В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Квартал» (вх. № 1501 от 30.01.2020 года) на действия Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска при осуществлении в отношении заявителя процедуры реализации инвестиционного проекта на территории Заельцовского района по ул. Плановая, который утвержден постановлением Мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419.

Заявитель сообщает следующее.

В соответствии с Постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2016 № 3419 (ред. от 21.08.2019) "О Порядке рассмотрения ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных со строительством жилья, и их соответствии критериям, установленным пунктами 2, 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03 "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально¬культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов" (далее - Порядок), ООО СЗ «Квартал» (далее - инициатор проекта) 18.11.2019 обратилось в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее - ДСА мэрии) с ходатайством о реализации масштабного инвестиционного проекта на территории Заельцовского района по ул. Плановая и документами в соответствии с пунктом 2.2 Порядка.

ДСА мэрии не было установлено оснований для отказа в удовлетворении ходатайства, предусмотренных подпунктами "а", "б", "и" пункта 3.4 Порядка, в связи с чем ходатайство и документы были направлены в комиссию по рассмотрению ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов и их соответствии критериям, установленным пунктами 2, 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03 "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов" (далее- комиссия).

06.12.2019 комиссия принимает решение о возможности удовлетворения ходатайства, о чем 12.12.2019 ДСА мэрии публикует в периодическом,..печатном издании "Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска" (далее - Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска) №57 за 2019 г. сообщение о приеме ходатайства.

После публикации Департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска сообщения о приеме нашего ходатайства, нами были представлены дополнительные сведения в соответствии с пунктом 3.7 Порядка.

Поскольку после публикации сообщения о поступлении нашего ходатайства в ДСА мэрии города Новосибирска поступили ходатайства третьих лиц, 30.12.2019 комиссия осуществила вскрытие всех поступивших конвертов.

Результатом рассмотрения явилось решение комиссии от 22.01.2020 г. об отказе в удовлетворении ходатайства инициатора проекта. Решение мотивировано

следующим: после изменения условий инициатором был представлен неполный перечень сведений и (или) документов в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 Порядка - непредоставления документа предусмотренного подпунктом 2.2.15 Порядка - в случае передачи инициатором проекта жилых помещений, находящихся в собственности инициатора, к ходатайству прикладывается выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности инициатора проекта на жилые помещения, указанные в декларации инициатора, а также несоответствие проекта критерию, установленному пунктом 2 или 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области.

Заявитель полагает, что данными действиями комиссии по рассмотрению ходатайств юридических лиц о реализации масштабных инвестиционных проектов и их соответствии критериям, установленным пунктами 2, 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03 "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов", противоречащими Порядку, были нарушены права и законные интересы ООО СЗ «Квартал», а именно: необоснованно отклонено ходатайство ООО СЗ «Квартал» о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке в Заельцовском районе по ул. Плановая.

Необоснованность отклонения ходатайства подтверждается следующими обстоятельствами:

В целях реализации проекта на земельном участке, находящимся в муниципальной собственности города Новосибирска либо расположенном на территории города Новосибирска, государственная собственность на который не разграничена, инициатор проекта представляет ходатайство и документы в соответствии с пунктом 2.2 Порядка в ДСА мэрии (пункт 2.1 Порядка).

Ходатайство и полный комплект документов были представлены инициатором проекта в ДСА мэрии.

Согласно пункту 2.2.15 Порядка «в случае передачи инициатором проекта жилых помещений, находящихся в собственности инициатора, к ходатайству прикладывается выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности инициатора проекта на жилые помещения, указанные в декларации инициатора». Таким образом, пункт 2.2.15 не устанавливает обязанность заявителя предоставлять жилые помещения, находящиеся в собственности, и, как следствие - предоставлять выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности инициатора проекта на жилые помещения, указанные в декларации инициатора - согласно подпункту 2.2.15 Порядка прикладывается только в случаях:

- если жилые помещения указаны в декларации инициатора;

- инициатором проекта декларируется передача жилых помещений, находящихся в собственности инициатора.

Жилые помещения в декларации инициатора проекта не указывались. Передача

инициатором проекта жилых помещений, находящихся в собственности инициатора, не предусматривалась. Инициатор проекта ООО СЗ «Квартал» предложил предоставить жилые помещения, которые находились в стадии строительства, был указан предполагаемый срок оформления права собственности.

Пунктом 2.2. части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03 "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов" установлен критерий, которому должен соответствовать масштабный инвестиционный проект:

реализация масштабного инвестиционного проекта в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, предполагает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью не менее 10 тысяч квадратных метров жилых помещений, из которых не менее шести процентов общей площади жилых помещений, либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, подлежат передаче в собственность муниципального образования, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта, для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

Между тем, Инициатор проекта предполагает строительство многоквартирного дома площадью более 10 тысяч квадратных метров жилых помещений, из которых более 6 процентов шести процентов общей площади жилых помещений, либо не менее аналогичного объема площади жилых помещений, находящихся в собственности инициатора проекта, подлежат передаче в собственность муниципального образования.

Также в составе многоквартирного дома инициатором предусмотрены помещения общественного назначения (для размещения управляющей организации) необходимые для обслуживания дома, что отражено в проекте. Указанные помещения передаются в общую долевую собственность жителей дома в качестве общедомового имущества, что о нарушении условий МИ11 не свидетельствуют. Таким образом, проект соответствует критерию, установленному пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-03.

В случае если инициатор проекта не представил документы, указанные в пункте 2.2 Порядка, ДСА мэрии, в течение семи рабочих дней со дня получения ходатайства, направляет соответствующий запрос инициатору проекта (пункт 2.3 Порядка). Однако, таких запросов ДСА мэрии инициатору не направлялось.

В обязанность ДСА мэрии, в соответствии с пунктом 3.1. Порядка, входит в 20 - дневный срок со дня регистрации ходатайства и документов при наличии оснований для отказа в удовлетворении ходатайства, предусмотренных подпунктами "а", "б", "и" пункта 3.4 Порядка, направить инициатору проекта письменный отказ в удовлетворении ходатайства с указанием основания для отказа. При этом, при отсутствии оснований для отказа в удовлетворении

ходатайства - направить ходатайство и документы в комиссию. Между тем, ДСА мэрии оснований для отказа не установил и направил ходатайство и документы инициатора проекта в комиссию, что свидетельствует о соответствии ходатайства и пакета документов Порядку и критериям, установленным в нем.

Таким образом, ДСА мэрии была проведена проверка ходатайства и документов на предмет полноты и соответствия Порядку, нарушений выявлено не было.

В течение 20 дней со дня регистрации документов, направленных ДСА мэрии, комиссия принимает решение о возможности удовлетворения ходатайства либо об отказе в удовлетворении ходатайства при выявлении оснований, предусмотренных пунктом 3.4 Порядка (пункт 3.2 Порядка), и, 06.12.2019 года, как отмечено выше, комиссия принимает решение о возможности удовлетворения ходатайства. Следовательно, комиссия оснований для отклонения ходатайства не установила.

В случае принятия комиссией решения о возможности удовлетворения ходатайства, ДСА мэрии в течение семи дней со дня принятия комиссией решения и не менее чем за 15 дней до даты окончания приема ходатайств публикует в периодическом печатном издании "Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска" и размещает на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщение о приеме ходатайств (пункт 3.5 Порядка). Такое сообщение было опубликовано 12.12.2019 г.

Порядок предусматривает (пункт 3.8 Порядка), что в случае если по истечении срока приема ходатайств, указанного в сообщении, иных ходатайств и документов, кроме представленных первоначально, не поступило, ДСА мэрии в течение пяти дней со дня истечения срока приема ходатайств готовит заключение о возможности реализации проекта на земельном участке и соответствии проекта критерию, установленному пунктом 2 или 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области. Таким образом, в случае, если бы в ДСА мэрии не поступили ходатайства иных участников, по ходатайству инициатора проекта (ООО СЗ «Квартал») было бы подготовлено заключение о возможности реализации проекта, то есть дополнительная проверка ходатайства и документов не предусмотрена.

Пункт 3.7 Порядка предусматривает, что инициатор проекта, подавший ходатайство первоначально, впуаве изменить срок выплаты денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома, процент общей площади жилых помещений, подлежащих передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, а так же впуаве скорректировать срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, процент обшей площади жилых помещений. подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска, и срок реализации проекта. представив соответствующие сведения и (или) документы повторно в запечатанном конверте, не позднее чем за день до вскрытия конвертов с ходатайствами и документами.

В соответствии с пунктом 3.7 Порядка, инициатор проекта изменил следующие сведения: срок передачи в муниципальную собственность города Новосибирска жилых помещений для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу (1 месяц) и процент общей площади жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность города Новосибирска (8,1%). При этом иные сведения (и документы) инициатором проекта не изменялись. Следовательно, какие - либо основания для отклонения ходатайства ООО СЗ «Экострой», с момента внесения вышеуказанных сведений, не возникли. Само ходатайство повторной проверке не подлежит.

Поскольку в ДСА мэрии поступили ходатайства иных участников, 30.12.2019 комиссия осуществила вскрытие конвертов с ходатайствами и документами, о чем указано ранее.

В соответствии с пунктом 3.11 Порядка, в случае если инициатор проекта, подавший первоначальное ходатайство, решил изменить сведения и (или) документы согласно пункту 3.7 порядка, то повторно поданными считаются только измененные сведения и (или) документы. При этом ходатайство считается поданным первоначально и повторному рассмотрению комиссией не подлежит.

Между тем, мэрией в отказе указано, что инициатором проекта подано повторное ходатайство, что не соответствует действительности. Инициатором уточнялись только отдельные сведения, что подтверждается заявлением от 12.12.2019 года исх. №1135/ОР. Данное заявление было поданное инициатором в конверте, который был вскрыт комиссией 30.12.2019 года.

Кроме того, ДСА мэрии обязан в течение 5 дней со дня принятие решения об отказе в удовлетворении ходатайства подготовить и направить инициатору проекта письменный отказ в удовлетворении такого ходатайства с указанием основания для отказа, и вернуть приложенные к ходатайству документы. Срок для подготовки отказа истек 27.01.2019, в нарушение условий Порядка, в данный срок ДСА мэрии решение об отказе инициатору не направил. Решение получено инициатором проекта 30.01.2019.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что ходатайство ООО СЗ «Квартал» о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке в Заельцовском районе по ул. Плановая, по мнению Заявителя, отклонено необоснованно.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган рассматривает 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.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, заказчику **Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска** надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **д о 06.02.2020 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **10.02.2020 года** в **16:00 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей **(при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность)**. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган *не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.*

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10 этаж) за 15 минут до начала рассмотрения жалобы.

Примечание:

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.