

Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Расцветай на Гоголя» (далее – ООО «СЗ «Расцветай на Гоголя», Заявитель, вх. № 16899/23 от 14.09.2023 г.) на действия организатора торгов Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска при проведении публичных торгов в форме аукциона № № 6-KPT-2023 на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе площадью 41053 кв.м. (номер извещения на сайте <...> от 05.09.2023 г., Лот № 1).

Заявитель сообщает следующее.

Постановлением мэрии города Новосибирска № 4460 от 24.08.2023 г. определено проведение торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе.

На официальном сайте <...> (<...>) объявлен аукцион на Право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе площадью 41053 кв.м. (номер процедуры № 22000097220000000007), извещение (проведении аукциона № 6-KPT-2023).

1. Согласно пп. 2 п. 5.2 Раздела 5 и п. 5.8 Извещения указано, что Участником Аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории в соответствии может быть признано юридическое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее ста процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального

подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

Данный критерий отбора участников аукциона прямо нарушает положения ч. 6 ст. 69 Градостроительного кодекса РФ, предусматривающего, что участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда., а также Постановления Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории Правительством РФ и правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме».

Согласно вышеуказанному постановлению Правительства, критерии опыта строительства определяются в Градостроительном Кодексе РФ. ч. 6 ст. 69 ГрК РФ гласит, что Правительством РФ и нормативным правовым актом субъекта РФ могут быть внесены дополнительные требования к участникам торгов. Таковых документов в отношении Новосибирской области, устанавливающих дополнительные требования к участникам торгов нет, из чего следует, что установление в аукционной документации организатором аукциона - мэрий города Новосибирска дополнительных требований к опыту участника является не законным и ограничивающим конкуренцию.

2. Изменения, внесенные в аукционную документацию от 08.09.2023 г. вносит технические корректировки в подпункт 2 пункта 5.2, заменяя требование о наличии опыта строительства не менее пятидесяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории на сто процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории.

Внесение таких изменений затрагивает требования к участникам, поэтому, в соответствии с п. 44 Постановления Правительства РФ № 701, данные изменения могут вноситься только при повторном проведении торгов, после их отмены или признания несостоявшимися.

3. Организатор аукциона имеет пространные формулировки в извещении о проведении аукциона, которые сбивают с толку участников и могут привести к необъективному восприятию параметров застройки при принятии участниками решения об участии в аукционе. К примеру, в приложении № 4 к извещению, в проекте договора, в пункте 3.1.1.1. абз. 2, организатор прописывает обязанность участника «Обеспечить в соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации соотношение общей площади жилых и нежилых помещений ориентировочно 80% к 20% в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в

соответствии с договором, а также условие о размещении нежилых помещений на первых этажах указанных домов».

Указанная формулировка «ориентировочно» не может служить конкретным ориентиром при расчете экономической модели и планировки застраиваемой территории, моделировании жилых домов.

Кроме того, указанные в абз. 2 пункта 3.1.1.1. указания о соотношении общей площади жилых и нежилых помещений ориентировочно 80 % к 20 % в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, не корреспондируют видам разрешенного использования объектов капитального строительства, предусмотренным приложением № 3 к Постановлению Мэрии города Новосибирска № 633 от 06.02.2023 г. «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе площадью», а именно виду разрешенного использования «объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома».

4. В приложении № 4 к извещению, в проекте договора, в пункте 3.1.3. организатор прописывает обязанность по передаче в муниципальную собственность объектов капитального строительства, некапитальные строения, сооружения, объекты благоустройства.

Данный пункт вводит в заблуждение участников торгов, так как не позволяет оценить масштаб и количество объектов, передаваемых организатору, что препятствует построению экономической модели. Возникает противоречие с подпунктом в) пункта 3 преамбулы проекта договора, который гласит: «Право собственности на созданные Застройщиком в рамках Договора объекты капитального строительства и иные объекты будет принадлежать Застройщику, и Застройщик вправе распоряжаться такими объектами, находящимися в его собственности, по своему усмотрению в соответствии с законодательством, если иное не установлено Договором.» Более того, перечисленные объекты не могут быть переданы в собственность по следующим причинам: построенные объекты капитального строительства являются собственностью участника, которую он реализовывает в рамках своей коммерческой деятельности и выгоды, для которой и заключается Договор о комплексном развитии территории. Безвозмездная передача имущества муниципалитету нивелирует всю экономическую привлекательность проекта и рушит экономическую модель. Более того, часть указанных объектов, такие как благоустройство, некапитальные объекты являются собственностью собственников многоквартирного дома, который будет располагаться на конкретном земельном участке.

Заявитель считает, что отсутствие указания в конкурсной документации определенного перечня объектов капитального строительства, некапитальных строения, сооружений, объектов благоустройства, передаваемых в муниципальную собственность, приводит к правовой неопределенности и может порождать в последствие своевольное возложение на победителя аукциона дополнительной, не указанной в аукционе нагрузки, что в свою очередь приводит к нарушению законодательства о конкуренции.

5. Данной жалобой также оспариваются положения Постановления Мэрии города Новосибирска № 633 от 06.02.2023 г. и аукцион в целом, в части параметров строительства объектов жилой застройки. В вышеуказанном Постановлении с учётом изменений вносимых Постановлением мэрии города Новосибирска № 2435 от 15.05.2023г. указывается объем строительства объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки, который составляет 102 632 кв.м. Однако на данном участке установлен коэффициент застройки 2.0, этажность от 14 до 18, что не позволяет построить указанное количество жилой площади.

Более того, по условиям аукциона, участник обязан выделить безвозмездно муниципалитету земельный участок не менее 0,8 га, в соответствии с п. 3.1.1.6. проекта Договора. На данном передаваемом земельном участке невозможно осуществление строительства, что еще больше понижает количество возможного возводимого жилья.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит:

1. Проверить решения организатора аукциона на соответствие их законодательству РФ.
2. Вынести предписание организатору аукциона на устранение выявленных нарушений.
3. Вынести предписание об отмене предстоящего аукциона и повторного проведения аукциона по корректным параметрам.

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, Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до **22.09.2023** 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 комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области состоится **25.09.2023 в 11-00 часов**, по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 3, этаж 10, каб. 1004.

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. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Уведомляем Вас о возможности участия в рассмотрении жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: **<https://cdto05.digital.gov.ru/c/2733295291>** и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте fo54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту fo54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его законного представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.