

## РЕШЕНИЕ

№ 1353-ФАС52-10/12

26 октября 2012 года

г. Нижний Новгород

Комиссия № 4 Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

- Смирнова С.В. - председателя комиссии, заместителя руководителя управления,
- Корюкиной А.В. - заместителя председателя комиссии, начальника отдела контроля органов государственной власти,
- Клевцовой А.А. - члена комиссии, заместителя начальника отдела контроля органов государственной власти,
- Спиридоновой Н.И. - члена комиссии, специалиста – эксперта отдела контроля органов государственной власти, —

при участии:

Бородулина Л.Б. – заместителя председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Сарова Нижегородской области;

Сысоевой А.В. – заместителя начальника управления архитектуры, градостроительства и землеустройства администрации г. Сарова Нижегородской области;

Костиной М.А. – представителя ООО «АРТСТРОЙ».

рассмотрела 26 октября 2012 года в открытом заседании комиссии с объявлением резолютивной части решения жалобу общества с ограниченной ответственностью «АРТСТРОЙ» на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Сарова Нижегородской области (далее – КУМИ администрации г. Сарова), выраженное в нарушении порядка организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории, расположенной в границах кварталов 2,3,6 МКР-22 в г. Сарове Нижегородской области, общей площадью 18,5 га., —

и установила:

В Федеральную антимонопольную службу России поступила жалоба ООО «АРТСТРОЙ» (вх. №58473 от 17.10.12) на действия КУМИ администрации г. Сарова при организации аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории, расположенной в границах кварталов 2,3,6 МКР-22 в г. Сарове Нижегородской области, общей площадью 18,5 га.

В соответствии с письмом ФАС России №ИА/6011 от 01.03.2012 Центральный аппарат ФАС России рассматривает жалобы на действия (бездействие) заказчиков при закупке товаров, работ, услуг стоимостью свыше одного миллиарда рублей. Жалобы на действия (бездействие) заказчиков при проведении иных закупок рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения заказчика ( в случае если закупка осуществляется филиалом заказчика, жалоба в отношении такой закупки может быть рассмотрена территориальным управлением по месту нахождения филиала заказчика по согласованию с территориальным управлением, на территории деятельности которого находится заказчик).

В связи с этим, 19 октября 2012 года ФАС России направило жалобу ООО «АРТСТРОЙ» в Нижегородское УФАС России для рассмотрения по существу.

По мнению заявителя, КУМИ администрации г. Сарова нарушило Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме аукциона» (далее – Приказ ФАС № 67), а именно организатором торгов незаконно установлен более широкий, чем установлено законом, перечень документов которые должен представить заявитель для участия в открытом аукционе; организатором не включено в информационное сообщение о проведении аукциона и в проект договора о развитии застроенной территории какое-либо положение об обязательствах администрации г. Сарова по отношению ко второй стороне договора (именуемой «Девелопер») применительно к случаям, когда Девелопер не является физическим лицом, зарегистрированным в г. Сарове по месту жительства или не является юридическим лицом, расположенным и зарегистрированным на территории г. Сарова; кроме того, организатор необоснованно установил в разделе «Условия аукциона» информационного сообщения о проведении аукциона для заявителя, признанного победителем аукциона требование о заключении договора в срок не позднее десяти дней с момента подписания протокола о результатах открытого аукциона.

Поскольку проведение торгов в данном случае является обязательным для организатора в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на действия, в частности, организатора торгов регулируется статьёй 18.1 Закона о защите конкуренции.

23 октября 2012 года жалоба заявителя Управлением принята к рассмотрению; заседание комиссии антимонопольного органа назначено на 26 октября 2012 года.

Представители организатора торгов считают обжалуемые заявителем действия правомерными и пояснили, что ООО «АРТСТРОЙ» не подавали заявку на участие в торгах и обжаловать действия КУМИ администрации г. Сарова не могут; включение в перечень документов, которые должен представить заявитель для участия в торгах дополнительных справок установлены в соответствии с пунктом 4 части 10 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно относятся к иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня; не включение в информационное сообщение и в проект договора положение об обязательствах администрации по отношению к Девелоперу в случае, когда Девелопер не является физическим или юридическим лицом, зарегистрированным на территории ЗАТО г. Саров обусловлено спецификой ЗАТО г. Саров; срок, установленный в информационном сообщении о проведении аукциона о необходимости заключить договор о развитии застроенной территории не позднее десяти дней с момента подписания протокола о результатах аукциона установлен в соответствии с законодательством.

**Заслушав доклад члена комиссии, выступление заявителя, представителей организатора торгов и исследовав имеющиеся доказательства, комиссия приходит к следующему.**

Установлено, что на основании постановления администрации г. Сарова Нижегородской области от 13 сентября 2012 года №3643 КУМИ администрации г. Сарова организовало открытый по составу участников и форме подачи заявок аукцион по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории, расположенной в границах кварталов 2,3,6 МКР-22 в г. Сарове Нижегородской области, общей площадью 18,5 га. Аукцион проведен в соответствии со статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно извещению о проведении аукциона, опубликованному в газете «Городской Курьер» №38 (1408) 19 сентября 2012 г., последний день приема заявок 17.10.2012 г. до 15:00 часов, аукцион проводился 22 октября 2012 года.

На момент рассмотрения Комиссией жалобы ООО «АРТСТРОЙ» аукцион признан состоявшимся.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Жалоба ООО «АРТСТРОЙ» подана в антимонопольный орган в период срока подачи заявок на участие в аукционе 16.10.2012 года, поэтому заявитель является лицом права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов согласно

статье 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно информационному сообщению о проведении аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории для участия в аукционе заявителю необходимо представить организатору следующие документы:

- заявку на участие в аукционе установленного образца с согласием выполнения условий договора о развитии, указанном в приложении №1;
- справку из налоговой инспекции об отсутствии задолженности по налоговым платежам и платежам во внебюджетные фонды, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;
- справку уполномоченного органа администрации г. Сарова (КУМИ) об отсутствии задолженности по уплате арендной платы за аренду земельных участков по стоянию на 01.09.2012, либо об отсутствии находящихся в аренде у заявителя земельных участков;
- справку уполномоченного органа администрации г. Сарова (КУМИ) об отсутствии задолженности по уплате арендной платы за аренду объектов муниципального недвижимого имущества по состоянию на 01.09.2012, либо об отсутствии находящихся в аренде у заявителя объектов муниципального недвижимого имущества;
- справку, подписанную руководителем юридического лица или индивидуальным предпринимателем и главным бухгалтером о размере среднемесячной заработной платы персонала, в том числе по гражданско-правовым договорам, за 6 месяцев 2012 года, которая должна быть не менее 6570 рублей;
- копию платежного документа о внесении суммы задатка в размере 55 000 000 руб. на расчетный счет Организатора с отметкой банка;
- выписку из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей.

В Информационном сообщении установлено, что в соответствии со ст. 8 Закона Российской Федерации № 3297-1 от 14.07.1992г. «О закрытом административно-территориальном образовании» участие граждан и юридических лиц, не являющихся гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории города Сарова, гражданами Российской Федерации, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с ФГУП «РФЯЦ-ВНИИЭФ», и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории города Сарова, в сделках с земельными участками на территории г. Сарова допускается по решению администрации г. Сарова, согласованному с Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом».

Пунктом 6.2. раздела «Условия аукциона» информационного сообщения

установлен срок подписания договора о развитии застроенной территории не позднее десяти дней с момента подписания протокола о результатах открытого аукциона.

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.

Разрешая дело по жалобе ООО «АРТСТРОЙ», комиссия руководствуется следующими правовыми позициями.

Порядок проведения аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории, расположенной в границах кварталов 2,3,6 МКР-22 в г. Сарове Нижегородской области, общей площадью 18,5 га, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Договор о развитии застроенной территории не предусматривает переход к лицу, заключившему такой договор, права на территорию, в отношении которой принято решение о развитии.

В связи с этим положения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и Приказа ФАС № 67 не применимы к данным правоотношениям.

В разделе порядок подачи, приема и отзыва заявок информационного сообщения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории предусмотрено предоставление документов не указанных в части 10 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В частности заявителю необходимо представить организатору следующие документы:

- справку уполномоченного органа администрации г. Сарова (КУМИ) об отсутствии задолженности по уплате арендной платы за аренду земельных участков по стоянию на 01.09.2012, либо об отсутствии находящихся в аренде у заявителя земельных участков;
- справку уполномоченного органа администрации г. Сарова (КУМИ) об отсутствии задолженности по уплате арендной платы за аренду объектов муниципального недвижимого имущества по состоянию на 01.09.2012, либо об отсутствии находящихся в аренде у заявителя объектов муниципального недвижимого имущества;
- справку, подписанную руководителем юридического лица или индивидуальным предпринимателем и главным бухгалтером о размере среднемесячной заработной платы персонала, в том числе по гражданско-правовым договорам, за 6 месяцев 2012 года, которая должна быть не менее 6570 рублей.

Частью 10 статьи 46.3 Градостроительного кодекса российской Федерации установлен перечень документов необходимый для представления заявителем в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в котором отсутствуют вышеперечисленные документы.

Часть 11 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации указывает, что организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, за исключением указанных в [части 10](#) настоящей статьи документов.

В связи с этим перечень документов необходимых для представления указанных в части 10 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации является исчерпывающим и не подлежит расширению.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Закона Российской Федерации №3297-1 от 14.07.1992 г. «О закрытом административно-территориальном образовании» сделки по приобретению в собственность недвижимого имущества, находящегося на территории закрытого административно-территориального образования, либо иные сделки с таким имуществом могут совершаться только гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования, гражданами Российской Федерации, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории закрытого административно-территориального образования.

Участие граждан и юридических лиц не указанных в пункте 1 вышеуказанной статьи в совершении сделок, предусмотренных этим пунктом допускается по решению органов местного самоуправления закрытого административно-территориального образования, согласованному с федеральными органами исполнительной власти, в ведении которых находятся организации и (или) объекты, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование что установлено частью 2 статьи 8 Закона Российской Федерации №3297-1 от 14.07.1992 г. «О закрытом административно-территориальном образовании».

Учитывая положение части 2 статьи 8 Закона Российской Федерации №3297-1 от 14.07.1992 г. «О закрытом административно-территориальном образовании» включение в информационное сообщение пункта об участии граждан и юридических лиц, не являющихся гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории города Сарова, гражданами Российской Федерации, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с ФГУП «РФЯЦ-ВНИИЭФ», и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории города Сарова, в сделках с земельными участками на территории г. Сарова допускается по решению администрации г. Сарова, согласованному с Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом» является правомерным.

В Информационном сообщении в разделе «Условия аукциона» установлен срок подписания договора о развитии застроенной территории не позднее десяти дней

с момента подписания протокола о результатах открытого аукциона.

Доводы заявителя о незаконности установления указанного срока не состоятелен в связи с тем, что Градостроительный кодекс Российской Федерации не предусматривает ограничительных сроков. Следовательно, организатор торгов вправе самостоятельно устанавливать данный срок в соответствии с требованиями разумности.

Как установлено в 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](#) данного Федерального закона.

[Пункт 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции содержит полномочие антимонопольного органа по выдаче, в частности, организатору торгов обязательных для исполнения предписаний о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, в том числе предписаний об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, об аннулировании торгов.

В связи с выявленными нарушениями антимонопольный орган выдаёт организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Иных нарушений в действиях КУМИ администрации г. Сарова Нижегородской области по порядку организации торгов антимонопольным органом не выявлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьёй 18.1 (частями 17, 20) и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции», комиссия

***решила:***

жалобу общества с ограниченной ответственностью «АРТСТРОЙ» на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Сарова Нижегородской области, выраженное в нарушении порядка организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории, расположенной в границах кварталов 2,3,6 МКР-22 в г. Сарове Нижегородской области, общей площадью 18,5 га. признать обоснованной.

Признать действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Сарова Нижегородской области, выраженное в нарушении порядка организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории, расположенной в границах кварталов 2,3,6 МКР-22 в г. Сарове Нижегородской области, общей площадью 18,5 га. нарушением части 10 статьи 46.3, Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Выдать Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации г. Сарова Нижегородской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель комиссии

С.В. Смирнов

Заместитель председателя

комиссии

А.В. Корюкина

Члены комиссии

А.А. Клевцова

Н.И. Спиридонова