

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 002/10/18/18.1-326/2024

05.03.2024 г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председателя Комиссии:

– заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Членов Комиссии:

– начальника отдела естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

– специалиста 1 разряда отдела естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

рассмотрев жалобу ООО "Гармония" (вх. 3301/24 от 29.02.2024) на действия организатора торгов - Администрация го г. Уфа Республики Башкортостан при организации и проведении конкурса на право на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, ограниченной городскими лесами, бульваром Славы, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:020216:9, 02:55:020216:91, 02:55:020216:20 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан (извещение № 22000161610000000010 лот № 1),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее - Управление) поступила жалоба ООО "Гармония" (вх. 3301/24 от 29.02.2024) (далее — Заявитель) на действия организатора торгов - Администрация го г. Уфа Республики Башкортостан при организации и проведении конкурса на право на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, ограниченной городскими лесами, бульваром Славы, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:020216:9, 02:55:020216:91, 02:55:020216:20 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан (извещение № 22000161610000000010 лот № 1). (далее - Конкурс).

По мнению заявителя, нарушение Организатора торгов выразилось в указании некорректных данных в конкурсной документации.

Организатором торгов было представлено письменное возражение с приложением запрашиваемых документов.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, пояснения лиц, участвующих в заседании, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), установила следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

1. Относительно довода Заявителя о том, что процедура проведения торгов абсолютна не прозрачна и целесообразнее проводить в электронной форме установлено следующее.

Порядок проведения торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории регламентируется постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 г. №701 (далее - ППРФ №701).

Пункты 8, 9 ППРФ №701 устанавливают исчерпывающий перечень требований к извещению о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории. Данные пункты не содержат обязательств организатора торгов на публикацию сведений о порядке и месте хранения конкурсной документации, равно как и указаний на обязанность организатора регламентировать в извещении порядок вскрытия конвертов и указание на способ фиксации работы комиссии по организации и проведению торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории (далее — Конкурсная Комиссия).

Принцип прозрачности работы Конкурсной Комиссии обеспечивается ведением протокола заседаний с видео-фиксацией процесса вскрытия конвертов с конкурсными предложениями участников торгов. Каждый член Конкурсной Комиссии на заседании может убедиться в целостности конверта и отсутствии следов вскрытия. Хранение конвертов осуществляется в условиях, не допускающих возможности доступа третьих лиц к содержащейся в конвертах информации.

Деятельность Конкурсной Комиссии регламентируется постановлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 23 августа 2022 года № 1445 «О создании комиссии по организации и проведению торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории», состав Конкурсной Комиссии определен приложением к данному постановлению и не предполагает присутствия на заседаниях третьих лиц.

Дополнительно сообщаем, что проведение торгов в форме конкурса прямо предусмотрено ППРФ № 701, выбор формы проведения торгов является правом организатора торгов.

Организатор торгов отмечает, что доводы о целесообразности проведения торгов в электронной форме являются субъективным мнением подателя жалобы.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России считает данный довод необоснованным.

2. Относительно довода о том, что организатором торгов нарушены положения пункта 6 постановления Правительства Российской Федерации от 04 мая 2021 года № 701 установлено следующее.

Пункт 6 ППРФ № 701 о сроке размещения извещения о проведении торгов содержит формулировку «в течение 30 дней до дня проведения торгов». Буквальное толкование данной нормы позволяет сделать вывод о том, что «в течение 30 дней до» означает любой день в течение 30 дней до дня проведения торгов. При этом пунктом 18 ППРФ № 701 определен минимальный срок приема заявок - не менее 20 дней со дня размещения извещения, прием заявок должен заканчиваться не ранее чем за 5 дней до дня проведения торгов.

Извещением о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, ограниченной городскими лесами, бульваром Славы, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:020216:9, 02:55:020216:9102:55:020216:20 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан установлен срок приема заявок - с 9:00 08.02.2024 по 18:00 01.03.2024 г., что составляет 22 календарных дня. При этом дата проведения торгов - 06.03.2024 г. - т.е. составляет 5 дней со дня окончания приема заявок. На основании вышеизложенного, считаем данный довод жалобы несостоятельным, поскольку сроки, указанные в извещении полностью соответствуют требованиям ППРФ № 701 и не затрагивают прав подателя жалобы на участие в торгах.

Данный вывод подтверждается также судебной практикой (решение Арбитражного суда Красноярского края от 05.05.2022 по делу № А33- 34042/2021).

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России считает данный довод необоснованным.

3. Относительно довода о том, что организатор торгов не разместил в составе конкурсной документации информацию и подтверждающие документы о согласовании соответствующего органа исполнительной власти Республики Башкортостан включения объекта недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Башкортостан, в Территорию комплексного развития установлено следующее.

В соответствии с Порядком согласования проекта решения о комплексном развитии территории, подготовленного главой местной администрации муниципального образования

Республики Башкортостан, утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 12.10.2021 № 512, Министерство строительства и архитектуры Республики Башкортостан является уполномоченным органом, осуществляющим согласование проектов решений о комплексном развитии территории. Основаниями для отказа в согласовании проекта решения согласно п. 10 вышеуказанного порядка является в том числе отсутствие согласования органа, осуществляющего полномочия собственника в отношении земельных участков и/или расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Республики Башкортостан.

Письмом Министерства строительства и архитектуры Республики Башкортостан № М13-13-04/120 от 05.10.2023 г. проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, ограниченной городскими лесами, бульваром Славы, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:020216:9, 02:55:020216:91, 02:55:020216:2 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан согласован. Соответственно, включение в границы территории комплексного развития объектов недвижимости, находящихся в собственности Республики Башкортостан, согласовано уполномоченным органом исполнительной власти Республики Башкортостан в соответствии с постановлением Правительства Республики Башкортостан от 12.10.2021 г. № 512.

Кроме того, Организатором торгов также получены соответствующие письма Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан №ЕП-М04-01-02/3523 от 24.06.2023, № ЕП-М04-01-2/3845 от 10.07.2023 г.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России считает данный довод необоснованным.

4. Относительно довода о том, что Организатор торгов в конкурсной документации не указал на опубликование проекта решения о комплексном развитии территории, право на заключении договора о комплексном развитии которой является предметом проводимых торгов, а также не указал на информационные источники, на которых был опубликован указанный проект решения, установлено следующее.

В соответствии с ППРФ № 701 сведения о публикации проекта решения о комплексном развитии территории не входят в состав конкурсной документации.

Установлено, что проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, ограниченной городскими лесами, бульваром Славы, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:020216:9, 02:55:020216:91, 02:55:020216:20 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан размещен в установленном порядке на официальном сайте Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан 07.11.2023 г. по ссылке: <https://ufacity.info/development/detail.php?IDM91805> (полный текст проекта решения с приложениями доступен для скачивания по ссылке <https://ufacity.info/development/>).

Кроме того, проект решения опубликован в официальном источнике - электронной городской газете Уфимские ведомости (публикация от 07.11.2023 г., ссылка на публикацию: https://ufaved.info/articles/npa-administracii-go-g-ufa-rb/proekt_postanovleniya_o_kompleksnom_razvitii_territorii_nezhiloy_zastroyki_v_ordzhonikidzevskom_rayon/).

Также, в соответствии с требованиями ч. 3 ст. 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) проект решения был размещен на информационных стендах на территории, подлежащей комплексному развитию, а также в Администрации Орджоникидзевского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России считает данный довод необоснованным.

5. Относительно довода о том, что Организатор торгов не разместил в составе конкурсной документации информацию и документацию о направлении предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах Территория комплексного развития, и не указал основания (при наличии таковых), предусмотренные законодательством Российской Федерации, освобождающие от обязанности по направлению указанного предложения, установлено следующее.

Правообладателям земельных участков и объектов недвижимости Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан, находящихся на территории, подлежащей комплексному развитию, 09.11.2023 г. Почтой России были направлены предложения о заключении договора о комплексном развитии территории, в соответствии с требованиями п. 2 ч. 7 ст. 66 ГрК РФ в редакции, действовавшей на момент направления предложений.

На момент истечения 45-дневного срока на заключение договора о комплексном развитии территории с правообладателями, в адрес Администрации согласие от всех правообладателей с приложением заключенного между ними соглашения не поступило.

Только после истечения данного 45-дневного срока, предусмотренного законодателем для предоставления правообладателям возможности самостоятельно осуществлять комплексное развитие территории, было принято постановление Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 30.01.2024 г. №69 «О комплексном развитии территории нежилой застройки, ограниченной городскими лесами, бульваром Славы, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:020216:9, 02:55:020216:91, 02:55:020216:20 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

Таким образом, в соответствии с ГрК РФ направление правообладателям предложений о заключении договора о комплексном развитии территории является одним из обязательных этапов принятия решения о комплексном развитии территории. Своим доводом податель жалобы ставит под сомнение законность постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 30.01.2024 г. №69, которое в свою очередь на настоящий момент не отменено, является действующим и никем не оспаривается.

Сведения о направлении предложений о заключении договора о комплексном развитии территории правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории комплексного развития не входят в состав конкурсной документации в соответствии с ППРФ № 701 и не подлежат публикации или обнародованию, в связи с угрозой раскрытия персональных данных правообладателей.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России считает данный довод необоснованным.

6. Относительно довода о том, что в конкурсной документации имеются разночтения, относительно сроков оплаты договора установлено следующее.

Согласно позиции Организатора торгов, в пункте 21 извещения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, ограниченной городскими лесами, бульваром Славы, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:020216:9, 02:55:020216:91, 02:55:020216:20 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан допущена техническая ошибка. Вместо «для заключения договора» следует читать «договором». При этом извещение, размещенное на сайте orgi.gov.ru содержит верную информацию о сроке уплаты цены права - в течение 10 рабочих дней с даты заключения договора о КРТ. Следовательно, данный срок установлен для действий происходящих после проведения конкурса и не может действовать на ограничение конкуренции.

Проект договора о комплексном развитии территории, также входящий в состав конкурсной документации (приложение №2 к Извещению) содержит тот же срок для уплаты цены права на заключение договора - 10 рабочих дней с даты заключения договора.

Стоит отметить, что совокупность обстоятельств - верный срок уплаты цены права в Извещении №22000161610000000010 на сайте forgi.gov.ru, а также в проекте договора о комплексном развитии территории позволяет сделать вывод о наличии технической ошибки в тексте извещения и об отсутствии в действиях Организатора торгов умысла на ограничение конкуренции.

Согласно позиции Организатора торгов, ранее ООО «Гармония» направляло в адрес Администрации запрос разъяснений относительно объявленных торгов, при этом вопроса относительно того, какой срок уплаты цены права считать правильным не заявляло.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России считает данный довод необоснованным.

7. Относительно довода Заявителя о том, что Организатором торгов нарушены требования подпункта а) пункта 8 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 мая 2021 года № 701 установлено следующее.

Юридическим адресом организатора торгов - Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, согласно сведениям из ЕГРЮЛ, является: «450098, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. УФА, ПР-КТ ОКТЯБРЯ, Д. 120».

В извещении указан почтовый адрес организатора торгов, совпадающий с юридическим - 450098, Уфа, проспект Октября, д. 120.

Адрес места нахождения организатора торгов указан следующий: 450098, г. Уфа, проспект Октября, д. 120/1. Данный адрес отражает фактическое место проведения торгов.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России считает данный довод необоснованным.

8. Относительно довода Заявителя о том, что Организатор торгов изначально вводит потенциальных претендентов на участие в торгах в заблуждение, нарушая общие принципы законодательства Российской Федерации о защите конкуренции не указывая лесные участки, установлено следующее.

Карта городских лесничеств в границах городского округа город Уфа Республики Башкортостан утверждена в составе Генерального плана городского округа город Уфа Республики Башкортостан решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан 23.03.2022 № 12/5 (с изменениями от 20.12.2023 № 33/5) и доступна для ознакомления на сайте Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан по ссылке <https://arch.gorodufa.ru/genplan>, а также на сайте Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан по ссылке https://gorsovet-ufa.ru/resheniyanew/?SECTIONJD=598&ELEMENT_ID=16682.

В приложении № 21 к решению Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 20.12.2023 № 33/5 «Карта функциональных зон городского округа город Уфа Республики Башкортостан»:

- в отношении территории, занятой городскими лесами, установлена функциональная зона с индексом 600, существующая - преимущественно незастроенные территории с преобладанием естественных природных ландшафтов, обладающие высоким потенциалом рекреационного использования (в том числе ценные территории природоохранного

назначения, городские леса, парки, скверы, сады, бульвары, иные территории природоохранного назначения);

- в отношении территории, предполагаемой к застройке установлена функциональная зона с индексом 301, планируемая - территории смешанного размещения объектов общественного и жилого назначения с высокой долей нежилого фонда в общей структуре застройки.

Таким образом, сведения о расположении и границах городских лесов являются открытыми и общедоступными. Генеральный план городского округа город Уфа, равно как и Правила землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан утверждены соответствующими решениями Совета городского округа город Уфа РБ и являются нормативными правовыми актами, опубликованными в установленном порядке. С момента официального опубликования нормативных правовых актов их содержание считается известным для неопределенного круга лиц.

Обращаем внимание, что приложение № 5 к извещению о проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, ограниченной городскими лесами, бульваром Славы, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:020216:9, 02:55:020216:91, 02:55:020216:20 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан формируется на основании данных ЕГРН. Сведения о городских лесах, расположенных в границах комплексного развития вышеуказанной территории, в ЕГРН отсутствуют.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России считает данный довод необоснованным.

9. Относительно довода Заявителя, что с учетом имеющихся ограничений в пределах Территории комплексного развития, организатор торгов в нарушение законодательства Российской Федерации о защите конкуренции не предоставляет претендентам на участие в торгах возможность для объективной оценки исполнения конкурсных условий (в частности, соблюдение требования к минимальному объему финансирования), установлено следующее.

В соответствии со ст. 65 ГрК РФ одним из этапов реализации решения о комплексном развитии территории является подготовка и утверждение документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания), в составе которой будут определены характеристики планируемого развития территории, в том числе параметры красных линий.

Согласно опубликованному проекту договора, обязательства по разработке документации по планировке территории будут возложены на инвестора-застройщика.

В соответствии с п. 11 ст. 1 ГрК РФ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Таким образом, установленные на момент принятия решения о КРТ красные линии подлежат пересмотру в ходе реализации договора о комплексном развитии территории, а именно - в результате утверждения новой документации по планировке территории в рамках исполнения договора.

Площадь земельных участков, расположенных в границах комплексного развития территории и стоящих на государственном кадастровом учете составляет 26 593 кв.м (2,6593 га).

Таким образом, показатель максимального выхода жилья в границах КРТ может составлять 83,236 тыс.кв.м, данный показатель получается путем умножения значения площади земельных участков, стоящих на кадастром учете, на максимально допустимую плотность многоквартирного жилищного фонда с 1 га, а именно: $2,6593 * 31,3 = 83,236$ тыс.кв.м (83 236 кв.м).

Значение максимально допустимого выхода жилого фонда, размер которого составляет не более 82 800 кв.м., определен в соответствии с МНТП, и другими нормами и правилами, с учетом площади земель, включенных в границы комплексного развития территории и не стоящих на государственном кадастровом учете, а также с учетом необходимости формирования УДС, не подлежащей застройке объектами капитального строительства.

Для расчетов при определении минимального объема финансирования работ за основу взят объем жилищного строительства до 82 800 кв.м.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с п. 3 ст. 116 Лесного кодекса изменение границ земель, на которых располагаются городские леса, которое может привести к уменьшению их площади, не допускается.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России считает данный довод необоснованным.

10. Относительно довода Заявителя, что Организатор торгов без имеющихся на то оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации, включил в границы Территории комплексного развития земельный участок с кадастровым номером 02:55:020216:25 площадью 6 916 кв.м установлено следующее.

Согласно части 4 статьи 65 ГрК РФ КРТ нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации; виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки; на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

При этом часть 5 статьи 65 ГрК РФ устанавливает, что в границы территории, в отношении которой принимается решение о КРТ нежилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 4 статьи 65 ГрК РФ, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными частью 4 статьи 65 ГрК РФ.

В границы КРТ нежилой застройки, ограниченной городскими лесами, бульваром Славы, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:020216:9, 02:55:020216:91, 02:55:020216:20 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, расположен земельный участок с кадастровым номером 02:55:020216:73 с видом использования «занимаемый гаражами-боксами», соответствующий виду использования, установленному Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, вид использования с кодом 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд, предполагающий размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации. Указанный земельный участок расположен в границах 2-х элементов планировочной структуры: улично-дорожная сеть, квартал.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденным решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 28.09.2022 № 18/5, территория комплексного развития расположена в территориальной зоне ОЖ (общественно-жилая зона), где вид использования с кодом 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд является запрещенным, т.е. не соответствующим установленному градостроительному регламенту.

На основании изложенного, формирование границ комплексного развития с включением земельного участка с кадастровым номером 02:55:020216:25 не противоречит положениям ГрК РФ и осуществлено в соответствии с требованиями постановления Правительства Республики Башкортостан от 12.10.2021 N 512 «О комплексном развитии территорий в Республике Башкортостан».

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России считает данный довод необоснованным.

11. Относительно довода Заявителя, что Организатор торгов включил в границы Территории комплексного развития части вышеуказанных земельных участков без имеющих на то правовых оснований, установленных частью 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено следующее.

Пунктом 2 Порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, утвержденного постановлением Правительства РБ от 12.10.2021 № 512, территория комплексного развития - это территория в границах одной или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты недвижимости, предусмотренные статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации или определенные в соответствии с правилами данной статьи для соответствующего вида комплексного развития территории.

Согласно части 4 статьи 65 ГрК РФ КРТ нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации; виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки; на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

При этом часть 5 статьи 65 ГрК РФ устанавливает, что в границы территории, в отношении которой принимается решение о КРТ нежилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 4 статьи 65 ГрК РФ, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными частью 4 статьи 65 ГрК РФ.

Границы территории, подлежащей комплексному развитию, установлены в соответствии с требованиями постановления Правительства Республики Башкортостан от 12.10.2021 № 512 «О комплексном развитии территорий в Республике Башкортостан» по красным линиям, границам существующих земельных участков и естественным границам природных объектов и согласованы уполномоченным органом исполнительной власти Республики Башкортостан -

Министерством строительства и архитектуры Республики Башкортостан (письмо исх. № М13-13-04/120 от 05.10.2023 г.).

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Башкортостанского УФАС России считает данный довод необоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных, не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО "Гармония" (вх. 3301/24 от 29.02.2024) на действия организатора торгов - Администрация го г. Уфа Республики Башкортостан при организации и проведении конкурса на право на заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки, ограниченной городскими лесами, бульваром Славы, земельными участками с кадастровыми номерами 02:55:020216:9, 02:55:020216:91, 02:55:020216:20 в Орджоникидзевском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан (извещение № 22000161610000000010 лот № 1) необоснованной.

Примечание: В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения.