

РЕШЕНИЕ

«21» ноября 2017 года
г. Калуга

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению жалоб в составе:

/...../ /...../
/...../ /...../
/...../ /...../

в присутствии: представителей продавца - Городской Управы города Калуги /...../ (доверенность, паспорт <...> (доверенность, паспорт <...> организатора торгов - БСУ «Фонд имущества Калужской области» /...../ (доверенность, паспорт <...> /...../ (доверенность, паспорт <...> заявителя жалобы ИП /...../ (паспорт <...> представителя победителя аукциона - ООО «Юпитер» /...../ (доверенность, паспорт <...>

рассмотрев жалобу №02-67т/2017 ИП /...../ на действия продавца - Городской Управы города Калуги и организатора торгов - БСУ «Фонд имущества Калужской области» при проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, ориентировочной площадью 5 768 кв. м., ограниченной улицами Пухова, Кирпичной г. Калуги (извещение №021017/1904414/04),

УСТАНОВИЛА:

1. 13.11.2017г. в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба ИП /...../ на действия продавца - Городской Управы города Калуги и организатора торгов - БСУ «Фонд имущества Калужской области» при проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, ориентировочной площадью 5 768 кв. м., ограниченной улицами Пухова, Кирпичной г. Калуги (извещение №021017/1904414/04).

По мнению заявителя, продавцом - Городской Управой города Калуги и организатором торгов - БСУ «Фонд имущества Калужской области» в нарушение требований Градостроительного кодекса Российской Федерации был незаконно проведен аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории, в связи с отсутствием в аукционной документации существенных условий договора, предусмотренных пунктами

5,8 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также иных данных, влияющих на оценку экономической обоснованности участия в аукционе.

Ответчиками представлены возражения по существу жалобы заявителя, в которых указывается на законность действий продавца и организатора торгов.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства и документы, представленные в материалы дела №02-67т/2017, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России установила следующее.

02.10.2017г. на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение №021017/1904414/04 о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, ориентировочной площадью 5 768 кв. м., ограниченной улицами Пухова, Кирпичной г. Калуги.

Дата и время начала приема заявок: 03.10.2017 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 30.10.2017 13:00.

Дата и время проведения аукциона: 02.11.2017 г. в 10:00.

Начальная цена права на заключение договора: 100 000 руб.

Шаг аукциона (5% от начальной цены предмета аукциона): 5 000 руб.

Согласно протоколу № 2 об итогах проведения аукциона от 02.11.2017 победителем аукциона признано ООО «Юпитер», предложившее наибольшую цену за право заключить договор о развитии застроенной территории в размере 12 165 000 рублей.

Участник аукциона ООО «Традиция», сделало предпоследнее предложение о цене права на заключение договора о развитии застроенной территории в размере 12 115 000 рублей.

2. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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 в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной

системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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.

Согласно части 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

3. Согласно доводам жалобы ИП /...../ продавцом - Городской Управой города Калуги и организатором торгов - БСУ «Фонд имущества Калужской области» в нарушение требований Градостроительного кодекса Российской Федерации был незаконно проведен аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории, в связи с отсутствием в аукционной документации существенных условий договора, предусмотренных пунктами 5,8 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также иных данных, влияющих на оценку экономической обоснованности участия в аукционе.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

Требования к договору о развитии застроенной территории установлены в статье 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой, в частности, установлено:

По договору о развитии застроенной территории (далее также - договор) одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц

выполнить обязательства в соответствии с [пунктами 3 - 6 части 3](#) настоящей статьи, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с [пунктами 7 - 9 части 3](#) настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи (часть 1 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Договор заключается органом местного самоуправления, принявшим решение о развитии застроенной территории, с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с [частями 17.2, 17.3, 25 и 28 статьи 46.3](#) настоящего Кодекса (часть 2 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Существенными условиями договора являются:

1) сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;

2) цена права на заключение договора;

3) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки подготовки таких документов;

4) 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;

5) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, уплатить возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с [жилищным](#) законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, **признанных аварийными и подлежащими сносу** и расположенных на застроенной

территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с [пунктом 4](#) настоящей части; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

6) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории, в том числе в соответствии с этапами строительства, а также с графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки;

7) обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

8) обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, **признанных аварийными и подлежащими сносу** и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

9) обязательство органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных [пунктами 3 - 5](#) настоящей части, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного

обязательства. Договором может быть предусмотрено предоставление таких земельных участков по мере выполнения обязательств, предусмотренных [пунктами 4 и 5](#) настоящей части;

10) срок договора;

11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора (часть 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории закреплен в статье 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой, в частности, установлено:

Решение о проведении аукциона принимается главой местной администрации муниципального образования, органом местного самоуправления которого принято решение о развитии застроенной территории (часть 2 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Орган местного самоуправления, принявший решение о проведении аукциона, определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора. Методика определения начальной цены предмета аукциона может быть установлена субъектом Российской Федерации (часть 4 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона (часть 5 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети "Интернет") не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Правительством Российской Федерации определяются [официальный сайт](#) в сети "Интернет" и уполномоченный на его ведение орган. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет" извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет" или в случае отсутствия у муниципального образования официального сайта на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в сети "Интернет", а также публикуется организатором аукциона в порядке, установленном для официального

опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (часть 6 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Извещение о проведении аукциона, подлежащее опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, должно содержать следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона органа местного самоуправления или специализированной организации;
- 2) указание официального сайта, на котором размещено извещение о проведении аукциона;
- 3) место, дата, время проведения аукциона;
- 4) адрес места приема, порядок и срок подачи заявок на участие в аукционе;
- 5) реквизиты решения органа местного самоуправления о развитии застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- 6) местоположение, площадь застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- 7) начальная цена права на заключение договора (часть 7 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации)..

В извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте в порядке, установленном [частью 6](#) настоящей статьи, наряду со сведениями, предусмотренными [частью 7](#) настоящей статьи, должны быть указаны следующие сведения:

- 1) требования к содержанию и форме заявки на участие в аукционе;
- 2) порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки;
- 3) обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах такой территории, и ограничения их использования, обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории;
- 4) указание градостроительного регламента, установленного для земельных участков в пределах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

5) региональные и местные нормативы градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденные органом местного самоуправления расчетные показатели обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

6) "шаг аукциона";

7) размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе;

8) существенные условия договора, установленные в соответствии с [ЧАСТЯМИ 3 и 4 статьи 46.2](#) настоящего Кодекса;

9) проект договора (часть 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора (часть 21 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона (часть 22 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. При заключении договора изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается. Не допускается заключение договора по результатам аукциона или в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в [пункте 1 части 27](#) настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном [сайте](#) в сети "Интернет" (часть 26 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно пояснениям представителей БСУ «Фонд имущества Калужской области» необходимость включения в извещение сведений, указанных в жалобе заявителя, а именно:

- размер жилой площади, подлежащей расселению;

- количество собственников и зарегистрированных лиц, подлежащих расселению;

- размеры земельных участков, принадлежащим домам, подлежащих расселению;
- в какие сроки дома, подлежащие расселению, будут признаны аварийными;
- в какие сроки будет принято решение об изъятии помещений в аварийных домах;
- действие заказчика аукциона и победителя, в случае если дома не будут признаны аварийными или будут реконструироваться Градостроительным кодексом Российской Федерации не предусмотрено, кроме того, вышеуказанные вопросы не относятся к существенным условиям договора о развитии застроенных территорий.

Согласно пояснениям представителей Городской Управы города Калуги решение о развитии застроенной территории, ограниченной улицами Пухова, Кирпичной было принято в соответствии с постановлением Городской Управы города Калуги от 06.07.2017 №245-п. которым утвержден перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу:

- г.Калуга, ул.Пухова, д. 18:
- г. Калуга, ул. Пухова, д.20:

-гКалуга, ул.Пухова. д.22:

- г. Калуга, ул.Кирпичная, д.7.

Многоквартирные дома по адресам: г. Калуга, ул.Пухова, д.18, д.22, ул.Кирпичная, д.7 признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в установленном порядке. Собственники и наниматели жилых помещений указанных домов расселены.

Многоквартирный дом по адресу: г.Калуга, ул.Пухова, д.20 аварийным и подлежащими сносу или реконструкции не признан. Указанный дом включен в муниципальную адресную программу сноса и реконструкции многоквартирных домов городского округа «Город Калуга», утвержденную постановлением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 27.06.2007 № 83.

В соответствии с частью 3 статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены

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

На основании вышеизложенного, постановлением Городской Управы города Калуги от 25.08.2017 №293-п было принято решение о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, ограниченной улицами Пухова, Кирпичной.

В ходе рассмотрения жалобы по существу, Комиссия Калужского УФАС

России приходит к выводу, что Городской Управой города Калуги с учетом вышеизложенных обстоятельств, правомерно не были включены в договор о развитии застроенной территории существенные условия, указанные в пунктах 5,8 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, по причине отсутствия на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, нерасселенных домов признанных аварийными и подлежащими сносу в установленном порядке, а также БСУ «Фонд имущества Калужской области» правомерно не включены в извещение о проведении аукциона сведения, указанные в жалобе заявителя.

4. Кроме того, Комиссия Калужского УФАС России обращает внимание заявителя жалобы – ИП /...../ на нижеследующее.

Из буквального содержания положений части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в совокупности с иными вышеприведенными нормами данного закона следует, что:

- основанием для рассмотрения жалобы в порядке данной статьи являются не любые нарушения, допущенные организатором торгов, а лишь те из них, которые касаются организации и проведения торгов, а также заключения договоров по их результатам (включая случаи признания торгов несостоявшимися);

- для признания за лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, права на обращение в антимонопольный орган по основаниям ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, необходимо установить, какие права и законные интересы указанного лица ущемляются (могут быть ущемлены) в результате нарушения порядка организации или проведения торгов. Следовательно, жалоба такого лица должна содержать убедительное фактическое обоснование возникновения права обратиться в органы ФАС России с жалобой за защитой конкретных нарушенных прав, поскольку законодателем в статье 18.1 Закона о защите конкуренции ограничен круг лиц, наделенных правом обращаться с такой жалобой. Это ограничение также предполагает наличие у подателя жалобы действительного (а не мнимого), доказуемого интереса и законных прав, подлежащих публичной (государственной) защите в порядке, предусмотренном Законом о защите конкуренции.

Вопреки доводам жалобы ИП /...../, указанные в жалобе заявителя обстоятельства не являются нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах (применительно к части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции), поскольку касаются не порядка опубликования аукционной документации, организации и (или) проведения торгов либо заключения договоров по их результатам, а содержания аукционной документации (договора о развитии застроенной территории).

Доводов, указывающих именно на нарушение организатором торгов порядка размещения информации об аукционе, порядка подачи заявок на участие в аукционе упомянутая жалоба не содержит. Между тем, как указывалось выше, лица, не подавшие заявки на участие в публичных процедурах, для признания жалобы обоснованной обязаны с достаточной полнотой и ясностью указать на обстоятельства, свидетельствующие о

нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, если таковые воспрепятствовали им подать заявку.

Калужское УФАС России отмечает, что обстоятельства, отмеченные заявителем жалобы как нарушения, не препятствовали ему принять участие в торгах, поскольку все необходимые сведения о месте и времени проведения аукциона, а также контактные данные организатора торгов для получения информации размещались в открытом доступе.

Таким образом, отраженные в жалобе заявителя жалобы обстоятельства не могли привести к нарушению прав указанного заявителя на участие в торгах, либо к нарушению порядка определения победителя торгов. Доказательств обратного ИП /...../ в материалы дела не представлено.

На основании вышеизложенного, по итогам всестороннего, полного, объективного рассмотрения жалобы ИП /...../ на действия продавца - Городской Управы города Калуги и организатора торгов - БСУ «Фонд имущества Калужской области» при проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, ориентировочной площадью 5 768 кв. м., ограниченной улицами Пухова, Кирпичной г. Калуги (извещение №021017/1904414/04), Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы ИП /...../

Таким образом, по результатам рассмотрения жалобы ИП /...../, руководствуясь положениями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Жалобу ИП /...../ признать – **необоснованной**.

Председатель Комиссии /...../

Члены Комиссии: /...../

/...../

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.