, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, с юридическим лицом, заключившим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, по цене и в сроки, которые определены договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, при условии, что договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса предусмотрено заключение государственных и (или) муниципальных контрактов;

В соответствии с пунктом 39 названной статьи допускается заключение органами исполнительной власти, органами местного самоуправления контрактов на приобретение **жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса**, установленным уполномоченным федеральным органом

исполнительной власти, с лицом, заключившим в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", договор безвозмездного пользования земельным участком для строительства жилья экономического класса, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство жилья экономического класса, договор аренды земельного участка для строительства жилья экономического класса, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство жилья экономического класса, или договор аренды земельного участка для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматриваются в том числе строительство в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иное жилищное строительство, по цене и в сроки, которые определены любым из этих договоров, при условии, что им предусмотрено заключение государственных и (или) муниципальных контрактов.

Из изложенного следует, что осуществление закупки жилых помещений для государственных или муниципальных нужд может осуществляться у единственного поставщика только в отношении жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, и в том случае, если право на застройку единственным поставщиком было получено в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации или Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Вместе с тем, аукцион, являющийся предметом рассмотрения настоящего дела, не проводится в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации или Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», и не предполагает строительство жилья экономического класса.

Таким образом, установление требования о выкупе в муниципальную собственность города Новочебоксарска Чувашской Республики жилых помещений не отвечает требованиям действующего законодательства и, следовательно, недопустимо.

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению о том, что в рассматриваемом случае администрацией города Новочебоксарска, установившей порядок проведения аукциона, и Управлением имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска, являющимся организатором аукциона, нарушена процедура организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, предусмотренная статьями 30.2 и 38.2 Земельного кодекса в редакции от Федерального закона от 29.12.2014 № 485-ФЗ.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не

являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, *об аннулировании торгов*.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу ООО «Строительно-монтажное управление» обоснованной в связи с наличием в аукционной документации требования по строительству «под ключ» квартир в размере не менее 20% жилой площади от общей жилой площади построенного дома (по каждой позиции) и последующей их продаже в муниципальную собственность города Новочебоксарска Чувашской Республики по цене, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на соответствующую дату.

Установление неисполнимого требования в части реализации нежилых помещений является обстоятельством, влияющим на принятие решения об участии в аукционе, и, как следствие, влияющим на результаты такого аукциона.

В связи с изложенным, Комиссия принимает решение о выдаче предписания об устранении выявленного нарушения порядка проведения аукциона путем аннулирования аукциона.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Строительно-монтажное управление» обоснованной.
2. Выдать организатору торгов Управлению имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики предписание об аннулировании аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 25,0631 га с кадастровым номером 21:02:010502:35, расположенного в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010502 (IX микрорайон Западного жилого района) для комплексного освоения в целях жилищного строительства изв. №

160215/0136497/04 от 19.02.2015.

Председатель Комиссии «...»

Члены Комиссии «...»

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

От 27.03.2015 № 06-04/2696

ПРЕДПИСАНИЕ

Дело № 15-Т-2015

г. Чебоксары

27 марта 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.03.2015 № 43, от 19.03.2015 № 65 в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

на основании решения от 27.03.2015 № 15-Т-2015, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы ООО «Строительно – монтажное управление» на действия администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики и Управления

имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 25,0631 га с кадастровым номером 21:02:010502:35, расположенного в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010502 (IX микрорайон Западного жилого района) для комплексного освоения в целях жилищного строительства изв. № 160215/0136497/04 от 19.02.2015, и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного Закона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Управлению имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики **в срок до 03 апреля 2015 года** устранить допущенное нарушение процедуры организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, путем аннулирования аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 25,0631 га с кадастровым номером 21:02:010502:35, расположенного в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010502 (IX микрорайон Западного жилого района) для комплексного освоения в целях жилищного строительства изв. № 160215/0136497/04 от 19.02.2015.
2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания **в срок до 06 апреля 2015 года**.

Председатель Комиссии «…»

Члены Комиссии «…»