

РЕШЕНИЕ № Т-100/13
по результатам рассмотрения жалобы ООО «Конфианц»
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Резолютивная часть оглашена 13.06.2013

В полном объеме изготовлено __.06.2013

г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия ФАС России) в составе: Заместителя председателя Комиссии ФАС России (ведущего заседание) – заместителя начальника Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов Томах М.С., заместителя начальника Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов Давыдовой А.И., членов Комиссии ФАС России: начальника отдела контроля торгов Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов Матюхина А.Г., заместителя начальника отдела контроля торгов Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов Баскаковой Д.Ю., заместителя начальника отдела контроля торгов Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов Шипуновой О.В., советника Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов Ашастина П.В., консультанта отдела правовой экспертизы Правового управления Косенко К.В.,

при участии представителей:

Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства: Кузнецовой В.В. – доверенность №АА-16 от 11.06.2013, Анисимова А.А. – приказ №91 от 10.06.2013 о возложении обязанностей генерального директора;

ООО «Цифровые системы безопасности»: Коцева А.С. – решение №1 единственного участника ООО «Цифровые системы безопасности»;

ООО «Конфианц» уведомлено надлежащим образом, представитель на заседание Комиссии ФАС России не явился,

рассмотрев жалобу ООО «Конфианц» на действия организатора аукциона Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 34 000 кв.м. (кадастровый номер <...> :09:0104019:72), расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Кирова, д. б/н, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В ФАС России поступила жалоба ООО «Конфианц» (далее – Заявитель) (вх. №43859-ф/13 от 05.06.2013) на действия организатора аукциона Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее – Организатор торгов; Фонд) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 34 000 кв.м. (кадастровый номер <...>

:09:0104019:72), расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Кирова, д. б/н, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – Аукцион).

Из жалобы следует, что при проведении Аукциона были нарушены права и законные интересы Заявителя в части необоснованного отказа Заявителю в допуске к участию в Аукционе. Кроме того, Организатором торгов нарушены требования статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), так как в отношении земельного участка (кадастровый номер <...> :09:0104019:72) не проводились инженерные изыскания, не определены технические условия подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение)

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

Исходя из положений части 5 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон о содействии развитию жилищного строительства) Фонд вправе распоряжаться имуществом, которое передано в собственность Фонда в соответствии с частью 2 статьи 4

Закона о содействии развитию жилищного строительства, в том числе, путем продажи земельных участков Фонда, а также права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 38.1 и 38.2 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных статьями 16.1 и 16.7 Закона о содействии развитию жилищного строительства.

Из части 6 статьи 4 Закона о содействии развитию жилищного строительства следует, что извещения о проведении аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, информация о результатах таких аукционов в случаях, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 5 статьи 4 Закона о содействии развитию жилищного строительства, подлежат опубликованию в официальном печатном издании, определяемом попечительским советом Фонда, а также размещению на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Согласно протоколу № 3 от 28.11.2008 заседания попечительского совета Фонда в качестве такого официального печатного издания определено печатное издание «Российская газета».

29.04.2013 на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в печатном издании «Российская газета» опубликовано извещение о проведении Аукциона (далее – Извещение).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 16.7 Закона о содействии развитию жилищного строительства при проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, Фондом может устанавливаться обязательное требование к участникам указанных аукционов о наличии у участника аукциона опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем средний годовой объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию исходя из предусмотренного извещением о проведении аукциона минимального объема осуществления жилищного

строительства.

Пунктом 1 части 6 статьи 16.7 Закона о содействии развитию жилищного строительства предусмотрено, что в целях подтверждения выполнения предусмотренных частью 1 статьи 16.7 Закона о содействии развитию жилищного строительства требований к участникам аукционов заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства, за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство, за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения в случае, если Фондом установлено требование, предусмотренное пунктом 1 части 1 статьи 16.7 Закона о содействии развитию жилищного строительства.

Пунктом 5.1 Извещения предусмотрено требование к участникам Аукциона о наличии у участника аукциона опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода объектов жилищного строительства (жилых помещений) в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем 11 000 кв. м. объема ввода объектов жилищного строительства (жилых помещений) в эксплуатацию.

В пункте 3.2.6 Извещения указаны документы, представляемые участниками Аукциона для подтверждения выполнения требования, предусмотренного пунктом 5.1, а именно копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, копии форм федерального статистического наблюдения (форма № С-1), а также копии актов приемки объектов капитального строительства (форма № КС-11).

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии ФАС России пояснил, что согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц Заявитель был создан в 2011 г. и не мог соответствовать требованиям пункта 5.1 Извещения.

Данные сведения подтверждаются протоколом № А218-21/2013/1 приема заявок на участие в Аукционе от 29.05.2013 (далее – Протокол). Также согласно Протоколу Заявителем в составе заявочных материалов не представлены документы, предусмотренные 3.2.6 Извещения.

Исходя из положений части 9 статьи 16.7 Закона о содействии развитию жилищного строительства наряду с документами, указанными в частях 6 - 8 статьи 16.7 Закона о содействии развитию жилищного строительства, участники аукциона представляют в Фонд документы, предусмотренные статьями 38.1 и 38.2 ЗК РФ.

Пунктом 5 статьи 38.2 предусмотрено, что для участия в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 ЗК РФ, а также документы, содержащие предложения по

планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

В соответствии с пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с пунктом 3.5 Извещения для участия в Аукционе заявитель вносит задаток в размере 3 873 000 (три миллиона восемьсот семьдесят три тысячи) рублей. Оплата задатка осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на основании договора о задатке, который заключается по месту приема заявок в порядке, предусмотренном статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации, либо вносится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет организатора аукциона, указанный в настоящем извещении, без заключения договора о задатке в срок не позднее 28 мая 2013 г.

Из Протокола следует, что по состоянию на 28.05.2013 на счет, указанный в Извещении, от Заявителя денежные средства в сумме задатка не поступали.

Кроме того, представителем Организатора торгов на заседание Комиссии ФАС России представлено платежное поручение №974, подтверждающее перечисление Заявителем 28.05.2013 денежных средств в размере задатка и поступление указанных денежных средств на расчетный счет Фонда 29.05.2013. Поступление задатка на расчетный счет Фонда 29.05.2013 также подтверждают выписки из лицевого счета Фонда от 28.05.2013, 29.05.2013.

Учитывая изложенное, действия Организатора торгов в части отказа Заявителю в допуске к участию в аукционе правомерны.

Относительно довода Заявителя о нарушении Фондом при проведении Аукциона требований статьи 38.1 ЗК РФ Комиссия ФАС России установила следующее.

Статьей 38.1 ЗК РФ установлен порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства.

При этом, Фондом в отношении земельного участка общей площадью 34 000 кв.м. (кадастровый номер <...> :09:0104019:72), расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Кирова, д. б/н, проводился аукцион по продаже права на заключение договора аренды указанного земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Таким образом, учитывая положения части 5 статьи 4 Закона о содействии развитию жилищного строительства, порядок проведения Аукциона регламентирован статьей 38.2 ЗК РФ, статьей 16.7 Закона о содействии развитию жилищного строительства, требования статьи 38.1 ЗК РФ в отношении Аукциона не применимы.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Конфианц» (вх. №43859-ф/13 от 05.06.2013) на действия организатора аукциона Федеральный фонд содействия развитию жилищного

строительства при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 34 000 кв.м. (кадастровый номер <...> :09:0104019:72), расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Кирова, д. б/н, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.