

ООО «Строительно-монтажное управление»

ИНН 2130072426 КПП 213001001 ОГРН 1102130005120

Адрес: 428028, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Тракторостроителей, д.6, оф.212

тел: (8352) 37-95-22, 500-923

р/с: 40702810600000031383 ЗАО АКБ «Экспресс-Волга» г. Саратов к/с 3010181060000000808 БИК 046311808

Управление
Федеральной антимонопольной службы
по Чувашской Республике – Чувашии
428018, Чувашская Республика, г. Чебоксары,
Московский проспект, д. 2

Заявитель: ООО «Строительно-монтажное управление» ✓
428028, Чувашская Республика, г. Чебоксары,
пр. Тракторостроителей, д.6, оф.212

smu.cheb@yandex.ru

Заинтересованное лицо: Администрация г.Новочебоксарска
Чувашской Республики
Г. Новочебоксарск, ул.Винокурова, д.14
http://gov.cap.ru/Default.aspx?gov_id=82

исх. № ____ от 12 марта 2015 г.

Жалоба на действия при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка

19 февраля 2015 г. на официальном сайте администрации г.Новочебоксарска опубликовано объявление http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?gov_id=82&id=2954914 о том, что в соответствии с распоряжением администрации города Новочебоксарска от 12.02.2015 № 327 Управление имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики **24 марта 2015 г. в 10.00 часов** в большом зале администрации г. Новочебоксарска (ул. Винокурова, 14) проводит открытый по составу участников и форме подачи предложений о цене аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью **25,0631 га с кадастровым номером 21:02:010502:35**, расположенного на землях населенного пункта города Новочебоксарска Чувашской Республики, в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010502 (IX микрорайон Западного жилого района) для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Вх 06-04 / 1880
16.03.2015
(6.03.15:45)

В п. 8 извещения о проведении аукциона указано, что обязанностью победителя торгов является строительство «под ключ» квартир по согласованию с администрацией города Новочебоксарска Чувашской Республики не менее 20% жилой площади от общей жилой площади построенного дома (по каждой позиции) для последующего выкупа в муниципальную собственность города Новочебоксарска Чувашской Республики по цене, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на соответствующую дату.

Аналогичное обязательство победителя торгов предусмотрено проектом договора аренды земельного участка (Приложение №3):

- п.4.2.28. – «осуществить в строящихся жилых домах строительство «под ключ» квартир по согласованию с администрацией города Новочебоксарска Чувашской Республики не менее 20% жилой площади от общей жилой площади построенного дома (по каждой позиции) для последующего выкупа в муниципальную собственность города Новочебоксарска Чувашской Республики по цене, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на соответствующую дату»;

- п. 4.2.29 – «продать в муниципальную собственность города Новочебоксарска Чувашской Республики квартиры не менее 20% жилой площади от общей жилой площади построенного дома (по каждой позиции) для муниципальных нужд по цене, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на соответствующую дату».

Согласно пункту 4 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в целях жилищного строительства не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей.

Установление в извещении такой обязанности победителя торгов является дополнительным необоснованным требованием, влияющим на принятие решения об участии в аукционе, что может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции и является нарушением антимонопольных требований к торгам.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и 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.

Из Закона о защите конкуренции следует, что 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, антимонопольный орган рассматривает по правилам статьи 18.1 указанного закона.

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.

Таким образом, действия лица, выступающего организатором торгов должны соответствовать порядку проведения торгов, установленному Гражданским кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены статьей 30.2 Земельного кодекса.

Согласно пункту 2 статьи 30.2 Земельного кодекса предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 настоящего Кодекса.

Из изложенного следует, что аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения должен соответствовать также и требованиям антимонопольного законодательства.

Закон о защите конкуренции содержит статью, в которой прямо определены антимонопольные требования к торгам, - статья 17 Закона о защите конкуренции. Согласно части 1 названной статьи при проведении торгов **запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.**

Особенности проведения аукциона 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 сформулированы статьей 38.2 Земельного кодекса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 38.2 Земельного кодекса аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены пунктом 3 статьи 38.2 Земельного кодекса.

Согласно подпунктам 6-8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса извещении должны быть установлены следующие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка:

максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Из пункта 4 статьи 38.2 Земельного кодекса следует, что дополнительно к указанным в подпунктах 6 - 8 пункта 3 настоящей статьи требованиям могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей.

Однако пунктом 8 раздела 2 Порядка, утвержденного распоряжением администрации г. Новочебоксарска от 12.02.2015 № 327, и пунктом 8 условий комплексного освоения, содержащихся в извещении, в качестве требования установлена обязанность победителя торгов строительство «под ключ» квартир по согласованию с администрацией города Новочебоксарска Чувашской Республики не менее 20% жилой площади от общей жилой площади построенного дома (по каждой позиции) для последующего выкупа в муниципальную собственность города Новочебоксарска Чувашской Республики по цене, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на соответствующую дату.

Установление данного требования не учитывает затраты победителя аукциона на строительство жилья и может привести к превышению таких затрат над установленной в извещении ценой за квадратный метр. Следовательно, *не соответствует требованиям статьи 38.2 Земельного кодекса и ограничивает права хозяйствующих субъектов на покупку имущественного права.*

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Закрепленный приведенной нормой запрет распространяется, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Статья 4 Закона о защите конкуренции определяет конкуренцию как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке; признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных

общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

На основании изложенного, в соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции

Прошу:

1. Признать в действиях администрации г. Новочебоксарска Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 25,0631 га с кадастровым номером 21:02:010502:35, расположенного на землях населенного пункта города Новочебоксарска Чувашской Республики, в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010502 (IX микрорайон Западного жилого района) для комплексного освоения в целях жилищного строительства нарушение пункта 3 части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Запретить администрации г. Новочебоксарска Чувашской Республики проведение **24 марта 2015 г. в 10.00 часов** открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 25,0631 га с кадастровым номером 21:02:010502:35, расположенного на землях населенного пункта города Новочебоксарска Чувашской Республики, в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010502 (IX микрорайон Западного жилого района) для комплексного освоения в целях жилищного строительства нарушение.

Директор

