

Решение

по жалобе ООО «НПФ «Электроаппарат» на действия организатора конкурса

Департамента строительства и архитектуры Брянской области при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора о передаче новому застройщику (инвестору) земельного участка, расположенного по адресу: г. Брянск, Фокинский р-н, ул. Белобережская, с кадастровым номером 32:28:041607:0006, площадью 8 273 кв.м., для завершения строительства и дополнительно пяти земельных участков для строительства бесплатно

12 мая 2014г.

г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Брянского УФАС России) в составе:

Председатель Комиссии Брянского УФАС России:

<...> – заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок и ЖКХ Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области.

Члены Комиссии:

<...> – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – заместитель начальника отдела естественных монополий и рекламы;

<...> – специалист-эксперт отдела контроля закупок и ЖКХ,

в присутствии:

<...> – представителя заявителя ООО «НПФ «Электроаппарат», исполнительного директора ООО «НПФ «Электроаппарат», действующего на основании приказа генерального директора ООО «НПФ «Электроаппарат» <...> от 08.01.2013г. №1ак, доверенностей от 21.04.2014г. №б/н и от 05.05.2014г. №б/н;

<...> – представителя заявителя ООО «НПФ «Электроаппарат», действующей на основании доверенности от 05.05.2014г. №б/н;

<...> – представителя организатора конкурса Департамента строительства и архитектуры Брянской области, главного консультанта отдела жилищного строительства и контроля за деятельностью застройщика Департамента строительства и архитектуры Брянской области, действующего на основании доверенности от 09.01.2014г. №б/н;

<...> – слушателя;

<...> – слушателя;

<...> – слушателя,

в отсутствие представителей управления имущественных отношений Брянской области, уведомленного надлежащим образом,

рассмотрев поступившую жалобу ООО «НПФ «Электроаппарат» на действия организатора конкурса Департамента строительства и архитектуры Брянской области при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора о передаче новому застройщику (инвестору) земельного участка, расположенного по адресу: г. Брянск, Фокинский р-н, ул. Белобережская, с кадастровым номером 32:28:041607:0006, площадью 8 273 кв.м., для завершения строительства и дополнительно пяти земельных участков для строительства бесплатно (далее – открытый конкурс), установила следующее:

04.04.2014г. в периодическом печатном издании «Брянская учительская газета» №12 (575) размещено извещение о проведении вышеуказанного открытого конкурса.

Согласно содержанию извещения организатором конкурса определен Департамент строительства и архитектуры Брянской области, предметом конкурса является заключение договора о передаче новому застройщику (инвестору) земельного участка с кадастровым номером 32:28:041607:0006, площадью 8273 кв.м., расположенного под проблемным объектом строительства 10-этажного жилого дома (2-я очередь), поз. 8, расположенного по адресу: г. Брянск, Фокинский район, ул. Белобережская, - для завершения строительства и дополнительно следующих земельных участков:

- земельный участок ориентировочной площадью 26003 кв.м., расположенный по адресу: г. Брянск, Володарский район, пгт Большое Полпино, объездная дорога;

- земельный участок ориентировочной площадью 16060 кв.м., расположенный по адресу: г. Брянск, Володарский район, пгт Большое Полпино, объездная дорога;

- земельный участок площадью 23321 кв.м., кадастровый номер <...> :00:0000000:181, расположенный по адресу: г. Брянск, мкр-н Орловский;

- земельный участок, площадью 2860 кв.м., кадастровый номер <...> :28:023558:9, расположенный по адресу: г. Брянск, Володарский район, ул. Радищева;

- земельный участок, ориентировочной площадью 5,9 га, расположенный по адресу: Брянская обл., Брянский район, п. Мичуринский, для строительства бесплатно.

Извещением определено, что победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наилучшие условия завершения строительства 118-квартирного 10-этажного жилого дома (2-я очередь), поз.8, расположенного по адресу: г. Брянск, Фокинский район, ул. Белобережская.

Заявки на участие в конкурсе принимаются с 04.04.2014г. по 05.05.2014г. по адресу: г. Брянск, ул. Калинина, д.73, отдел жилищного строительства и контроля за деятельностью застройщика Департамента строительства и архитектуры

Брянской области. Дата проведения конкурса определена 07.05.2014г.

Извещение о проведении открытого конкурса утверждено приказом Департамента строительства и архитектуры Брянской области от 01.04.2014г. №33-п в составе Конкурсной документации, содержащей также инструкцию участникам конкурса, форму заявки на участие в открытом конкурсе, конкурсного предложения, протокола вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе на право заключения договора, протокола рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе на право заключения договора, уведомления о допуске к участию в конкурсе на право заключения договора, уведомления об отказе в допуске к участию в конкурсе на право заключения договора, протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договора, проект договора (далее – Конкурсная документация).

Конкурсная документация и извещение о проведении открытого конкурса размещены с 04.04.2014г. на официальном сайте Департамента строительства и архитектуры Брянской области www.dsbrobl.ru (раздел «Документы»).

Заявитель ООО «НПФ «Электроаппарат» отмечает в жалобе, что проведение открытого конкурса осуществлено с нарушениями положений Порядка определения нового застройщика (инвестора) в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства на территории Брянской области, утвержденным Постановлением Администрации Брянской области от 02.12.2011г. №1091 (далее - Порядок определения нового застройщика №1091), выразившимися в:

- установлении в Конкурсной документации не предусмотренного пунктом 2.12 Порядка определения нового застройщика №1091 требования о представлении претендентами на участие в конкурсе в составе заявки на участие в открытом конкурсе копий документов, подтверждающих соответствие претендента на участие в конкурсе требованиям, предъявляемым законодательством РФ к лицам, осуществляющим предусмотренную договором деятельность, выполнение работ, являющихся предметом конкурса;

- сокращении сроков опубликования извещения о проведении открытого конкурса, установленного пунктом 2.9 Порядка определения нового застройщика №1091;

- неопределенности предмета договора, который должен быть заключен по итогам проведения открытого конкурса, ввиду отсутствия кадастровых номеров земельных участков, предоставляемых победителю в собственность бесплатно по итогам проведения конкурса.

Заявитель ООО «НПФ «Электроаппарат» в жалобе также отмечает, что в вышеуказанных действиях организатора конкурса Департамента строительства и архитектуры Брянской области содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Представитель организатора конкурса Департамента строительства и архитектуры Брянской области <...> не согласился с доводами жалобы ООО «НПФ «Электроаппарат» и по существу жалобы пояснил, что открытый конкурс проводился в соответствии с Порядком определения нового застройщика №1091 с

изменениями, внесенными Постановлениями Правительства Брянской области от 27.01.2014г. №12-п и от 24.02.2014г. №52-п.

Комиссия Брянского УФАС России, заслушав представителей сторон, изучив материалы жалобы ООО «НПФ «Электроаппарат», представленные документы, пришла к следующим выводам:

1. Организатором конкурса Департаментом строительства и архитектуры Брянской области не нарушен пункт 2.12 Порядка определения нового застройщика №1091, поскольку организатор конкурса вправе в Конкурсной документации установить дополнительный перечень документов, чем предусмотрен указанной нормой Порядка определения нового застройщика №1091.

Так, пункт 2.12 Порядка определения нового застройщика №1091 предусматривает перечень документов и сведений, которые организатор торгов вправе требовать у претендентов на участие в открытом конкурсе:

сведения о фирменном наименовании (наименовании) участника конкурса, его организационно-правовой форме, месте нахождения, почтовом адресе, номере контактного телефона;

заверенные подписью руководителя и печатью юридического лица копии учредительных документов (устав юридического лица и (или) учредительный договор) с изменениями и дополнениями - для случаев, если претендентом является юридическое лицо;

заверенная в установленном порядке копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц или индивидуальных предпринимателей;

документ, подтверждающий полномочия физического лица на осуществление действий от имени участника конкурса;

копии документов, подтверждающих отсутствие у участника конкурса задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника конкурса по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

Вместе с тем, указанный перечень не является закрытым, поскольку согласно абзацу 8 пункта 2.12 Порядка определения нового застройщика №1091 организатором конкурса в конкурсной документации, кроме вышеуказанных документов, может быть установлен дополнительный перечень документов, прилагаемых к заявке.

При этом, указанный абзац был введен Постановлением Правительства Брянской области от 24.02.2014г. №52-п «О внесении изменений в Постановление администрации Брянской области от 02.12.2011г. №1091 «О Порядке определения нового застройщика (инвестора) в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства на территории Брянской области», которое официально опубликовано в Информационном бюллетене «Официальная Брянщина» №4 и

вступило в силу 26.02.2014г., то есть действовало на день утверждения и размещения Конкурсной документации.

Таким образом, организатор конкурса Департамент строительства и архитектуры Брянской области, руководствуясь абзацем 8 пункта 2.12 Порядка определения нового застройщика №1091, правомерно установил в Конкурсной документации (пункт 17.1 инструкции участникам конкурса) требование о представлении претендентами на участие в конкурсе в составе заявки на участие в открытом конкурсе дополнительных документов, чем предусмотренных пунктом 2.12 Порядка определения нового застройщика №1091, а именно копии документов, подтверждающие соответствие претендента на участие в конкурсе требованиям, предъявляемым законодательством РФ к лицам, осуществляющим предусмотренную договором деятельность, выполнение работ, являющихся предметом конкурса.

2. Организатором конкурса Департаментом строительства и архитектуры Брянской области не нарушен пункт 2.9 Порядка определения нового застройщика №1091, поскольку срок опубликования извещения о проведении конкурса на официальном сайте Департамента строительства и архитектуры Брянской области составил не менее чем 30 дней до момента проведения конкурса.

В соответствии с пунктом 2.9 Порядка определения нового застройщика №1091 организатор конкурса не менее чем за 30 дней до момента проведения конкурса обеспечивает опубликование извещения о проведении конкурса на официальном сайте Департамента строительства и архитектуры Брянской области.

При этом, указанная редакция пункта 2.9 введена Постановлением Правительства Брянской области от 27.01.2014г. №12-п «О внесении изменения в Постановление администрации Брянской области от 02.12.2011г. №1091 «О Порядке определения нового застройщика (инвестора) в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства на территории Брянской области», которое официально опубликовано в Информационном бюллетене «Официальная Брянщина» №2 и вступило в силу 05.02.2014г., то есть действовало на день размещения Конкурсной документации в периодическом печатном издании и на официальном сайте организатора торгов.

Конкурсная документация и извещение о проведении рассматриваемого открытого конкурса были размещены на официальном сайте организатора торгов Департамента строительства и архитектуры Брянской области с 04.04.2014г.

Дата проведения конкурса определена 07.05.2014г.

Таким образом, организатором конкурса Департаментом строительства и архитектуры Брянской области не нарушен пункт 2.9 Порядка определения нового застройщика №1091, поскольку срок опубликования извещения о проведении открытого конкурса составил не менее чем 30 дней до момента проведения конкурса, а именно 32 дня.

3. Организатором конкурса Департаментом строительства и архитектуры Брянской области не нарушен Порядок определения нового застройщика №1091 в части отсутствия сведений о кадастровых номерах отдельных земельных участков, предоставляемых победителю открытого конкурса бесплатно, а именно:

- земельного участка ориентировочной площадью 26003 кв.м., расположенного по адресу: г. Брянск, Володарский район, пгт Большое Полпино, объездная дорога;
- земельного участка ориентировочной площадью 16060 кв.м., расположенный по адресу: г. Брянск, Володарский район, пгт Большое Полпино, объездная дорога;
- земельного участка, ориентировочной площадью 5,9 га, расположенный по адресу: Брянская обл., Брянский район, п. Мичуринский.

Нормы Порядка определения нового застройщика №1091 не предусматривают требование к организатору конкурса о необходимости указания в Конкурсной документации кадастровых номеров земельных участков, предоставляемых победителю конкурса бесплатно.

Таким образом, отсутствие кадастровых номеров земельных участков в Конкурсной документации не может свидетельствовать о нарушении Порядка определения нового застройщика №1091, ввиду отсутствия обязательного требования к организатору торгов о необходимости указания такой информации в Конкурсной документации.

Кроме того, согласно статье 554 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

В Конкурсной документации, извещении о проведении конкурса присутствуют данные, позволяющие определенно установить расположение земельных участков, подлежащих передаче бесплатно по договору победителю конкурса, а также ориентированная площадь земельных участков.

4. Департаментом строительства и архитектуры Брянской области не нарушены часть 1 статьи 17 и часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции при установлении требования в Конкурсной документации о представлении претендентами на участие в конкурсе в составе заявки на участие в открытом конкурсе копий документов, подтверждающих соответствие претендента на участие в конкурсе требованиям, предъявляемым законодательством РФ к лицам, осуществляющим предусмотренную договором деятельность, выполнение работ, являющихся предметом конкурса, а также определении срока опубликования извещения о проведении открытого конкурса, не указания кадастровых номеров земельных участков, поскольку указанные действия Департамента строительства и архитектуры Брянской области были совершены в соответствии с Порядком определения нового застройщика №1091.

На основании вышеизложенного Комиссия Брянского УФАС России, руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «НПФ «Электроаппарат» на действия организатора конкурса Департамента строительства и архитектуры Брянской области при организации и проведении открытого конкурса на право заключения договора о

передаче новому застройщику (инвестору) земельного участка, расположенного по адресу: г. Брянск, Фокинский р-н, ул. Белобережская, с кадастровым номером 32:28:041607:0006, площадью 8 273 кв.м., для завершения строительства и дополнительно пяти земельных участков для строительства бесплатно, не обоснованной.

2. Не передавать соответствующему должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области материалы настоящей жалобы для рассмотрения вопроса о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Департамента строительства и архитектуры Брянской области, ввиду отсутствия признаков нарушения части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции в рассматриваемых действиях Департамента строительства и архитектуры Брянской области.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>