

# РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 20.05.2015 г.  
Мансийск

г.Ханты-

Решение изготовлено в полном объеме 25.05.2015г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №34 от 25.02.2015г. в составе:

Председателя комиссии:

–

Членов комиссии:

–

–

в отсутствие представителя заявителя ИП -----, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы;

в присутствии представителей администрации города Урай, <---> ,

рассмотрев жалобу ИП <---> (вх.№789-ж от 12.05.2015г.),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции поступила жалоба ИП <---> (далее – Заявитель) на действия администрации города Урай (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории г.Урай, по улице Механиков, извещение №300315/0021904/01.

Как следует из содержания жалобы, Организатором торгов был объявлен аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории г.Урай, по

улице Механиков. Однако, в день проведения аукциона 07.05.2015 года Заявителю было сообщено об отмене аукциона в связи с обращением гражданина и изменившимися условиями.

По мнению Заявителя, аукцион отменен неправомерно, так как согласно пункту 9 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Организатор торгов вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за 15 дней до дня аукциона.

Как указывает Заявитель, Организатор торгов, приняв решение об отмене аукциона в день его проведения, нарушил его права, в связи с чем, просит признать решение Организатора торгов об отмене аукциона незаконным и обязать Организатора торгов провести аукцион.

В соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Ханты-Мансийским УФАС России в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх.№05-24/ИП-2435 от 13.05.2015г.). Рассмотрение жалобы назначено на 20.05.2015г. в 14 час. 00 мин.

Из представленных пояснений Организатора торгов следует, что 06.05.2015 года поступило обращение гражданина <--->, в котором было сообщено о разрушении жилых домов на застроенной территории подлежащих сносу и являющихся предметом аукциона.

В ходе обследования Администрацией земельного участка по ул. Механиков, было установлено, что на месте домов №5а, 7, 23 расположен мусор и часть внутренних стен домов, что также зафиксировано в акте обследования земельного участка от 07.05.2015г.

Рыночная стоимость начального размера продажи права на заключение договора о развитии застроенной территории согласно отчету №396/15-40-3 по состоянию на 05.03.2015 года оценщиком ОАО «Реформа» определялась с учетом расходов застройщика на снос трех многоквартирных жилых домов в сумме 934 422 рубля.

Фактически на дату проведения аукциона, объем работ по разработке и утилизации разрушенных жилых домов, согласно справке определения начальной максимальной цены контракта от 07.05.2015 года – составляет 500 000 тысяч рублей.

Таким образом, при проведении торгов затраты застройщика уменьшились почти в два раза, что создало бы ограничение конкуренции по отношению к потенциальным застройщикам.

*Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, пояснения представителя организатора торгов, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.*

30.03.2015 года, на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт), а также в официальном издании (газета «Знамя» №34 (6347) 03.04.2015г.) Организатор торгов разместил извещение о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории г.Урай, по улице

Механиков, извещение №300315/0021904/01.

Одновременно на официальном сайте размещена аукционная документация.

Как следует из документов, процедура аукциона осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением администрации города Урай от 25.02.2015 года №696 «О развитии застроенной территории г.Урай, по улице Механиков».

Согласно документации проведение аукциона было назначено на 07.05.2015 года в 15 час. 00 мин.

На участие в аукционе было подано три заявки – ИП <--->, ИП <--->., ИП <--->.

06.05.2015 года в адрес администрации города Урай поступило обращение гражданина <--->, в котором было сообщено о частичном демонтаже и разрушении жилых домов, подлежащих сносу.

07.05.2015 года, Администрацией г.Урай вынесено Постановление №1535 «Об отказе в проведении аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории г.Урай по ул.Механиков».

В соответствии с пунктом 9 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона публикуется организатором аукциона в печатных изданиях, в которых в соответствии с [частью 6](#) настоящей статьи было опубликовано извещение о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте в сети "Интернет", на котором было размещено извещение о проведении аукциона, соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение двух рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона. Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и возвратить участникам аукциона внесенные ими задатки.

Учитывая то, что Градостроительным кодексом установлены специальные сроки, в течение которых организатор торгов может отказаться от проведения торгов, отказ Организатора торгов в день проведения аукциона является нарушением пункта 9 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и нарушает права участников.

Таким образом, довод Заявителя о том, что отказ от проведения аукциона принят Организатором торгов с нарушением срока, установленного Градостроительным кодексом Российской Федерации, является обоснованным.

Как следует из 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.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что аукционной документацией и договором о развитии застроенной территории г.Урай, по улице Механиков предусмотрены следующие обязательства Застройщика:

- в течение 4 месяцев с даты заключения договора подготовить (разработать и направить на утверждение) в соответствии с действующим законодательством проект планировки застроенной территории, включая проект межевания указанной территории;
- в срок не позднее 1 месяца со дня заключения договора о развитии застроенной территории осуществить снос (демонтаж), разбор, утилизацию расселенных жилых домов (строительных конструкций), указанных в приложении 2 к договору, и предоставить администрации акт обследования кадастрового инженера о прекращении существования здания в связи с уничтожением такого объекта недвижимости;
- в пятилетний срок с момента заключения договора о развитии застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;
- сохранить существующие сети инженерного обеспечения территории либо обеспечить временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей, для жизнеобеспечения объектов, расположенных на застроенной (прилегающей) территории.
- выплатить администрации определенную по результатам аукциона цену права на заключение договора в определенном пунктами 1.3, 1.4. договора порядке;
- в месячный срок с даты заключения договора обязан предоставить в адрес администрации банковскую гарантию на сумму 30% от цены права на заключение договора в счет обеспечения исполнения договорных обязательств;
- осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения застроенной территории. Передать безвозмездно построенные магистральные сети в муниципальную собственность в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с частью 1 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации по договору о развитии застроенной территории одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с [пунктами 3 - 6 части 3](#) настоящей статьи, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с [пунктами 7 - 9 части 3](#) настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации одним из существенных условий является обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления

гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

Пунктом 5 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что существенным условием является также обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, уплатить возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с [ЖИЛИЩНЫМ](#) законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с [пунктом 4](#) настоящей части; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

Таким образом, проведение аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, а также заключения и исполнения договора, связано с осуществлением целого комплекса мер, которые необходимо осуществить застройщику.

Однако, предметом оспариваемого аукциона, являются только работы по сносу (демонтажу), разбору старых жилых домов, что в целом не отвечает требованиям части 3 статьи 46.2. Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с чем, указанный аукцион объявлен Организатором торгов неправомерно.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя <---> на действия администрации города Урай при проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории г.Урай, по улице Механиков, обоснованной.
2. Признать в действиях администрации города Урай, выразившихся в нарушение сроков отказа от проведения аукциона, нарушением пункта 9 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с отказом Администрацией города Урай от проведения аукциона.

*Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном*

*порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*