

РЕШЕНИЕ

№ 111-ФАС52-10/14

04 февраля 2014 года

г. Нижний

Новгород

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

- Смирнов С.В. - председатель комиссии, заместитель руководителя управления,
- Клевцова А.А. - член комиссии, заместитель начальника отдела контроля органов государственной власти,
- Сеняева Н.И. - член комиссии, специалист – эксперт отдела контроля органов государственной власти, —

при участии:

Ш. – представителя общества с ограниченной ответственностью «СтроймирНН» (по доверенности от 01.10.2013г.);

В., В., К. – представителей министерства строительства Нижегородской области (по доверенности от 28.01.2014 № 312-01/09);

рассмотрела 04 февраля 2014 года в открытом заседании Комиссии с объявлением резолютивной части решения жалобу общества с ограниченной ответственностью «СтроймирНН» (далее – ООО «СтроймирНН», заявитель), на действия министерства строительства Нижегородской области (организатор торгов) при организации конкурса на определение юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком, -

Установила:

В Нижегородское УФАС России поступила жалоба ООО «СтроймирНН» (вх. №527 от 27.01.2014) на действия министерства строительства Нижегородской области при организации конкурса на определение юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской

области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком.

По мнению заявителя, организатором конкурсного отбора при проведении конкурса не опубликована конкурсная документация. Срок подачи заявок на участие в конкурсном отборе, установленный 15 календарных дней, является нарушением статьи 448 «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ.

Кроме того, не четко сформулированы критерии конкурсного отбора и не указана, в извещении, рыночная стоимость земельного участка.

27 января 2014 года жалоба заявителя Управлением принята к рассмотрению.

Рассмотрение жалобы ООО «СтроймирНН» по существу состоялось 04 февраля 2014 года.

При рассмотрении жалобы заявителя по существу представители организатора торгов пояснили следующее.

Закон Нижегородской области от 04.05.2011 №52-З «О случаях предоставления земельных участков в собственность юридических лиц бесплатно на территории Нижегородской области» предусматривает полномочия Правительства Нижегородской области на утверждение порядка проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за свой счет достройку объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком.

Данный порядок утвержден постановлением Правительства Нижегородской области от 10.08.2012г. № 543 (ред. 30.12.2013) и носит нормативно-правовой характер. По данному постановлению имеются заключения Министерства юстиции РФ (Главное управление Министерства юстиции РФ по Нижегородской области), мнение Прокуратуры Нижегородской области, Нижегородского УФАС России по Нижегородской области.

Срок принятия заявок 15 дней со дня размещения извещения на сайте министерства строительства Нижегородской области установлен в соответствии с пунктом 20 Порядка проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком утвержденным Постановлением Правительства Нижегородской области от 10.08.2012 N 543(ред. от 30.12.2013) (далее – Порядок, Порядок проведения конкурсного отбора).

Кроме того, представитель министерства строительства Нижегородской области сообщила, что на конкурсный отбор подано три заявки и каждая содержала пакет документов, который можно собрать в течении 3-5 рабочих дней.

ООО «СтроймирНН» в министерство строительства Нижегородской области не

обращалось, письменных запросов не направляло.

Нормы статьи 448 ГК РФ в рассматриваемом случае не подлежат применению, в связи с тем, что Порядок утвержден нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в рамках своих полномочий.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, исследовав имеющиеся в деле материалы, пришла к следующим выводам.

На основании Распоряжения Правительства Нижегородской области от 31.12.2013 года №2764-р министерству строительства Нижегородской области поручено организовать проведение конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта незавершенного жилищного строительства: жилой дом №28-а (по генплану) с встроенными конторскими и пристроенными нежилыми помещениями по ул. Пролетарской, в V микрорайоне «Мещерское озеро» в «Канавинском районе г. Н. Новгорода.

Согласно извещению о проведении конкурсного отбора опубликованного 09.10.2013 года, на официальном сайте министерства строительства Нижегородской области в сети «Интернет», сроки приема заявок на участие в конкурсном отборе установлены с 10.01.2014 года по 24.01.2014 года.

Рассмотрение заявок конкурсного отбора назначено на 27.01.2014 года.

Участник, подавший заявку, которой в результате ранжирования присвоен номер <...>, объявляется победителем конкурсного отбора.

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 «СтроймирНН», Комиссия антимонопольного органа руководствуется следующими правовыми позициями.

Доводы заявителя, указанные в жалобе, относятся к процедуре конкурсного отбора, поэтому жалоба ООО «СтроймирНН» рассматривается в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в рамках которой рассматриваются жалобы на действия организатора торгов в случае наличия признаков нарушения процедуры торгов.

Таким образом, вопрос о рассмотрении действий организатора торгов содержащих признаки нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции, на которые ссылается заявитель, Комиссией антимонопольного органа не

рассматриваются.

Согласно части 1 статьи 1 Закона Нижегородской области от 04.05.2011 N 52-З (ред. от 06.11.2013) "О случаях предоставления земельных участков в собственность юридических лиц бесплатно на территории Нижегородской области" (далее – Закон Нижегородской области №52-З) в соответствии с пунктом 2 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации дополнительно к случаям, предусмотренным федеральными законами, данный закон устанавливает случаи предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Нижегородской области или в муниципальной собственности, в собственность юридических лиц бесплатно.

Часть 1 статьи 2 Закона Нижегородской области № 52-З устанавливает, что земельные участки из земель, находящихся в государственной собственности Нижегородской области или в муниципальной собственности, предоставляются в собственность бесплатно для жилищного строительства следующим юридическим лицам:

- 1) победителям торгов на приобретение жилья для граждан, являющихся участниками областных целевых программ;
- 2) товариществам собственников жилья, зарегистрированным до вступления в силу Федерального закона от 4 июня 2011 года N 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", жилищно-строительным кооперативам, некоммерческим партнерствам, созданным гражданами-соинвесторами (участниками долевого строительства) в целях достройки объектов незавершенного жилищного строительства, строящихся с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиками;
- 3) победителям конкурсных отборов по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком.

В соответствии с частью 4 Закона Нижегородской области №52-З перечень объектов незавершенного жилищного строительства, строящихся с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиками, и порядок его формирования определяются Правительством Нижегородской области.

Перечень земельных участков с указанием рыночной стоимости каждого земельного участка, определенной на основании отчета независимого оценщика, предназначенных для предоставления в собственность бесплатно юридическим лицам, и порядок его формирования определяются Правительством Нижегородской области. Указанный перечень земельных участков утверждается Правительством Нижегородской области по согласованию с Законодательным Собранием Нижегородской области.

Перечень объектов незавершенного жилищного строительства, строящихся с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются

застройщиками утвержден распоряжением Правительства Нижегородской области от 31.07.2013г. №11560-р.

Перечень земельных участков предназначенных для предоставления в собственность бесплатно юридическим лицам утвержден распоряжением Правительства Нижегородской области от 13.12.2013г. №2619-р и согласован постановлением Законодательного собрания Нижегородской области от 17.12.2013г. №1171-V.

Согласно статье 5 Закона Нижегородской области №52-З проведение конкурсных отборов юридических лиц, осуществляется органом исполнительной власти Нижегородской области, уполномоченным в сфере реализации программы строительства и ввода в эксплуатацию жилья за счет всех источников финансирования, в порядке, установленном Правительством Нижегородской области.

В соответствии с пунктом 1 Порядка, проведение конкурсного отбора осуществляется министерством строительства Нижегородской области.

На основании распоряжения Правительства Нижегородской области от 31.12.2013 года №2764-р министерством строительства Нижегородской области организовано проведение конкурсного отбора.

Согласно пункту 20 Порядка срок принятия заявок на участие в конкурсном отборе составляет 15 календарных дней со дня размещения извещения о проведении конкурсного отбора на официальном сайте министерства строительства Нижегородской области.

Обязанность опубликования конкурсной документации в сети «Интернет» в Порядке отсутствует. Таким образом, при организации конкурсного отбора министерство строительства руководствовалось правилами, установленными в Порядке.

Следовательно, неопубликование конкурсной документации и установление срока принятия заявок на участие в конкурсном отборе 15 дней не является нарушением процедуры проведения конкурсного отбора, установленной Порядком.

В соответствии с пунктом 13 Порядка в документацию о конкурсном отборе включаются, помимо всего прочего, сведения о рыночной стоимости земельного участка, предлагаемого для передачи в собственность бесплатно победителю конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта.

Таким образом, довод заявителя об отсутствии в информационном сообщении сведений о рыночной стоимости земельного участка несостоятелен ввиду того, что указание данной информации предусмотрено Порядком только в документации о конкурсном отборе.

Что касается доводов заявителя, о нечетко сформулированных критериях предъявляемых к участникам конкурсного отбора и порядка ранжирования заявок Комиссия антимонопольного органа пришла к следующим выводам.

В пункте 9 извещения о проведении конкурсного отбора и пункте 4 конкурсной документации определены критерии оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсном отборе.

Согласно пункту 6 извещения документация для конкурсного отбора предоставляется любому заинтересованному юридическому лицу по заявлению, поданному в письменной форме, в течении двух рабочих дней со дня получения такого заявления в письменной форме и по электронной почте.

Таким образом, для получения наиболее полной информации о критериях, порядке сопоставления заявок необходимо обратиться к организатору торгов. Кроме того, в извещении дана информация о месте нахождения, адресе, адресе электронной почты и номере контактного телефона организатора конкурсного отбора, что позволяет беспрепятственно обратиться к организатору торгов по всем возникшим вопросам.

В соответствии с условиями конкурсной документации к заявке на участие в конкурсном отборе необходимо приложить документы, подтверждающие наличие собственных (привлеченных) средств у юридического лица, а именно после перечисления денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсном отборе необходимо подтвердить наличие на расчетном счете на дату подачи заявки 100% денежных средств, необходимых для достройки объекта.

Согласно конкурсной документации размер затрат на достройку объекта составляет 144 856 540 (сто сорок четыре миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч пятьсот сорок) рублей.

При этом, ни Закон Нижегородской области, ни Порядок проведения конкурсного отбора не содержат требований о предоставлении документов подтверждающих перечисление участником конкурсного отбора в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсном отборе денежных средств в размере 100% затрат на достройку объекта.

Таким образом, организатор торгов устанавливая дополнительное обязательство для участника торгов, в виде внесения в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсном отборе денежных средств в размере 100% затрат на достройку объекта, устанавливает дополнительное обременение для участника конкурсного отбора учитывая, что помимо обеспечения заявки участнику конкурса так же необходимо иметь наличие собственных средств на расчетном счете в размере 100% затрат.

Требование о внесении и наличии двойной суммы затрат, что составляет 289 713 080 (двести восемьдесят девять миллионов семьсот тринадцать тысяч восемьдесят) рублей является нарушением Порядка проведения конкурсного отбора и ограничивает круг потенциальных участников конкурсного отбора.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что в действиях организатора аукциона, министерства строительства Нижегородской области, при организации конкурса на определение юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед

которыми не выполняются застройщиком содержатся нарушения Порядка проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком утвержденный Постановлением Правительства Нижегородской области от 10.08.2012 №543 (ред. 30.12.2013).

Как установлено частью 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 связи с выявленными нарушениями антимонопольный орган выдает организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Иных нарушений в действиях министерства строительства Нижегородской области по порядку организации конкурсного отбора антимонопольным органом не выявлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20) и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России

решила:

1. Жалобу общества с ограниченной ответственностью «СтроймирНН» на действия министерства строительства Нижегородской области, при организации конкурса на определение юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком, признать **обоснованной**.

2. Признать действия министерства строительства Нижегородской области, при организации конкурса на определение юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта незавершенного жилищного строительства на

территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком, нарушением пункта 21 Порядка проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком утвержденного Постановлением Правительства Нижегородской области от 10.08.2012 №543 (ред. 30.12.2013).

3. Выдать министерству строительства Нижегородской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение Комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель комиссии

С.В. Смирнов

Члены комиссии

А.А. Клевцова

Н.И. Сеняева

ПРЕДПИСАНИЕ

№ 111-ФАС52-10/14

04 февраля 2014 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,

Клевцова А.А. – члена комиссии, заместителя начальника отдела контроля органов государственной власти,

Сеняевой Н.И. – члена комиссии, специалиста - эксперта отдела контроля органов государственной власти,

на основании своего решения от 04.02.14 № 111-ФАС52-10/14, принятого по жалобе общества с ограниченной ответственностью «СтроймирНН» на действия министерства строительства Нижегородской области, при организации конкурса

на определение юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком, выраженные в нарушении пункта 21 Порядка проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком утвержденного Постановлением Правительства Нижегородской области от 10.08.2012 №543 (ред. 30.12.2013)

предписывает:

министерству строительства Нижегородской области **в срок до 14 марта 2014 года** внести изменения в документацию конкурсного отбора на определение юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта незавершенного жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком в части исключения требований о необходимости перечисления участником конкурсного отбора в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсном отборе денежных средств в размере 100% затрат на достройку объекта не соответствующих положениям Порядка проведения конкурсного отбора по определению юридического лица, которое будет осуществлять за счет собственных (привлеченных) средств достройку объекта жилищного строительства на территории Нижегородской области, строящегося с привлечением средств граждан, обязательства перед которыми не выполняются застройщиком утвержденного Постановлением Правительства Нижегородской области от 10.08.2012 №543 (ред. 30.12.2013) .

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

За невыполнение в установленный срок настоящего предписания в соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях должностные лица несут административную ответственность.

Председатель комиссии

С.В. Смирнов

Члены комиссии

А.А. Клевцова

