РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-2228/2019

13 ноября 2019 года г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Волохина И.В. – начальник отдела рекламы - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Филатьева И.Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рихельгоф Т.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу … (вх. № 12753 от 01.11.2019 года) на действия организатора торгов мэрии города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений при проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории - в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе,

в присутствии:

….

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба …. (вх. № 12753 от 01.11.2019 года) на действия организатора торгов мэрии города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений при проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории - в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе.

Заявитель сообщает следующее (вх. № 12753 от 01.11.2019 года):

19.09.2019 на официальном сайте www.torgi.gov.ru Департаментом имущественных и земельных отношений мэрии города Новосибирска размещены извещение и аукционная документация о проведении открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории - в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе (далее АУКЦИОН).

Предметом указанного аукциона является право на заключение договора о

развитии застроенной территории.

Аукцион будет проводиться на основании постановления мэрии города Новосибирска от 13.09.2019 № 3443 «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича. пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе города Новосибирска».

Заявитель полагает, что имеются основания для отмены результатов вышеуказанного аукциона, в связи со следующими обстоятельствами:

1. В соответствии с частью 7 статьи 46.1 Градостроительного Кодекса решение о развитии застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 40.2 настоящего Кодекса.

Руководствуясь ч. 3. ст. 46.1 Градостроительного Кодекса решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Согласно ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 10 ч. 1 ст. 1 Градостроительного Кодекса установлено, что объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

В силу положений ст. 130, 131 Гражданского Кодекса Российской Федерации здания, строения, сооружения представляют собой недвижимые объекты, созданные в результате строительной деятельности, право собственности, на

которые и другие вещные правая, ограничения их прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Согласно пункту 1 ст. 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Таким образом, исходя из положений подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, следует, что законодатель запрещает проведение аукциона в отношении земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

В границах спорного земельного участка расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), принадлежащие ООО «Союз-10» ИНН 540-141 493, а именно вырыт котлован, под строительство многоквартирного жилого дома и установлены сваи, под укладку свайного фундамента.

20.02.2017 определением Арбитражного суда Новосибирской области в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) А45-2345/2017 возбуждено дело о банкротстве должника ООО «Союз».

Заявитель является конкурсным кредитором в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Союз-1».

В настоящее время арбитражным управляющим ООО «Союз-10» в рамках дела в несостоятельности (банкротстве) А45-2845/2017 в Арбитражный суд Новосибирской области подано заявление о введении внешнего управления, на основании принятого на общем собрании кредиторов решения.

Ввиду того, что в границах спорного земельного участка расположен объект незавершенного строительства, принадлежащий ООО «Союз-10» , проведение аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории противоречит нормам действующего законодательства РФ.

2. Руководствуясь п. 7 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

08.07.2016 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru – Департаментом имущественных и земельных отношений мэрии города Новосибирска размещены извещение и аукционная документация о проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории - в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе.

В связи с тем, что для участия в аукционе подана только одна заявка, аукцион

признается несостоявшимся.

По результатам проведенного аукциона был заключен договор о развитии застроенной территории от 07.09.2016 № 36 с единственным участником аукциона - ООО «ТрестМонтажСтрой».

Срок исполнения договора – 10 лет.

01.02.2019 года между ООО « ТрестМонтажСтрой» и мэрией города Новосибирска в рамках дела № А45-16828/2018 было заключено мировое соглашение, по условиям которого ООО «ТрестМонтажетрой» взяло на себя обязательство погасить до декабря 2019 года задолженность по заключенному договору о развитии застроенной территории от 07.09.2016 № 30.

Таким образом, на момент организации и проведения настоящего аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории – в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе существует действующий договор о развитии застроенной территории от 07.09.2016 № 36.

Мэрия города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений представило следующие возражения по существу рассматриваемого вопроса (вх. № 13265 от 11.11.2019 года):

Извещение о проведении 24 октября 2019 года открытого аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе было опубликовано в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска от 19.09.2019 № 41 и размещено в сети интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Принятие решения о развитии застроенной территории, а также организация и проведение аукциона осуществлялись в соответствии со ст. 46.1 - 46.3 Градостроитель ного кодекса РФ.

Для участия в аукционе было подано две заявки: ООО «Специализированный застройщик «Союз-Инвест», ООО «СК-ИНВЕСТ».

Данные организации признаны участниками аукциона в соответствии с протоко лом рассмотрения заявок от 23.10.2019.

Победителем аукциона, состоявшегося 24.10.2019. признано ООО «СК-ИНВЕСТ» ИНН 5403340440, предложившее наибольшую цену права на заключение договора о развитии указанной застроенной территории в размере 99 400 000,0 рублей.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 24.10.2019 № 117-рзт по бедитель аукциона - ООО «СК-ИНВЕСТ» обязан заключить договор о развитии застроенной территории в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3- го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе.

Решение о развитии застроенной территории принято постановлением мэрии го рода Новосибирска от 24.05.2019 № 1859 «О развитии застроенной территории в

границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского- Корсакова в Ленинском районе».

Аукцион проведен на основании постановления мэрии города Новосибирска от 13.09.2019 № 3443 «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе города Новосибирска».

В соответствии с ч. 3 ст. 46.1 Градостроительного кодекса РФ решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1. многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
2. многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

В соответствии с ч. 4. ст. 46.1 Градостроительного кодекса РФ на застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии, могут быть расположены помимо объектов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 3 настоящей статьи, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Включение в границы такой территории земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В границах застроенной территории расположены многоквартирные дома по пер. 3-й Серафимовича, 12, 14, 16, ул. Вертковская, 32, признанные аварийными и подлежащими сносу.

В результате обследования застроенной территории, проведенного 28.10.2019 специалистами отдела муниципального земельного контроля департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, установлено наличие котлована на земельном участке с кадастровым номером 54:35:064080:58, расположенном за границей застроенной территории, предоставленном для строительства в аренду ООО «Союз-10. Данный котлован частично расположен в границах застроенной территории на смежном земельном участке с кадастровым номером 54:35:064080:48, занимаемом многоквартирным домом по пер. 3-й Серафимовича. 14. Определить нахождение в котловане свай под укладку свайного фундамента в настоящее время не представляется возможным.

Согласно информации, которой располагает департамент земельных и имуще

ственных отношений мэрии города Новосибирска, разрешений на строительство каких- либо объектов в границах застроенной территории мэрией города Новосибирска не выдавалось, в связи с чем, устройство котлована в границах застроенной территории произведено самовольно. Котлован и установленные сваи (при их наличии) не являются объектом недвижимости, а также объектом незавершенного строительства.

В ст. 46.1 - 46.3 Градостроительного кодекса РФ не содержится запрет на проведение аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории при наличии в ее границах самовольно возведенных (размещенных) строений, сооружений. Таким образом, наличие самовольно возведенных (размещенных) объектов в границах застроенной территории не является препятствием для проведения аукциона.

В ст. 39.11 Земельного кодекса РФ установлен порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Данной статьей порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории не регламентируется. Земельный участок в границах застроенной территории не является предметом аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.

Также сообщаем, что по итогам аукциона, проведенного 11.08.2016, между мэрией города Новосибирска и ООО «ТрестМонтажСтрой» был заключен договор от 07.09.2016 № 36 о развитии застроенной территории площадью 1,4914 га, в границах которой находились многоквартирные дома по ул. Костычева, 21, 23, пер. 3-й Серафимовича, 10, 12, 14, 16, ул. Вертковская, 32, признанные аварийными и подлежащими сносу.

В связи с неисполнением ООО «ТрестМонтажСтрой» обязательств, предусмотренных договором о развитии застроенной территории, мэрия города Новосибирска в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора о развитии застроенной территории от 07.09.2016 № 36. В адрес директора ООО «ТрестМонтажСтрой» было направлено уведомление от 14.01.2019 № 31/21-0154/1 об одностороннем отказе от договора. Указанный договор расторгнут с 18.01.2019.

На основании искового заявления мэрии города Новосибирска, решением Арбитражного суда Новосибирской области (дело № А45-16838/2018) взыскана задолженность ООО «ТрестМонтажСтрой» по оплате цены права на заключение договора о развитии застроенной территории от 07.09.2016 № 36. В судебном порядке было заключено мировое соглашение, предусматривающее рассрочку по уплате задолженности. В связи с неисполнением ООО «ТрестМонтажСтрой» утвержденного графика погашения задолженности, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска был запрошен исполнительный лист по делу № А45- 16838/2018 и направлен в Управление Федеральной службы судебных приставов по Новосибирской области.

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

19.09.2019 года мэрия города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений на Официальном сайте Российской Федерации (www.torgi.gov.ru) опубликовало извещение №№190919/0149892/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории - в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе.

Согласно ч. 3 ст. 46.1 Градостроительного кодекса РФ решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1. многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
2. многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Согласно ч. 4. ст. 46.1 Градостроительного кодекса РФ на застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии, могут быть расположены помимо объектов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 3 настоящей статьи, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Включение в границы такой территории земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В границах застроенной территории расположены многоквартирные дома по пер. 3-й Серафимовича, 12, 14, 16, ул. Вертковская, 32, которые признаны аварийными и подлежащими сносу.

В ст. 46.1 - 46.3 Градостроительного кодекса РФ не содержится запрет на проведение аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории при наличии в ее границах самовольно возведенных (размещенных) строений, сооружений. Соответственно, наличие самовольно возведенных (размещенных) объектов в границах застроенной территории не является препятствием для проведения аукциона.

В соответствии с ст. 39.11 Земельного кодекса РФ установлен порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Данной статьей порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории не регламентируется. Земельный участок в границах застроенной территории не является предметом аукциона на право заключения

договора о развитии застроенной территории.

Довод заявителя о наличии действующего аналогичного договора о развитии застроенной территории с ООО «ТрестМонтажСтрой» №36 от 07.09.2016 г. не принимается по следующим основаниям.

Письмом исх. №31/2-0154/01 от 14.01.2019 г. департамент земельных и имущественных отношений в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора № 36 от 07.09.2016 г. с 18.01.2019 г.

Таким образом, на момент проведения торгов договор является недействующим.

Довод заявителя о наличии на застроенной территории зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам также не нашел подтверждения.

По информации … и департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска в границах застроенной территории находится котлован под строительство многоквартирного жилого дома (фундамент не залит).

Данный котлован не зарегистрирован как объект недвижимости или незавершенного строительства, вследствие чего его можно признать самовольной постройкой.

Таким образом, законные интересы ООО «Союз-10» (владелец котлована) не затрагиваются.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу … (вх. № 12753 от 01.11.2019 года) на действия организатора торгов мэрии города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений при проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории - в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе необоснованной.

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