

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 16750
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 13.10.2017

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Бекоева М.Х. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-СТРОЙ» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключить договор развития застроенной территории, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 150817/6987935/01 (далее – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 25.09.2017 № 27-09-01/191; от Заявителя – <...>, по доверенности от 12.10.2017; от Общества с ограниченной ответственностью «АкваМарин» – <...>, по доверенности от 12.10.2017, от Администрации городского округа Мытищи Московской области – <...>, по доверенности от 06.09.2017 № 187-ДВ и <...>, по доверенности от 19.01.2017 № 07-ДВ, от Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» – <...>, по доверенности от 12.09.2017 № 69, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленного перерыва с 12.10.2017 по 13.10.2017,

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Аукциона установлен статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о количестве выселяемых граждан, с которыми у муниципального образования заключены договоры социального найма или договоры найма специализированных жилых помещений. Отсутствие указанных сведений не позволяет определить необходимую площадь жилых помещений, предоставляемых выселяемым гражданам, что не позволяет провести оценку экономической привлекательности проекта.

2. Проект договора не содержит существенные условия, а его отдельные положения противоречат друг другу. Так, например:

– в проекте договора отсутствуют разделы 9 «Заключительные положения» и 10 «Документы», являющиеся неотъемлемой частью договора»;

– в приложениях № 1 и 2 к проекту договора не совпадает количество объектов, подлежащих сносу на развиваемой территории;

– в проекте договора установлено условие о предоставлении банковской гарантии, которое не предусмотрено действующим законодательством и не содержит размера обязательства.

По мнению Заявителя, указанные нарушения необходимо устранить путем повторного проведения Аукциона.

Согласно позиции Организатора торгов организация и проведение Аукциона осуществлялись в соответствии с действующим законодательством, а документы, в которых, по мнению Заявителя, содержатся недостоверные либо противоречащие друг другу сведения, предоставлены и разработаны Администрацией городского округа Мытищи Московской области. С целью устранения допущенных нарушений в Аукционной документации Организатор торгов готов аннулировать торги и провести их заново.

Согласно позиции Администрации городского округа Мытищи Московской области:

1. В соответствии с решением Совета депутатов городского округа Мытищи Московской области от 16.06.2016 № 83 предоставляемое гражданам другое жилое помещение по договору социального найма в связи с выселением должно быть благоустроенным применительно к условиям городского Мытищи Московской области, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

2. В опубликованном постановлении № 4083 от 28.08.2017 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа Мытищи от 08.08.2017 № 3785 «О проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории части микрорайонов 10-10А в районе расположения домов 62, 64, 66, 68 по Новомытищинскому проспекту городского округа Мытищи Московской области ориентировочной площадью 3,61 га» отсутствуют раздел 9 «Заключительные положения» и раздел 10 «Документы», являющиеся неотъемлемой частью договора» в связи с

допущенной технической ошибкой при сканировании данного документа. Количество объектов, расположенных на развиваемой территории, подлежащих сносу (приложение № 1, 2 к проекту договора) имеет разночтение. Сумма банковской гарантии в тексте проекта договора не оговорена, следовательно, существенным условием не является.

По мнению представителя Администрации городского округа Мытищи Московской области устранить указанные недостатки возможно только при отмене Аукциона.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно пункту 8 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона наряду со сведениями, предусмотренными частью 7 указанной статьи, должны быть указаны в том числе, существенные условия договора, установленные в соответствии с частями 3 и 4 статьи 46.2 указанного кодекса.

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации существенным условием договора о развитии застроенной территории является обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

При этом, при включении указанного существенного условия в договор, должны быть определены объемы предоставляемых благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

В извещении о проведении Аукциона указана общая площадь предоставляемых жилых помещений, а указания на количество квартир и иные характеристики жилых помещений отсутствуют. Таким образом, существенное условие, предусмотренное пунктом 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации не может считаться определенным.

Довод о наличии таких сведений в приложении № 2 к проекту договора о развитии застроенной территории не может быть принят как обоснованный, так как в нем указана общая площадь жилых помещений в отношении каждого многоквартирного дома. При этом понятие «сведения о жилых помещениях (количество, общая площадь)» в значении «благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма

специализированного жилого помещения» применено быть не может.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации существенным условием договора являются, в том числе сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

Комиссией осмотрен проект договора, являющийся приложением № 2 к постановлению администрации городского округа Мытищи № 4083 от 28.08.2017 (далее – Проект договора).

Указание на раздел 9 «Заключительные положения» имеется в Проекте договора, однако его содержание, а также содержание раздела 10 «Документы», являющиеся неотъемлемой частью договора» отсутствуют.

В подпункте «в» пункта 3 приложения № 2 к Проекту договора тепловая сеть к многоквартирным домам указана в количестве 2 единиц, при этом адрес одного из многоквартирных домов отсутствует.

В подпункте «г» указанного приложения целевое назначение многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, Новомытищинский пр-кт, д. 66, - нежилое помещение № 1-5, 1 этаж, в то время как в пункте 1.2.2 приложения № 1 к Проекту договора указано, что объект является многоквартирным жилым домом.

В пункте 4.1.10 Проекта договора указано следующее: «Не позднее 30 рабочих дней с момента заключения настоящего Договора, предоставить Администрации в качестве бенефициара в счет обеспечения обязательств Инвестора, предусмотренных пунктом 4.1.1 Договора (разработка и передача на утверждение документации по планировке территории не позднее 90 календарных дней с момента вступления Договора в силу), безотзывную банковскую гарантию, выданную банком, кредитным учреждением, на сумму - ____руб. (__% от начальной цены предмета аукциона) на срок, превышающий на 6 месяцев максимальный срок исполнения данного обязательства».

При этом предоставление банковской гарантии как таковой Градостроительным кодексом Российской Федерации не предусматривается.

Довод Заявителя обоснован.

На основании вышеизложенного, учитывая позицию лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Комитета по конкурентной политике Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

М.Х. Бекоева

А.Б. Прохоров

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 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.