

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-234/2020

10 февраля 2020 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушения порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сферах строительства в составе:

<...> – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

<...> – начальник отдела по борьбе с картелями, член Комиссии;

<...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Квартал» (вх. № 1501 от 30.01.2020 года) на действия Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска при осуществлении в отношении заявителя процедуры реализации инвестиционного проекта на территории Заельцовского района по ул. Плановая, который утвержден постановлением Мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419,

в присутствии представителей:

Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Квартал» – <...>, <...> (действуют по доверенности),

Общества с ограниченной ответственностью «Новосибирск СтройМастер К» – <...> (действует по доверенности) (заинтересованное лицо),

Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска – <...>, <...>, <...> (действуют по доверенности),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Квартал» (вх. № 1501 от 30.01.2020 года) на действия Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска при осуществлении в отношении заявителя процедуры реализации инвестиционного проекта на территории Заельцовского района по ул. Плановая, который утвержден постановлением Мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419.

Заявитель сообщает следующее (вх. № 1501 от 30.01.2020 года):

В соответствии с Постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419 (ред. от 21.08.2019) "О Порядке рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, и их соответствии критериям, установленным пунктами 2, 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03 "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов" (далее - Порядок), ООО СЗ «Квартал» (далее - инициатор проекта) 18.11.2019 обратилось в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее - ДСА мэрии) с ходатайством о реализации масштабного инвестиционного проекта на территории Заельцовского района по ул. Плановая и документами в соответствии с пунктом 2.2 Порядка.

ДСА мэрии не было установлено оснований для отказа в удовлетворении ходатайства, предусмотренных подпунктами "а", "б", "и" пункта 3.4 Порядка, в связи с чем, ходатайство и документы были направлены в комиссию по рассмотрению ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов и их соответствии критериям, установленным пунктами 2, 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03 "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов" (далее- комиссия).

06.12.2019 комиссия принимает решение о возможности удовлетворения ходатайства, о чем 12.12.2019 ДСА мэрии публикует в периодическом печатном издании "Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска" (далее - Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска) № 57 за 2019 г. сообщение о приеме ходатайства.

После публикации Департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска сообщения о приеме нашего ходатайства, нами были представлены дополнительные сведения в соответствии с пунктом 3.7 Порядка.

Поскольку после публикации сообщения о поступлении нашего ходатайства в ДСА мэрии города Новосибирска поступили ходатайства третьих лиц, 30.12.2019 комиссия осуществила вскрытие всех поступивших конвертов.

Результатом рассмотрения явилось решение комиссии от 22.01.2020 г. об отказе в удовлетворении ходатайства инициатора проекта. Решение мотивировано следующим: после изменения условий инициатором был представлен неполный перечень сведений и (или) документов в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 Порядка - непредоставления документа предусмотренного подпунктом 2.2.15 Порядка - в случае передачи инициатором проекта жилых помещений, находящихся в собственности инициатора, к ходатайству прикладывается выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности инициатора проекта на жилые помещения, указанные в декларации инициатора, а также несоответствие проекта критерию, установленному пунктом 2 или 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области.

Заявитель полагает, что данными действиями комиссии по рассмотрению ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов и их соответствии критериям, установленным пунктами 2, 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03 "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов", противоречащими Порядку, были нарушены права и законные интересы ООО СЗ «Квартал», а именно: необоснованно отклонено ходатайство ООО СЗ «Квартал» о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке в Заельцовском районе по ул. Плановая.

Необоснованность отклонения ходатайства подтверждается следующими обстоятельствами:

В целях реализации проекта на земельном участке, находящимся в муниципальной собственности города Новосибирска либо расположенном на территории города Новосибирска, государственная собственность на который не разграничена, инициатор проекта представляет ходатайство и документы в соответствии с пунктом 2.2 Порядка в ДСА мэрии (пункт 2.1 Порядка).

Ходатайство и полный комплект документов были представлены инициатором проекта в ДСА мэрии.

Согласно пункту 2.2.15 Порядка «в случае передачи инициатором проекта жилых помещений, находящихся в собственности инициатора, к ходатайству прикладывается выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности инициатора проекта на жилые помещения, указанные в декларации инициатора». Таким образом, пункт 2.2.15 не устанавливает обязанность заявителя предоставлять жилые помещения, находящиеся в собственности, и, как следствие - предоставлять выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности инициатора проекта на жилые помещения, указанные в декларации инициатора - согласно подпункту 2.2.15 Порядка прикладывается только в случаях:

- если жилые помещения указаны в декларации инициатора;
- инициатором проекта декларируется передача жилых помещений, находящихся в собственности инициатора.

Жилые помещения в декларации инициатора проекта не указывались. Передача инициатором проекта жилых помещений, находящихся в собственности инициатора, не предусматривалась. Инициатор проекта ООО СЗ «Квартал» предложил предоставить жилые помещения, которые находились в стадии строительства, был указан предполагаемый срок оформления права собственности.

Пунктом 2.2. части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03 "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов" установлен критерий, которому должен соответствовать масштабный инвестиционный проект:

реализация масштабного инвестиционного проекта в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, предполагает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью не менее 10 тысяч квадратных метров жилых помещений, из которых не менее шести процентов общей площади жилых помещений, либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, подлежат передаче в собственность муниципального образования, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта, для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений,

расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

Между тем, Инициатор проекта предполагает строительство многоквартирного дома площадью более 10 тысяч квадратных метров жилых помещений, из которых более 6 процентов общей площади жилых помещений, либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, подлежат передаче в собственность муниципального образования.

Также в составе многоквартирного дома инициатором предусмотрены помещения общественного назначения (для размещения управляющей организации) необходимые для обслуживания дома, что отражено в проекте. Указанные помещения передаются в общую долевую собственность жителей дома в качестве общедомового имущества, что о нарушении условий МИП не свидетельствуют. Таким образом, проект соответствует критерию, установленному пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03.

В случае если инициатор проекта не представил документы, указанные в пункте 2.2 Порядка, ДСА мэрии, в течение семи рабочих дней со дня получения ходатайства, направляет соответствующий запрос инициатору проекта (пункт 2.3 Порядка). Однако, таких запросов ДСА мэрии инициатору не направлялось.

В обязанность ДСА мэрии, в соответствии с пунктом 3.1. Порядка, входит в 20 - дневный срок со дня регистрации ходатайства и документов при наличии оснований для отказа в удовлетворении ходатайства, предусмотренных подпунктами "а", "б", "и" пункта 3.4 Порядка, направить инициатору проекта письменный отказ в удовлетворении ходатайства с указанием основания для отказа. При этом, при отсутствии оснований для отказа в удовлетворении ходатайства - направить ходатайство и документы в комиссию. Между тем, ДСА мэрии оснований для отказа не установил и направил ходатайство и документы инициатора проекта в комиссию, что свидетельствует о соответствии ходатайства и пакета документов Порядку и критериям, установленным в нем.

Таким образом, ДСА мэрии была проведена проверка ходатайства и документов на предмет полноты и соответствия Порядку, нарушений выявлено не было.

В течение 20 дней со дня регистрации документов, направленных ДСА мэрии, комиссия принимает решение о возможности удовлетворения ходатайства либо об отказе в удовлетворении ходатайства при выявлении оснований, предусмотренных пунктом 3.4 Порядка (пункт 3.2 Порядка), и, 06.12.2019 года, как отмечено выше, комиссия принимает решение о возможности удовлетворения ходатайства. Следовательно, комиссия оснований для отклонения ходатайства не установила.

В случае принятия комиссией решения о возможности удовлетворения ходатайства, ДСА мэрии в течение семи дней со дня принятия комиссией решения и не менее чем за 15 дней до даты окончания приема ходатайств публикует в периодическом печатном издании "Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска" и размещает на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщение о приеме ходатайств (пункт 3.5 Порядка). Такое сообщение было опубликовано 12.12.2019 г.

Порядок предусматривает (пункт 3.8 Порядка), что в случае если по истечении срока приема ходатайств, указанного в сообщении, иных ходатайств и документов, кроме представленных первоначально, не поступило, ДСА мэрии в течение пяти дней со дня истечения срока приема ходатайств готовит заключение о возможности реализации проекта на земельном участке и соответствии проекта критерию, установленному пунктом 2 или 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области. Таким образом, в случае, если бы в ДСА мэрии не поступили ходатайства иных участников, по ходатайству инициатора проекта (ООО СЗ «Квартал») было бы подготовлено заключение о возможности реализации проекта, то есть дополнительная проверка ходатайства и документов не предусмотрена.

Пункт 3.7 Порядка предусматривает, что инициатор проекта, подавший ходатайство первоначально, вправе изменить срок выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома, процент общей площади жилых помещений, подлежащих передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, а так же вправе скорректировать срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, процент общей площади жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска, и срок реализации проекта, представив соответствующие сведения и (или) документы повторно в запечатанном конверте, не позднее чем за день до вскрытия конвертов с ходатайствами и документами.

В соответствии с пунктом 3.7 Порядка, инициатор проекта изменил следующие сведения: срок передачи в

муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу (1 месяц) и процент общей площади жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска (8,1%). При этом иные сведения (и документы) инициатором проекта не изменялись. Следовательно, какие - либо основания для отклонения ходатайства ООО СЗ «Экострой», с момента внесения вышеуказанных сведений, не возникли. Само ходатайство повторной проверке не подлежит.

Поскольку в ДСА мэрии поступили ходатайства иных участников, 30.12.2019 комиссия осуществила вскрытие конвертов с ходатайствами и документами, о чем указано ранее.

В соответствии с пунктом 3.11 Порядка, в случае если инициатор проекта, подавший первоначальное ходатайство, решил изменить сведения и (или) документы согласно пункту 3.7 порядка, то повторно поданными считаются только измененные сведения и (или) документы. При этом ходатайство считается поданным первоначально и повторному рассмотрению комиссией не подлежит.

Между тем, мэрией в отказе указано, что инициатором проекта подано повторное ходатайство, что не соответствует действительности. Инициатором уточнялись только отдельные сведения, что подтверждается заявлением от 12.12.2019 года исх. №1135/ОР. Данное заявление было подано инициатором в конверте, который был вскрыт комиссией 30.12.2019 года.

Кроме того, ДСА мэрии обязан в течение 5 дней со дня принятия решения об отказе в удовлетворении ходатайства подготовить и направить инициатору проекта письменный отказ в удовлетворении такого ходатайства с указанием основания для отказа, и вернуть приложенные к ходатайству документы. Срок для подготовки отказа истек 27.01.2019, в нарушение условий Порядка, в данный срок ДСА мэрии решение об отказе инициатору не направил. Решение получено инициатором проекта 30.01.2019.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что ходатайство ООО СЗ «Квартал» о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке в Заельцовском районе по ул. Плановая, по мнению Заявителя, отклонено необоснованно.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска представил следующую информацию по рассматриваемому вопросу (вх. № 2017э от 07.02.2020 года):

Копии протоколов комиссии по рассмотрению ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов; копию фрагмента бюллетеня органов местного самоуправления города Новосибирска от 12.12.2019 № 57; копии ходатайств; копии писем заявок с приложенным перечнем жилых помещений.

На заседании комиссии департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска представил следующую информацию:

Пунктом 3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации, в том числе, для реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Критерии, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Новосибирской области предоставляются земельные участки установлены Законом Новосибирской области от 01.07.2017 № 583-03.

Пункт 2.2 части 1 статьи 1 указанного закона говорит о том, что земельный участок предоставляется в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов (далее МИП), в том числе, в случае, если такие проекты соответствуют критерию:

- реализация МИП в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, предполагает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью не менее 10 тысяч квадратных метров жилых помещений, из которых не менее 6 процентов общей площади жилых помещений, либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, подлежат передаче в собственность муниципального образования, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта, для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

Во исполнение указанных правовых норм мэрией города Новосибирска, а также с учетом Постановления Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 138-п, мэрией города Новосибирска принят Порядок рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, и их соответствии критериям, установленным пунктами 2, 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от

01.07.2015 № 583-03 "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов, утвержденный постановлением от 02.08.2016 № 3419 (далее Порядок № 3419).

В соответствии с указанным порядком процедура реализации МИП начинается после получения мэрией города Новосибирска от инициатора проекта, которым является любое юридическое лицо, отвечающее требованиям, установленным пунктом 1.3.3 Порядка № 3419, соответствующего ходатайства и приложенных к нему необходимых документов (пункты 2.1, 2.2 Порядка № 3419).

Инициатор проекта обращается в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее - ДСА мэрии).

В соответствии с указанными положениями 18.11.2019 в ДСА мэрии обратилось ООО «Специализированный застройщик «Квартал» (далее - Инициатор проекта) с соответствующим ходатайством о рассмотрении возможности реализации инвестиционного проекта «Жилой комплекс на Плановой» на земельном участке, расположенном по адресу: город Новосибирск, Заельцовский район, ул. Плановая, общей площадью 1,4942 га, вид разрешенного использования — земли населенных пунктов, многоквартирные многоэтажные дома, автостоянки, трансформаторные подстанции, объекты обслуживания жилой застройки.

В Приложенной декларации в качестве условия реализации проекта инициатором проекта указано на соблюдение критерия, установленного пунктом 2.2 Закона Новосибирской области от 01.07.2017 № 583-03, а именно, что причинами выбора площадки для реализации проекта является строительство жилого комплекса, в рамках реализации мероприятий по расселению граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде; срок реализации проекта - 2 года; срок передачи жилых помещений муниципальному образованию - 2 года.

Инициатор проекта принял на себя обязанность построить на запрашиваемом земельном участке не менее 20190,00 квадратных метров жилых помещений, из которых передать в собственность города Новосибирска не менее 1211,40.

Комиссия по рассмотрению ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов и их соответствии критерию, установленному пунктом 2 части 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее - Комиссия) рассмотрела ходатайство инициатора проекта и приняла решение о возможном удовлетворении ходатайства, опубликовании сообщения о приеме ходатайств, установлении даты приема ходатайств.

Указанное сообщение было опубликовано в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска от 12.12.2019 № 57, а также на сайте ДСА мэрии.

В сообщении указана информация, также предусмотренная пунктом 3.5 Порядка № 3419, в том числе:

- сведения о характеристиках земельного участка, на котором предполагается реализация проекта - местоположение: улица Плановая, Заельцовский район, город Новосибирск; площадь - 1,4942 га; категория земель - земли населенных пунктов; разрешенное использование - зона застройки жилыми домами смешанной этажности - многоквартирные многоэтажные дома, автостоянки, трансформаторные подстанции, объекты обслуживания жилой застройки;

- максимальный срок реализации проекта - 10 лет;

- максимальный срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для

последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу - 3 года с момента заключения договора аренды;

- порядок оценки и сопоставления ходатайств (показатели):

срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу (коэффициент значимости - 0,4);

процент общей площади жилых помещений, передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений (коэффициент значимости - 0,4);

опыт выполнения работ в области многоквартирного жилищного строительства (коэффициент значимости - 0,2).

Дата начала приема ходатайств и дата, время и место вскрытия конвертов с ходатайствами и документами.

К установленной дате в ДСА мэрии поступили запечатанные конверты от трех участников, вскрытые на Комиссии, состоявшейся 30.12.2019. В одном конверте находилось ходатайство и документы ООО «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» в другом ходатайство и документы ООО «Новосибирск СтройМастер К», кроме того поступило повторное ходатайство ООО «Специализированный застройщик «Квартал» от 12.12.2019 с приложениями.

Комиссия в соответствии с пунктом 3.9 Порядка публично 30.12.2019 осуществило вскрытие конвертов с ходатайствами и документами, что отражено в приложенном протоколе от 30.12.2019.

В результате рассмотрения указанных материалов принято решение об отмене решения Комиссии от 06.12.2019 о реализации МИП на земельном участке; об отказе в удовлетворении ходатайств ООО «Специализированный застройщик «Квартал», ООО «Специализированный застройщик «Союз-Инвест», ООО «Новосибирск СтройМастер К».

Комиссия указала на отсутствие у всех заявителей выписок из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих право собственности на жилые помещения, указанные в предоставленной декларации, что предусмотрено пунктом 2.2.15 Порядка № 3419.

Кроме того, ООО «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» не приложило к соглашению о намерениях финансирования проекта документы, подтверждающие возможность такого финансирования.

Согласно пункта «а» Порядка № 3419 предоставление неполного перечня сведений и (или) документов в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 Порядка является основанием для отказа в удовлетворении ходатайства. Руководствуясь указанной нормой, Комиссия и вынесла решение об отмене решения от 06.12.2019 и об отказе в удовлетворении ходатайств всех участников и реализации МИП.

В соответствии с пунктом 3.12 Порядка № 3419 все участники были уведомлены о принятых решениях, что подтверждается прилагаемыми письмами ДСА мэрии. Кроме того, участникам были возвращены пакеты документов, ранее представленных в Комиссию, о чем имеются соответствующие отметки.

Согласно статье 3 Федерального закона «О защите конкуренции», настоящий закон распространяется на отношения, связанные с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В связи с тем, что в действиях мэрии города Новосибирска отсутствует недопущение, ограничение, устранение конкуренции, сложившиеся отношения не связаны с монополистической деятельностью или недобросовестной конкуренцией жалоба ООО «СЗ Квартал» не подлежит удовлетворению.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Довод Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска о не применении в рассматриваемых в жалобе правоотношений к сфере регулирования Федерального закона от 26.07.2006г. №

135-ФЗ «О защите конкуренции» не принимается во внимание по следующим основаниям.

Согласно ст. 18.1 названного Закона, антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным (таким образом, Новосибирским УФАС России рассматриваемая жалоба принята правомерно).

Давая оценку существу спора, Комиссия антимонопольного органа указывает на следующие обстоятельства.

Порядок рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья утвержден Постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 N 3419 (далее- Порядок).

Согласно п. 1.3.2 Порядка, ходатайство это обращение юридического лица (юридических лиц) в мэрию города Новосибирска о рассмотрении возможности реализации проекта, связанного со строительством жилья, на земельном участке.

В целях реализации проекта на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности города Новосибирска либо расположенном на территории города Новосибирска, государственная собственность на который не разграничена, инициатор проекта представляет ходатайство и документы в соответствии с пунктом 2.2 Порядка в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее - ДСА мэрии).

В случае принятия комиссией решения о возможности удовлетворения ходатайства ДСА мэрии в течение семи дней со дня принятия комиссией решения и не менее чем за 15 дней до даты окончания приема ходатайств публикует в периодическом печатном издании "Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска" (далее - Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска) и размещает на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть Интернет) сообщение о приеме ходатайств (далее - сообщение), в котором указываются (п. 3.5.).

Согласно п. 3.9 Порядка, в случае если по истечении срока приема ходатайств, указанного в сообщении, поступили иные ходатайства и документы, кроме представленных первоначально, комиссия публично в день, время и месте, указанные в сообщении, осуществляет вскрытие конвертов с ходатайствами и документами.

Вскрытие конвертов с ходатайствами и документами оформляется протоколом, который в течение двух дней со дня подписания размещается ДСА мэрии на официальном сайте города Новосибирска в сети Интернет.

Согласно п. 4.2 Порядка, ходатайства в отношении проекта, критерий для которого установлен пунктом 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области, оцениваются комиссией по следующим показателям:

- срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу (коэффициент значимости - 0,4);
- процент общей площади жилых помещений, передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений (коэффициент значимости - 0,4);
- опыт выполнения работ в области многоквартирного жилищного строительства (коэффициент значимости - 0,2).

Таким образом, осуществление указанных процессуальных действий подразумевает элементы конкурентной борьбы и состязательности между потенциальными застройщиками по строго установленным критериям (возможность предоставления ходатайств (фактически заявок) предоставлена неограниченному кругу хозяйствующих субъектов).

Как установлено материалами жалобы, ООО СЗ «Квартал» (далее - инициатор проекта) обратилось в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее - ДСА мэрии) с ходатайством о реализации масштабного инвестиционного проекта на территории Заельцовского района по ул. Плановая и документами в соответствии с пунктом 2.2 Порядка.

Указанное сообщение о приеме ходатайства о реализации масштабных инвестиционных проектов и их соответствии критерию, установленному пунктом 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» было размещено

департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска на официальном сайте <http://dsa.novo-sibirsk.ru/> в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

На основании поданных ходатайств к рассмотрению на комиссии были допущены ООО СЗ «Квартал», ООО «Специализированный застройщик «Союз-инвест» и ООО «Новосибирск СтройМастер К».

По результатам комиссии всем вышеуказанным застройщикам было отказано в удовлетворении ходатайств.

22.01.2020 г. Протоколом рассмотрения ходатайств в удовлетворении ходатайства подателя жалобы было отказано.

Основания для отклонения:

- не соответствие критерию, установленному п. 2.2. ч. 1 ст. 1 Закона Новосибирской области № 583-ОЗ.

Как указывалось ранее, на момент рассмотрения жалобы представитель Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска пояснил, что заявка (ходатайство) подателя жалобы отклонена в силу тех обстоятельств, что участник указал наличие в предполагаемом объекте строительства иных отдельно стоящих сооружений общественного (административного) назначения и не представил документы, подтверждающие право собственности на передаваемый жилой фонд.

Вместе с тем, в соответствии с п. 2.2 Постановления мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419 «О Порядке рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, и их соответствии критериям, установленным пунктами 2, 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» к ходатайству прилагается ряд документов.

Согласно п. 2.2.15 Постановления мэрии города Новосибирска № 3419 в случае передачи инициатором проекта жилых помещений, находящихся в собственности инициатора, к ходатайству прикладывается выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности инициатора проекта на жилые помещения, указанные в декларации инициатора.

В соответствии с п. 2.2. ч. 1 ст. 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» установлен критерий, которому должен соответствовать масштабный инвестиционный проект: реализация масштабного инвестиционного проекта в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, предполагает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью не менее 10 тысяч квадратных метров жилых помещений, из которых не менее шести процентов общей площади жилых помещений, либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, подлежат передаче в собственность муниципального образования, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта, для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

Таким образом, в соответствии с указанным пунктом, выписка из Единого государственного реестра недвижимости прикладывается только в случаях если жилые помещения указаны в декларации инициатора, либо инициатором проекта декларируется передача жилых помещений, находящихся в собственности инициатора.

Фактически, потенциальный застройщик прикладывает соответствующую выписку из государственного реестра только в том случае, если на момент подачи ходатайства он располагает соответствующим жилым фондом.

В том случае, если на момент подачи ходатайств таких помещений в собственности у участника нет (они могут быть выделены либо из вновь построенного фонда недвижимости, либо приобретены застройщиком на вторичном жилом фонде к моменту заключения договора) предоставления такой выписки не является обязательным.

В составе многоквартирного дома Обществом с ограниченной ответственностью СЗ «Квартал» предусмотрены административные здания для размещения управляющей организации (необходимые для обслуживания дома).

Установление указанных объектов не запрещено ни Законом Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ,

ни Градостроительным Кодексом РФ.

На заседании Комиссии представитель Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Квартал» пояснил, что Общество уже имеет опыт участия в реализации инвестиционных проектов («Жилой комплект на Краузе»), где также предусмотрены помещения общественного назначения, необходимые для обслуживания дома.

Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводам, что строительство многоквартирного дома предполагает наличие инженерных систем коммуникаций и общественных зданий (трансформаторные будки, котельные, вспомогательные помещения, необходимые для функционирования управляющих компаний и т.д.).

Таким образом, ходатайство подателя жалобы было отклонено неправомерно.

Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что в действиях Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска нарушен порядок осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сферах строительства, а именно: отклонение ходатайства Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Квартал» по основанию, не предусмотренному п. 3.4 Порядка рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, и их соответствии критериям, установленным пунктами 2, 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов", утвержденного Постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419.

Довод Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска об отсутствии ограничения конкуренции в сложившихся отношениях не принимается, поскольку в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций (далее - уполномоченный орган) при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации).

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Квартал» (вх. № 1501 от 30.01.2020 года) на действия Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска при осуществлении в отношении заявителя процедуры реализации инвестиционного проекта на территории Заельцовского района по ул. Плановая, который утвержден постановлением Мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419 обоснованной.
2. Выдать Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сферах строительства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.