

ООО «Сибкрасполимер»

а/я 14188,

г. Красноярск-25, 660025,

jurist\_ksu@skpolimer.ru

Департамент градостроительства

Администрации г. Красноярска

ул. Карла Маркса, 95,

г. Красноярск, 660049,

deys@admkrsk.ru,

grad@admkrsk.ru

#### РЕШЕНИЕ №024/10/18.1-1464/2024

24 мая 2024 года город Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе: председатель Комиссии – Хорышев Е.О., начальник отдела; члены Комиссии: Жукова Т.Э. – заместитель начальника отдела, Горбачева П.И. – главный государственный инспектор (далее – Комиссия), рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) жалобу ООО «Сибкрасполимер» на действия организатора торгов – Департамента градостроительства Администрации г. Красноярска при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки г. Красноярска по ул. Шахтеров, общей площадью 180 854 +/- 148,84 кв.м (извещение [№ 22000176040000000006, лот №1](#)) (далее – торги),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 15.05.2024 (вх. № 10149/24) поступила

жалоба ООО «Сибкрасполимер» на действия организатора торгов, выразившиеся в составлении аукционной документации с нарушениями законодательства Российской Федерации.

В связи с тем обстоятельством, что жалоба соответствовала требованиям частей 4-6 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ, Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя, организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении закупки до рассмотрения жалобы по существу.

Жалоба рассмотрена 24.05.2024 с участием представителей заявителя: Байдаковой К.С. (доверенность от 10.01.2024); Щербаковой К.С. (доверенность от 23.05.2024), представителей организатора торгов: Овчинникова М.П. (доверенность №06/8510-дг от 22.12.2023); Дейса С.Э. (доверенность № 09/2802-дг от 19.04.2024); Еремина А.Н. (доверенность № 06/3297-дг от 15.05.2024), а также помощника уполномоченного по защите прав предпринимателей в Красноярском крае Фирсовой М.А. (СУ № 6 от 01.08.2023), в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы аукционная документация составлена с нарушениями требований законодательства Российской Федерации, в частности:

1. в Извещении о проведении аукциона, проекте договора о комплексном развитии территории (далее - КРТ) отсутствуют ссылки на документацию по планировке территории, а также конкретные показатели строительства объектов;
2. в аукционной документации незаконно установлено требование о сносе или реконструкции объекта (кабельной линии), расположенного в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства;
3. требования пункта 4.1.17 проекта договора о КРТ могут быть исполнены только застройщиком, имеющим в собственности ранее построенные квартиры, что свидетельствует о незаконном создании преимущества застройщикам многоквартирных домов, действующим на территории г. Красноярска; условие названного пункта незаконно и безосновательно ограничивает застройщиков в праве передать в собственность муниципалитета квартиры, построенные на территории КРТ;
4. возложенные на инвестора в пункте 4.1.17 проекта договора о КРТ обязательства, не относящиеся к выполнению мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, нарушают положения части 3 статьи 68 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее - ГрК РФ) и возлагают на него обязанности, не относящиеся к предмету заключаемого договора;
5. в аукционной документации отсутствует перечень объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, передаваемых в муниципальную собственность.

До рассмотрения жалобы по существу организатор торгов представил

письменные возражения на доводы жалобы следующего содержания.

1. В соответствии с нормами законодательства Российской Федерации реализация решения о КРТ предусматривает разработку и утверждение новой документации по планировке территории. При этом проект договора о КРТ предусматривает четкие и понятные требования к параметрам подлежащих строительству объектов капитального строительства и очередности освоения территории.

2. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в охранных зонах электросетевого хозяйства при реализации решения о КРТ могут быть необходимы для обеспечения развития территории и улучшения качества жизни населения. Таким образом, при соблюдении установленных требований, строительство и реконструкция в охранных зонах электросетевого хозяйства не только допустимы, но и могут способствовать более качественному развитию территории и обеспечению благополучия населения.

3. Какие-либо указания (обязательства) на то, что инвестор должен (обязан) передать жилые помещения - квартиры только в возведенных самостоятельно домах или имеющихся у него в собственности на момент проведения торгов в проекте договора о КРТ отсутствуют. Любой потенциальный инвестор вправе самостоятельно определить способ исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 4.1.17 проекта договора о КРТ.

4. Частью 4 статьи 68 ГрК РФ предусмотрены условия, которые включаются в договор о КРТ. При этом, согласно части 5 статьи 68 ГрК РФ в договоре, наряду с указанными в части 4 указанной статьи условиями, могут быть предусмотрены иные требования. Руководствуясь вышеуказанной нормой закона, учитывая открытый перечень условий договора о КРТ, в рамках структурирования договоров о КРТ в соответствии с принципом свободы договора и применяя общие положения Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возможно обеспечить оптимальное распределение рисков между частными лицами и органами публичной власти при создании объектов и инфраструктуры. В целях обеспечения достижения целей, предусмотренных статьей 64 ГрК РФ, в том числе обеспечения достижения показателей в сфере жилищного строительства и улучшению жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами, с учетом положений части 5 статьи 68 ГрК РФ, в проект договора о КРТ пунктом 4.1.17 включено обязательство инвестора по передаче жилых помещений - квартир, предназначенных для последующего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей.

5. Перечень объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, подлежащих передаче в муниципальную собственность, определяется в ходе реализации решения о КРТ на основании подписанного сторонами соглашения.

Помощник уполномоченного по защите прав предпринимателей в Красноярском крае ходатайствовала о рассмотрении жалобы ООО «Сибкрасполимер» по существу, с целью соблюдения и защиты прав предпринимателей.

Комиссия, рассмотрев документы, размещённые на официальном сайте,

представленные в материалы жалобы, выслушав представителя организатора торгов, установила следующее.

Обжалуемые торги проводятся в соответствии с Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 (далее – Правила проведения торгов).

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

В части 2 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ указано, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо любым иным лицом, в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов и/или порядок подачи заявок на участие в торгах. При этом лицо, не подававшее заявку на участие в торгах, должно обосновать нарушение своих прав или законных интересов в результате нарушения порядка организации и проведения торгов. Только при соблюдении совокупности указанных условий жалоба лица, не подававшего заявку на участие в торгах, может быть принята к рассмотрению антимонопольным органом.

Аналогичная позиция отражена в определении Верховного суда Российской Федерации от 17.04.2023 № 303-ЭС22-29539.

Уведомлением №024/10/18.1-1464/2024 от 17.05.2024 заявителю было предложено представить сведения о фактах наличия/отсутствия обстоятельства подачи заявки на участие в торгах, с приложением подтверждающих документов. Такие сведения заявителем в материалы жалобы не представлены.

Согласно сведениям, представленными организатором торгов в материалы жалобы, ООО «Сибкрасполимер» заявку на участие в торгах не подавало.

Указанное означает, что ООО «Сибкрасполимер» может быть обжалован только порядок размещения информации о проведении торгов и (или) порядок подачи заявок на участие в торгах.

Из доводов жалобы следует, что заявителем обжалуются положения

аукционной документации, условия проекта о КРТ, которые к порядку размещения информации о проведении торгов и порядку подачи заявок на участие в торгах, регулируемых Правилами проведения торгов, не относятся.

Таким образом, предмет обжалования в указанной жалобе не связан с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Вместе с тем, обжалуемые положения аукционной документации, проекта о КРТ предъявляются непосредственно к участнику торгов, в дальнейшем к победителю торгов и, соответственно, препятствием к подаче заявки на участие в торгах не являлись, что подтверждается, в том числе, наличием поданных на участие в торгах заявок. Доказательства обратного в материалах жалобы отсутствуют, заявителем не представлены.

Кроме того, в связи с тем обстоятельством, что ООО «Сибкрасполимер» заявку на участие в торгах не подавало, наличие/отсутствие в аукционной документации обжалуемых требований права заявителя не нарушают и нарушать не могут.

При этом, необходимо отметить, что само по себе желание хозяйствующего субъекта участвовать в торгах на иных условиях, которые такой участник считает приемлемым для организатора торгов, не может свидетельствовать о несоблюдении последним законодательства Российской Федерации.

На основании вышеизложенного у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы заявителя в порядке статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь частями 2, 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

Жалобу ООО «Сибкрасполимер» на действия организатора торгов – Департамента градостроительства Администрации г. Красноярск при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилкой застройки г. Красноярск по ул. Шахтеров, общей площадью 180 854 +/- 148,84 кв.м (извещение [№ 22000176040000000006](#), лот №1) оставить без рассмотрения.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

Е.О. Хорышев

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Т.Э. Жукова

П.И. Горбачева

Исп. Горбачева П.И.

тел.8(391) 211-26-00

2024-8678