

РЕШЕНИЕ
по делу № 08/0328-18
по результатам рассмотрения жалобы в порядке,
предусмотренном
статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года
№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

г.

Севастополь

Резолютивная часть решения объявлена 23 апреля 2018 года.

Решение изготовлено в полном объеме 26 апреля 2018 года.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление) в составе:

.....

в присутствии представителей:

Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя:

Управления государственной регистрации и права города Севастополя:

Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя:

Общество с ограниченной ответственностью «Многофункциональная компания «Крым» на рассмотрение жалобы не явилось, о месте и времени рассмотрения извещено надлежащим образом,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания Форум Крым» (далее – Заявитель) на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее – Заказчик) при проведении аукциона на понижение на право заключения договора комплексного освоения земельного участка с кадастровым номером 91:04:003:019:351, расположенного по адресу: г. Севастополь, Нахимовский район, в районе бухты Голландия, в целях строительства стандартного жилья, извещение № 020318/11230911/01 (далее – Торги, Аукцион), заслушав пояснения представителя Заказчика, рассмотрев представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о

защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении Конкурса, конкурсная документация, протоколы заседаний конкурсной комиссии размещены на официальном сайте Правительства Севастополя <https://sevastopol.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заявитель в своей жалобе полагает, что Организатором торгов в пункте 11.4 извещения о проведении Торгов установлено, что одним из требований к участникам является ввод им в качестве застройщика в эксплуатацию за последние три года не менее 26 191 кв.м. объектов жилой застройки, что приводит к ограничению количества застройщиков, которые могли бы принять участие в Аукционе.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен и считает жалобу необоснованной.

В ходе заседания Комиссия Управления, изучив представленные сторонами, материалы и информацию, заслушав возражения Заказчика, установила следующее:

Согласно части 5 статьи 46.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс), минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья определяется как отношение максимальной площади многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, которые могут быть построены в границах территории, подлежащей комплексному освоению, в соответствии с максимальными значениями предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом, к сроку, на который заключается данный договор.

В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства среди прочих, включают в себя максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Так, в соответствии с Генеральным планом города Севастополя, утвержденным решением сессии Севастопольского городского

Совета от 13 декабря 2005 года № 4114, земельный участок, расположенный по адресу: г. Севастополь, Нахимовский район, пос. Голландия, кадастровый номер <...> :04:003019:351, по функциональному значению относится к проектируемой зоне много-среднеэтажной многоквартирной жилой застройки.

Постановлением Правительства Севастополя от 20 апреля 2017 года № 371-ПП утверждены «Региональные нормативы градостроительного проектирования города Севастополя» (далее – Нормативы).

Нормативы градостроительного проектирования – совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения субъекта Российской Федерации (муниципального района, поселения, городского округа) объектами регионального значения (объектами местного значения соответственно муниципального района, поселения, городского округа) и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной допустимости таких объектов для населения субъекта Российской Федерации (муниципального района, поселения, городского округа).

Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий в населенных пунктах и плотности населения на жилых территориях при различных показателях жилищной обеспеченности и при различных типах застройки (расчетные предельно допустимые показатели, характеризующие строительный объем зданий и сооружений по отношению к площади участка; число полных этажей зданий и сооружений в конкретных зонах) приведены в таблицах 2.2-2.4. Нормативов.

В таблице 2.2 Нормативов на земельном участке, участке жилой застройки до 3 Га, нормативный коэффициент плотности застройки жилыми домами не более кв.м на 1 Га составляет 1,55 для 5-6 этажной многоквартирной застройки средней этажности, под коэффициентом плотности застройки понимается отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Помимо этого, в соответствии с пунктом 3 частью 1 статьи 46.4 Градостроительного кодекса комплексное освоение территории в целях строительства стандартного жилья включает в себя строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с частью 6 настоящей статьи их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве стандартного жилья, договорам купли-продажи стандартного жилья

гражданам, имеющим право на приобретение стандартного жилья, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам, если заключение государственных и (или) муниципальных контрактов предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

В соответствии с ч. 29 ст. 46.7 Градостроительного кодекса договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья заключается с победителем аукциона или иным лицом, имеющим право на заключение данных договоров в соответствии с частями 24 - 27 ст. 46.7 Градостроительного кодекса, одновременно с заключением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и указанного в извещении о проведении Аукциона.

Таким образом, Комиссия Управления пришла к выводу о том, что при установке срока действия договора, Организатор торгов руководствовался тем, что срок действия договора о комплексном освоении территории не может быть менее срока договора аренды земельного участка который рассчитывается на основании части 9 ст.39.8 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ и приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2015 г. № 137/пр и составляет 9 лет для комплекса зданий.

Также, Комиссия Управления установила, что Организатором торгов осуществлен расчет минимального объема ввода многоквартирных домов, учитывая максимальное значение предельных параметров разрешенного строительства, а именно нормативный коэффициент 1,55 для многоквартирной застройки средней этажности в отношении данной территории, с учетом строительства объектов капитального строительства, на основании образованных, в соответствии с утвержденными проектами межевания территорий, земельных участков площадью до 3 Га.

Следовательно, исходя из вышеизложенного, расчет определен следующим образом: **«152 079 * 1.55 / 9, где 152 079 – это площадь земельного участка в кв.м, 1,55 – это коэффициент застройки, 9 – это срок действия договора (лет)».**

Таким образом, результат расчета обосновывает установленные Организатором торгов требования к вводу в эксплуатацию жилых помещений за последние три года **в объеме 26 191, 38 кв.м.**

Изучением представленных документов, Комиссия Управления установила, что Организатор торгов осуществил Торги на право заключения договора комплексного освоения земельного участка с кадастровым номером 91:04:003:019:351, расположенного по адресу: г. Севастополь, Нахимовский район, в районе бухты Голландия, в целях строительства стандартного жилья в соответствии с

законодательством, в связи с чем, Комиссия Управления приходит к выводу о правомерности действий Организатора торгов, а довод Заявителя основан на его необоснованности в связи с тем, что он не имеет соответствующего документального подтверждения и правового обоснования.

Таким образом, довод Заявителя не подтвержден.

На основании изложенного, исследовав представленные материалы, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания Форум Крым» на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя при проведении аукциона на понижение на право заключения договора комплексного освоения земельного участка с кадастровым номером 91:04:003:019:351, расположенного по адресу: г. Севастополь, Нахимовский район, в районе бухты Голландия, в целях строительства стандартного жилья, извещение № 020318/11230911/01, необоснованной.
2. Снять ограничения, установленные уведомлением Крымского УФАС России о принятии жалобы к рассмотрению от 05 апреля 2018 года №8/1666с.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.

Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

В случае, если решение и (или) предписание антимонопольного органа обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа, принятые по делу о нарушении антимонопольного законодательства акты могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.

В случае принятия заявления об обжаловании предписания к производству арбитражного суда исполнение предписания антимонопольного органа приостанавливается до дня вступления решения арбитражного суда в законную силу.