

РЕШЕНИЕ № Т-44/15

по результатам рассмотрения жалобы ООО «Строительно-Промышленная Компания «Ремгражданреконструкция» на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 11.06.2015

г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров № 4 в составе:

при участии представителей:

рассмотрев жалобу ООО «Строительно-Промышленная Компания «Ремгражданреконструкция» на действия организатора торгов — Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 40 517 кв. м, расположенного по адресу: Республика Северная Осетия – Алания, г. Владикавказ, Карцинское ш., Учхоз им. А. Саламова (лот № 1), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «Строительно-Промышленная Компания «Ремгражданреконструкция» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее — Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 40 517 кв. м, расположенного по адресу: Республика Северная Осетия – Алания, г. Владикавказ, Карцинское ш., Учхоз им. А. Саламова (лот № 1) (далее – Аукцион; Жалоба).

Из жалобы Заявителя следует, что действия Организатора торгов, выразившиеся в размещении документации об Аукционе, несоответствующей Федеральному закону от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее — Закон № 161-ФЗ), в части порядка проведения Аукциона, ввело или могло ввести в заблуждение потенциальных участников Аукциона.

Рассмотрев все представленные материалы и выслушав пояснения представителей Заявителя, Организатора торгов, Комиссия ФАС России установила следующее.

На официальном сайте Организатора торгов (www.fondrgs.ru), в печатном издании «Российская газета» выпуск от 28.04.2015 № 90 (6661) и выпуск от 30.04.2015 № 92 (6663), было размещено извещение о проведении Аукциона (далее — Извещение), согласно которому Аукцион проводится в порядке, предусмотренном документацией об аукционе.

Согласно «Условиям аукциона», предусмотренным в Извещении в случае если при проведении аукциона цена продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, в расчете 1 кв. м общей площади жилого помещения снижена на пятьдесят процентов от начальной цены аукциона с учетом «шага аукциона» и указанную цену подтвердили два и более участника, указанная цена фиксируется и проводится аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, путем увеличения размера арендной платы и каждого последующего размера арендной платы на «шаг аукциона». В этом случае победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокий размер арендной платы за участок.

Вместе с тем согласно подпункту 6.2.2 части 6.2 документации об аукционе, утвержденной правлением Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (протокол от 24.04.2015 № 64) (далее — Документация об Аукционе) после оглашения аукционистом начальной цены предмета аукциона участникам аукциона предлагается заявить ее путем поднятия карточек; каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона». После объявления очередной цены аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с «шагом аукциона»; если после троекратного объявления последующей названной аукционистом цены ни один из участников аукциона не поднял карточку и не заявил последующую цену, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки которого был назван аукционистом последним.

Вместе с тем согласно Извещению победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший минимальную цену продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения.

Таким образом, порядок подведения итогов Аукциона, указанный в Извещении не соответствует порядку, установленному в Документации об Аукционе.

Согласно части 13 статьи 16.6-1 Закона № 161-ФЗ Аукцион проводится путем снижения начальной цены аукциона, указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона", за исключением случая, предусмотренного частью 6 статьи 16.6-1 Закона № 161-ФЗ.

В соответствии с частью 5 статьи 16.6-1 Закона № 161-ФЗ победителем аукциона

признается лицо, предложившее минимальную цену продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, за исключением случая, предусмотренного частью 6 статьи 16.6-1 Закона № 161-ФЗ.

Таким образом, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что порядок проведения Аукциона, предусмотренный в Документации об Аукционе, не соответствует порядку проведения аукциона, установленному в статье 16.6-1 Закона № 161-ФЗ.

Также в Жалобе Заявитель указывает на то, что презентационные материалы, приложенные к Извещению и размещенные на официальном сайте Организатора торгов (www.fondrgs.ru) (далее — Презентационные материалы) содержат недостоверную информацию.

Так, в Презентационных материалах на странице 4 «Информация о возможности подключения к инженерной инфраструктуре» указана информация о том, что газоснабжение возможно осуществить от газопровода высокого давления II категории DN273, проложенного вдоль дороги Карцинское шоссе, п. Карца ул. Н. Солдата. Ориентировочное расстояние до точки подключения – 35м.

Вместе с тем на рассмотрении Жалобы представитель Заявителя указал, что расстояние до точки подключения энергоресурсов составляет более 500 м, что подтверждается распечаткой карты Google Maps. Указание такой недостоверной информации, по мнению Заявителя, ввело или могло ввести в заблуждение потенциальных участников Аукциона, а также ограничить круг потенциальных участников Аукциона, так как данная информация может влиять на объем затрат победителя Аукциона.

На рассмотрении Комиссией ФАС России Жалобы представителем Организатора торгов было представлено письмо ООО «Газпром газораспределение Владикавказ» от 09.10.2014 № 1461, согласно которому ориентированное расстояние от земельного участка до точки подключения газопровода составляет 35 м.

Кроме того, согласно пункту 4 части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в порядке получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

С учетом изложенного Комиссия ФАС России приходит к выводу, что указание Организатором торгов в Презентационных материалах информации о расстоянии до точки подключения энергоресурсов носит информационный характер и не является обязательным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Кроме того, Заявитель в Жалобе указывает на то, что в абзаце 3 страницы 3 Извещения указано, что согласно проектной документации «Жилая застройка по ул. З.Магкаева в г. Владикавказе РСФСР – Алания», полученной от администрации города Владикавказа в рабочем порядке, территория Участка входит в границы проектирования, на Участке предусматривается размещение секционной застройки и школы. Вместе с тем верным будет указание «РСФСР — Алания».

По мнению Заявителя, указанная информация вводит в заблуждение потенциальных участников Аукциона.

По мнению Комиссии ФАС России, данная ошибка носит технический характер, что также было подтверждено Заявителем на рассмотрении Комиссией ФАС России Жалобы, и не могло ввести в заблуждение потенциальных участников Аукциона.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Строительно-Промышленная Компания «Ремгражданреконструкция» на действия организатора торгов — Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 40 517 кв. м, расположенного по адресу: Респ. Северная Осетия – Алания, г. Владикавказ, Карцинское ш., Учхоз им. А. Саламова (лот № 1), обоснованной.

2. Выдать Федеральному фонду содействия развитию жилищного строительства обязательное для исполнения предписание.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.