

РЕШЕНИЕ

№ 402-ФАС52-10/13

25 апреля 2013 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:

- председатель комиссии, заместитель руководителя управления,
- заместитель председателя комиссии, начальник отдела контроля органов государственной власти,
- член комиссии, специалист – эксперт отдела контроля органов государственной власти, —

при участии:

исполняющего обязанности директора Департамента строительства администрации г. Нижнего Новгорода (по доверенности от 23.04.2013 № 01-119/Д);

генерального директора муниципального предприятия города Нижнего Новгорода «Институт развития города «НижегородгражданНИИпроект» (по доверенности от 23.04.2013 № 01-118/Д);

представителей общества с ограниченной ответственностью «Первый ЗКПД» (заявитель) по доверенности от 22.04.2013.

рассмотрела 25 апреля 2013 года в открытом заседании комиссии с объявлением резолютивной части решения жалобу общества с ограниченной ответственностью «Первый ЗКПД» (далее – ООО «Первый ЗКПД»), на действия администрации г. Нижнего Новгорода при организации аукциона открытого по составу участников и форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Канавинском районе, в квартале улицы Тонкинской, Московское шоссе и улицы Маршала Казакова, под строительство жилых домов, -

и установила:

В Нижегородское УФАС России поступила жалоба ООО «Первый ЗКПД» (вх. №2173 от 18.04.2013) на действия администрации г. Нижнего Новгорода при организации аукциона открытого по составу участников и форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Канавинском районе, в квартале улицы Тонкинской, Московское шоссе и улицы Маршала Казакова, под строительство жилых домов.

По мнению заявителя, аукционная документация содержит положения ограничивающие круг потенциальных участников аукциона, обеспечивает неравный доступ к информации участникам аукциона.

Кроме того, заявитель указывает, что в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно – технического обеспечения и информация о плате за такое подключение.

Срок аренды земельного участка 1,5 года, указанный в извещении о проведении аукциона, заведомо не позволяет в полной мере и с соблюдением норм произвести работы по проектированию и строительству многоэтажных жилых домов.

Заявитель указал, что в одном из интервью заместитель главы администрации города Нижнего Новгорода прокомментировал сроки выдачи разрешительной документации, они составляют от 3,5 до 4 лет.

Следовательно выполнение работ по возведению многоэтажного здания в течении 1,5 лет возможно при условии наличия у участника торгов утвержденной проектно – сметной документации до подведения итогов аукциона и определения победителя и в обход установленных законодателем конкурсных процедур. Это прямо противоречит нормам пункта 1 и 2 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 « 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – закон о защите конкуренции). Кроме того, глава города Нижнего Новгорода С. в своем интервью в программе «Вести Нижний Новгород» от 11.04.2013 обозначил, что на шесть земельных участков, предназначенных под волновое переселение граждан города, разработана и утверждена проектно – сметная документация. Таким образом, один из участников уже обладает преимуществом перед другими (в части наличия согласованной ПСД). Неравный доступ к информации обусловлен, тем, что попытки непривилегированных участников аукциона получить необходимую информацию блокируются организатором торгов. ООО «Первый ЗКПД» направляло запрос администрации города Нижнего Новгорода, по вопросу разъяснений условий аукциона, в части определения стоимости подключения к сетям инженерно – технического обеспечения, о предоставлении копий технических условий, однако данный запрос остался без ответа.

В ходе рассмотрения дела представитель заявителя заявил ходатайство о привлечении эксперта по вопросу оснований установления арендной платы земельного участка.

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 статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

19 апреля 2013 года жалоба заявителя Управлением принята к рассмотрению; заседание комиссии антимонопольного органа назначено на 25 апреля 2013 года.

Представители организатора торгов считают обжалуемые заявителем действия правомерными и пояснили, что установление срока аренды не ограничивает круг потенциальных участников аукциона и не является нарушением действующего антимонопольного законодательства. Согласно пункту 4.6. проекта договора аренды, «в случае неосуществления строительства до окончания срока договора аренды, размер ежегодной арендной платы устанавливается на основании независимой оценки и вносится в сроки и в порядке определенными в соответствии с пунктом 4.4. договора». Размер арендной платы, установленный на основании отчета об оценке ежегодно подлежит корректировке на процент инфляции за прошедший год, определенный уполномоченным органом, и изменяется Арендодателем в одностороннем порядке, путем направления Арендатору соответствующего уведомления и принимается Арендатором в безусловном порядке. Таким образом, срок аренды земельных участков, полученный расчетным методом на основе строительных норм и правил, не является препятствием к участию в аукционе, а является экономическим стимулом к скорейшему освоению земельных участков застройщиками. Для обоснования сроков аренды земельных участков организатором аукциона были применены «Временные нормы продолжительности проектирования СН-283-64» согласно которым сроки проектирования не должны превышать 6 месяцев; «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений СНиП 1.04.03.-85*», согласно которым нормативная продолжительность строительства шестнадцатиэтажного здания общей площадью 6000 кв.м. не превышает 12 месяцев. Таким образом, расчетный срок проектирования и строительства шестнадцатиэтажного жилого здания составляет 18 месяцев. При использовании типовых проектов, которыми обладают все ведущие застройщики, сроки проектирования и строительства могут быть существенно сокращены.

Кроме того с заявками на участие в аукционе уже обратились несколько застройщиков.

Что касается вопроса о сведениях отраженных в извещении об аукционе о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно – технического обеспечения и плате за подключение то данная информация представлена в соответствии с законодательством РФ. На все запросы ООО «Первый ЗКПД» организатором аукциона давались подробные ответы.

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 Постановления администрации города Нижнего Новгорода №935 от 21.03.2013 Департамент строительства администрации города Нижнего Новгорода организовал проведение аукциона открытого по составу участников и форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Канавинском районе, в квартале улицы Тонкинской, Московское шоссе и улицы Маршала Казакова, под строительство жилых домов. Аукцион проведен в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ) и Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Согласно извещению, о проведении аукциона опубликованному на официальном сайте торгов *torgi.gov.ru* 21.03.2013 года и в газете «День города Нижний Новгород» № 26(760) от 29.03.2013 года последний день приема заявок 23.04.2013 года. Проведение аукциона назначено на 26.04.2013 года.

На момент рассмотрения Комиссией жалобы ООО «Первый ЗКПД» аукцион приостановлен.

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 «Первый ЗКПД», комиссия руководствуется следующими правовыми позициями.

Жалоба ООО «Первый ЗКПД» 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 в данном деле не рассматриваются.

Оценка действий администрации города Нижнего Новгорода по признакам нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции при организации аукциона открытого по составу участников и форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Канавинском районе, в квартале улицы Тонкинской, Московское шоссе и улицы Маршала Казакова, под строительство жилых домов будет дана антимонопольным органом в срок предусмотренный Законом о защите конкуренции.

Полномочия антимонопольного органа определены статьей 23 Закона о защите конкуренции. Согласно данной норме оспаривание результатов оценки не входит в компетенцию антимонопольного органа. Согласно статье 13 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

На основании вышеизложенного Комиссия приняла решение отклонить ходатайство заявителя.

Согласно пункту 5 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации 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 определяется статьей 38.1 указанного Кодекса. Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» в соответствии со [статьей 38](#) Земельного кодекса РФ и [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации утверждены правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких земельных участков.

Согласно части 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение);
- 5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

В извещении о проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Канавинском районе, в квартале улицы Тонкинской, Московское шоссе и улицы Маршала Казакова, под строительство жилых домов, указаны все необходимые сведения предусмотренные статьей 38.1 Земельного кодекса РФ.

Довод заявителя о том, что в извещении о проведении аукциона информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно - технического обеспечения и плате за такое подключение дана не в полной мере является не обоснованным.

В извещении о проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Канавинском районе, в квартале улицы Тонкинской, Московское шоссе и улицы Маршала Казакова, под строительство жилых домов в разделе «технические условия подключения объекта к сетям инженерно – технического обеспечения» указаны виды технического условия подключения, организации его выдавшие и нормативный правовой акт на основании которого определяется плата за подключение к сетям инженерно – технического обеспечения, а именно Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса».

При этом Земельный кодекс РФ не содержит положений определяющих требования к указанию объема данной информации, которая позволит определить ее полноту и достаточность.

Кроме того, как следует из материалов дела администрация города Нижнего Новгорода давала разъяснения заявителю по указанным вопросам, с указанием на то, что истребуемую информацию можно получить по адресу: г. Н. Новгород, Кремль, корпус 5, комната 415. Более того, представитель ООО «Первый ЗКПД» Т. ознакомился с документацией по проведению аукциона 10.04.2013.

Довод заявителя об установлении организатором торгов срока аренды земельного участка 1,5 года, что заведомо не позволяет осуществить в полной мере и с соблюдением норм работ по проектированию и строительству жилых домов, является необоснованным. Согласно [пункту 9 части 10 статьи 38.1](#) Земельного кодекса сведения о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды, должны содержаться в извещении или сообщении о проведении аукциона. Норма, устанавливающая определенный срок аренды земельного

участка в земельном законодательстве отсутствует. Таким образом, организатор торгов самостоятельно принимает решение об установлении срока аренды.

В рассматриваемом случае организатор торгов руководствовался «Временными нормами продолжительности проектирования СН-283-64» и Строительными нормами и правилами СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» исходя из которых и установил срок аренды земельного участка 1,5 года.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что в действиях организатора аукциона, администрации г. Н. Новгорода, при организации аукциона открытого по составу участников и форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Канавинском районе, в квартале улицы Тонкинской, Московское шоссе и улицы Маршала Казакова, под строительство жилых домов отсутствуют нарушения положений Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ и Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Иных нарушений в действиях администрации города Нижнего Новгорода по порядку организации торгов антимонопольным органом не выявлено.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России

решила:

Признать жалобу ООО «Первый ЗКПД» на действия администрации г. Н. Новгорода, выраженные в нарушении порядка организации аукциона открытого по составу участников и форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Канавинском районе, в квартале улицы Тонкинской, Московское шоссе и улицы Маршала Казакова, под строительство жилых домов **необоснованной**.

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.

