

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1936/2023

02 октября 2023 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>;

рассмотрев жалобу 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),

в присутствии представителя ООО «СЗ «Расцветай на Гоголя» – Половникова Глеба Борисовича (представитель по доверенности № б/н от 21.09.2023 г.) и Повышева Павла Геннадьевича (представитель по доверенности № б/н от 21.09.2023 г.),

в присутствии представителя Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска – Пузик Элины Руслановны (представитель по доверенности № 30/02/26310 от 23.12.2022 г.) и Чичкань Ольги Викторовны (представитель по доверенности № 30/01/18781 от 21.09.2023 г.),

в присутствии представителей общественности – Акулова Дмитрия Александровича и Каверзиной Светланы Викторовны,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Расцветай на Гоголя» 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 (№ 16899/23 от 14.09.2023 г., вх. № 17842-ЭП/23 от 28.09.2023 г.).

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).

1. Согласно пп. 2 п. 5.2 раздела 5 и п. 5.8 извещения 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.

Позиция организатора аукциона основывается на том, что он самостоятельно вправе изменять критерии (требования), предъявляемые к участникам аукциона, которые установлены положениями ч. 6 ст. 69 ГрК РФ.

Положения ч. 6 ст. 69 ГрК РФ носят императивный характер, т.е. выражены в определённой форме, содержат абсолютно определённое правило поведения, которое не может быть изменено в процессе её реализации, в том числе по инициативе её адресатов, т.е. участником (претендентом) аукциона и организатором аукциона.

Законодатель установил строго определённые условия, при которых требование может быть изменено, но исключительно в соответствии с порядком, установленным нормой права, а не участниками правоотношений, на которых данные требования распространяются и обязательны к исполнению.

Однако таких нормативных документов на уровне Правительства РФ или субъекта РФ в отношении Новосибирской области, устанавливающих дополнительные требования к участникам торгов (в том числе по опыту участия в строительстве) не принято.

Другими регионами реализуется положение ч. 6 ст. 69 ГрК РФ на установление дополнительных критериев к участникам аукционов на право заключения договора о КРТ на уровне нормативного правового акта субъекта РФ, а не органа местного самоуправления – организатора аукциона (п. 12.6 постановления Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области», п. 3 Перечня дополнительных требований к участникам торгов в форме аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 30.08.2021 № 758/30).

В ч. 6 ст. 69 ГрК РФ законодателем определен круг субъектов, обладающих правом установления дополнительных требований к участникам торгов: органы государственной власти федерального и регионального уровней.

Организатор торгов к числу таких уполномоченных субъектов не относится.

Предъявляя дополнительные требования к участникам торгов, а именно, по собственной инициативе устанавливая требования к опыту участия в строительстве, отличные от прямо установленных законом, организатор аукциона незаконно наделяет себя полномочиями органов государственной власти, обладающих правом установления дополнительных требований к участникам торгов.

Соответствие претендента на участие в аукционе минимальным требованиям к опыту участия в строительстве, закрепленным ч. 6 ст. 69 ГрК РФ, в отсутствие дополнительных требований, установленных Правительством РФ или нормативным правовым актом субъекта РФ, является достаточным для подтверждения опыта и,

соответственно, участия в аукционе.

Таким образом, действия организатора торгов по произвольному установлению дополнительных требований к участникам являются незаконными и ограничивают круг лиц, способных, в данном случае, участвовать в торгах.

2. Изменения, внесенные в аукционную документацию от 08.09.2023 г. вносят 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 установил 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.

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 планировке 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».

06.02.2023 издано постановление мэрии «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, Героев Труда, Рубиновой в Советском районе» № 633, которое установило:

- площадь КРТ - 24 044 кв. м;

- объем строительства ОКС в границах КРТ – 60 110 кв. м;

- в приложении 3 – виды разрешенного использования и предельные параметры.

Так, в приложении 3, столбце 4, пункте 3 установлен предельный максимальный коэффициент плотности застройки ЗУ для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» - 2,5.

Дефиниции терминов «объем строительства объектов капитального строительства», «предельный максимальный коэффициент плотности застройки ЗУ для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» в постановлении мэрии от 06.02.2023 № 633 не приводится.

15.05.2023 издано постановление мэрии о внесении изменений в постановление мэрии от 06.02.2023 № 633, установившее:

- площадь КРТ – 41 053 кв. м;

- объем строительства ОКС в границах КРТ – 102 632 кв. м;

- в приложении 3 – виды разрешенного использования и предельные параметры.

Так, в приложении 3, столбце 4, пункте 3 установлен предельный максимальный коэффициент плотности застройки ЗУ для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» - 2,0.

Дефиниция терминов «объем строительства объектов капитального строительства», «предельный максимальный коэффициент плотности застройки ЗУ для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» в постановлениях мэрии от 06.02.2023 № 633 и от 15.05.2023 № 2435 не приводится.

В дополнение к заявленной правовой позиции податель жалобы приводит следующее.

24.08.2023 издается постановление мэрии № 4460 о проведении торгов на право заключение договора КРТ, в котором определены следующие существенные условия будущего договора КРТ:

- площадь КРТ - 41 053 кв. м;

- абзац второй пункта 5.1.1 приложения к постановлению № 4460 предусматривает обязанность 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 в соответствии с договором, а также условие о размещении нежилых помещений на первых этажах указанных домов;

- пунктом 5.1.6 предусмотрена обязанность образовать ЗУ площадью не менее 0,8 га и отказаться от права собственности на него в пользу мэрии.

Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений ориентировочно 80 % к 20 % противоречит видам разрешённого использования, установленным в приложении 3, предусматривающих размещение в многоквартирных домах объектов 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.

Таким образом, учитывая отсутствие в постановлениях мэрии о КРТ дефиниции понятий «объем строительства объектов капитального строительства», «предельный максимальный коэффициент плотности застройки» используем определение из Правил землепользования и застройки города Новосибирска (пункт 6, части 1, статьи 24): «Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, определяется как отношение площади квартир, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров, к общей площади земельного участка».

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.».

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, 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.

Ч. 5 ст. 68 ГрК РФ предусмотрено, что в договоре могут быть предусмотрены дополнительные существенные условия, в том числе, обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, перечень данных объектов и условия их передачи.

Пунктом 3.1.3 Приложения 4 к извещению о проведении Аукциона предусмотрено, что не позднее 31.12.2028 победитель аукциона обязан безвозмездно передать в муниципальную собственность города Новосибирска после окончания строительства, созданные Застройщиком в рамках Договора объекты капитального строительства, некапитальные строения, сооружения, объекты благоустройства (с указанием перечня данных объектов в соответствии с графиком мероприятий).

Однако, самой конкурной документацией и условиями договора такой перечень передаваемых в последующем объектов капитального строительства не предусмотрен, что противоречит положениям ч. 5 ст. 68 ГрК РФ, вносит правовую неопределенность и является коррупциогенным фактором, т.е. устанавливающим для организатора аукциона необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, а также содержащим неопределенные, трудновыполнимые и (или) обременительные требования к участникам аукциона и тем самым создающим условия для проявления коррупции.

Позиция организатора аукциона о том, что при соотношении жилых/нежилых помещений стоит руководствоваться аукционной документацией, в том числе приложением 3 к Постановлению мэрии от 06.02.2023 № 633 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, Героев Труда, Рубиновой в Советском районе», а не решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» в качестве аргумента на утверждение ООО «СЗ «Расцветай на Гоголя» о несоответствии конкурсной документации Правилам землепользования и застройки города Новосибирска, является ошибочной.

Приложение 3 к постановлению мэрии от 06.02.2023 № 633 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, Героев Труда, Рубиновой в Советском районе» является выкопировкой в усечённом виде градостроительного регламента территориальной зоны застройки жилыми домами повышенной этажности (Ж-5), утвержденного решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска», в которой расположена территория КРТ.

Таким образом, требования, содержащиеся в аукционной документации должны учитывать требования положений Правил землепользования и застройки города Новосибирска.

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 15.05.2023 г. 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.

Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка =2, таким образом площади квартир = $33\ 053 * 2 = 66\ 106$ кв.м. (где 33 053 – площадь территории КРТ, с учетом передачи в муниципальную собственность части территории КРТ площадью не менее 0,8 га (8 000 кв. м)).

Конкурсной документацией предусмотрено ориентировочное соотношение жилых/нежилых помещений как 80/20.

Но в видах разрешённого использования, установленных приложении 3, предусмотрено соотношение жилых/нежилых помещений в многоквартирных домах 85/15. Размещение отдельно стоящих нежилых зданий документацией не предусмотрено.

Итого, если площадь жилья 66 106 кв.м – 85 % всего здания, то 100% объем строительства = $66\ 106 * 100 / 85 = 77\ 772$ кв.м, что менее установленного объема строительства в 102 632 кв.м.

При строительстве объектов капитального строительства, законодательство выделяет разные типы площадей объектов капитального строительства, и учитывая отсутствие в конкурсной документации расшифровки (метода расчета) показателей «объем строительства объектов капитального строительства», «предельный максимальный коэффициент плотности застройки ЗУ для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома», возникает правовая неопределенность как у участников аукциона, так и у организатора на этапе участия в аукционе и в последующем на этапе исполнения договора о КРТ в части требуемого объема возводимого строительства.

Данный факт усугубляется тем, что в аукционной документации объем строительства указан конкретным критерием – цифрой 102 632 кв.м, без расшифровки что в эту цифру входит, какие правила подсчета площади здания применяются, без применения формулировок «не более...», либо «не менее...» (например, учитываются ли площади балконов, лоджий, веранд и террас и с каким понижающим коэффициентом, либо вообще без него).

Кроме того, при установке показателя соотношения жилых/нежилых помещений как 80/20, организатор аукциона использует термин «ориентировочно», при этом использует точную цифру объема строительства в 102 632 кв. м.

Довод организатора аукциона о том, что 20 % нежилых помещений согласно конкурсной документации составляют места общего пользования многоквартирных домов несостоятелен в силу того, что он противоречит пункту 3 части 4 статьи 69 Градостроительного кодекса РФ, указывающего на необходимость включения в договор о КРТ соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении нежилых помещений на первых этажах домов (места общего пользования располагаются на всех этажах много квартирного дома, в т.ч. чердак, подвал).

Исходя из совокупности изложенного, не представляется возможным построить при коэффициенте плотности 2,0 и этажности 14-18 этажей заявленный в аукционной документации объем строительства 102 632 кв. м. на указанной территории.

Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска предоставил следующие возражения на доводы жалобы (вх. № 17405/23 от 22.09.2023 г., вх. № 17871-ЭП/23 от 29.09.2023 г.).

Постановлением мэрии города Новосибирска от 06.02.2023 № 633 (в редакции постановления мэрии города Новосибирска от 15.05.2023 № 2435) принято решение об осуществлении комплексного развития территории жилой застройки города Новосибирска площадью 36402 кв. м по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе. Данным постановлением определены перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, установлен предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, объем строительства объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки.

Также определено, что решение о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит реализации юридическим лицом, определенным по результатам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории.

С целью реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки на основании постановления мэрии города Новосибирска от 24.08.2023 № 4460 принято решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии указанной территории, согласно которому определены организатор аукциона от имени мэрии города Новосибирска (департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска), предмет аукциона (право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе, начальная цена права на заключение договора, сумма задатка для участия в аукционе, величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») и Существенные условия договора.

Извещение о проведении аукциона № 6-КРТ-2023 на право заключения договора о комплексном развитии указанной территории (далее – Извещение) размещено

департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<...>), а также на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

1) Часть 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено, 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.

Данной нормой установлен предельный минимальный показатель, используемый в качестве одного из требований к участникам торгов. Соответственно, в извещении данный показатель должен быть установлен не ниже показателя, указанного в части 6 статьи 69 ГрК РФ, либо в большем размере.

Также частью 6 статьи 69 ГрК РФ установлено, что Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

Исходя из данной нормы, дополнительными требованиями могут являться иные требования, отличные от требования, определенного указанной частью, то есть не имеющие отношения к опыту участия застройщика в строительстве объектов капитального строительства.

Согласно ч. 6 ст. 69 ГрК РФ, 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. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

Аналогичное требование установлено Организатором торгов в извещении № № 6-КРТ-2023 (подпункт 2 пункта 5.2, пункт 5.8 раздела 5).

В соответствии с подпунктом «в» пункта 15 постановления Правительства РФ от 04.05.2021 № 701, для участия в торгах заявитель представляет организатору

торгов в установленный в извещении о проведении торгов срок и в предусмотренном в таком извещении порядке указанные в извещении о проведении торгов документы, содержащие сведения, подтверждающие соответствие заявителя требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Как следует из буквального толкования части 6 ст. 69 Градостроительного кодекса РФ, участник торгов вправе предоставить документы, подтверждающие наличие опыта участия в строительстве объектов капитального строительства, выданные не только самому участнику, но и иному лицу, которое приходится участнику торгов учредителем (участником); дочерним обществом; основным обществом; любым из дочерних обществ основного общества участника торгов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 67.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» хозяйственное общество признается дочерним, если другое (основное) хозяйственное товарищество или общество в силу преобладающего участия в его уставном капитале, либо в соответствии с заключенным между ними договором, либо иным образом имеет возможность определять решения, принимаемые таким обществом.

На основании изложенного, участник торгов должен представить документы, подтверждающие, что юридические лица, документы которых будут использованы для подтверждения опыта участия в строительстве являются для участника основным или дочерним обществами, а также дочерними обществами одного с участником торгов основного общества.

На основании подтверждающих документов опыт участия в строительстве объектов капитального строительства будет учтен в совокупном объеме участника торгов и иных обществ.

Данные выводы подтверждаются решениями УФАС по г. Москве от 07.04.2022 по делу № 077/07/00-5287/2022, УФАС по Астраханской области от 29.08.2023 № 030/10/18.1-876/2023.

Таким образом, установленные Организатором торгов требования соответствуют части 6 ст.69 ГрК РФ, постановлению Правительства РФ от 04.05.2021 № 701.

2) В Извещение были внесены технические корректировки (в подпункт 2 пункта 5.2 Извещения и в абзац первый подпункта 9.2.1 проекта договора) ввиду допущения технических ошибок, что подтверждается протоколом № 11 заседания комиссии по комплексному развитию территорий города Новосибирска от 07.08.2023.

Действующим законодательством, регулирующим процедуру проведения торгов в сфере комплексного развития территорий, не установлен порядок внесения изменений в документацию об аукционе, в том числе технических корректировок.

Вместе с тем, законодательством, регулирующим вопросы в сфере закупок

товаров, работ, услуг, предусмотрена возможность внесения изменений в документацию об аукционе без его отмены, приостановки.

В соответствии с частью 4 статьи 42 Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заказчик по собственной инициативе или в соответствии с запросом, предусмотренным частью 5 настоящей статьи, вправе внести изменения в Извещение об осуществлении закупки, которые формируются с использованием единой информационной системы, подписываются усиленной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени заказчика, и размещаются в единой информационной системе, не позднее чем за один рабочий день до даты окончания срока подачи заявок на участие в закупке.

В соответствии с частью 11 статьи 4 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» Изменения, вносимые в Извещение об осуществлении конкурентной закупки, документацию о конкурентной закупке, разъяснения положений документации о конкурентной закупке размещаются заказчиком в единой информационной системе, на официальном сайте, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, не позднее чем в течение трех дней со дня принятия решения о внесении указанных изменений, предоставления указанных разъяснений.

В случае внесения изменений в Извещение об осуществлении конкурентной закупки, документацию о конкурентной закупке срок подачи заявок на участие в такой закупке должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения в единой информационной системе указанных изменений до даты окончания срока подачи заявок на участие в такой закупке оставалось не менее половины срока подачи заявок на участие в такой закупке, установленного положением о закупке для данного способа закупки.

В соответствии с частью 1 ст. 6 Гражданского кодекса РФ в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Таким образом, поскольку законодательством, регулирующим процедуру проведения торгов в сфере комплексного развития территорий, не установлен порядок внесения изменений в документацию об аукционе, в том числе технических корректировок, организатор торгов считает возможным применить изложенный выше порядок по аналогии с законодательством, регулирующим вопросы в сфере закупок товаров, работ, услуг для государственных или муниципальных нужд.

3) По пункту 3 уведомления заявитель отмечает, что в Извещении имеются пространственные формулировки, в частности абзац 2 пункта 3.1.1.1 проекта договора (приложение № 4 к Извещению) – обеспечить в соответствии с пунктом 3 части 4 ст.68 ГрК РФ соотношение общей площади жилых и нежилых помещений ориентировочно 80% к 20% в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором, а также условие о размещении нежилых помещений на

первых этажах указанных домов.

В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 68 ГрК РФ в договор о комплексном развитии территории включаются, в том числе сведения о соотношении общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений.

В соответствии с пунктом 7.31 свода правил СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (далее - СП 476.1325800.2020) доля нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой группы не должна превышать 20 %.

Исходя из данных правовых норм, абзацем вторым пункта 5.1.1 Существенных условий договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 24.08.2023 № 4460, установлено соотношение общей площади жилых и нежилых помещений ориентировочно 80% к 20% в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором, а также условие о размещении нежилых помещений на первых этажах указанных домов.

Таким образом, соотношение, изложенное в абзаце втором пункта 3.1.1.1 проекта договора (приложение 4 к Извещению), полностью соответствует абзацу второму пункта 5.1.1 Существенных условий договора, определенных постановлением мэрии города Новосибирска от 24.08.2023 № 4460.

На основании изложенного, абзац 2 пункта 3.1.1.1 проекта договора о соотношении площадей (приложение № 4 к Извещению) соответствует законодательству.

Приложением 3 к постановлению мэрии города Новосибирска от 06.02.2023 № 633 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе» (в редакции постановления мэрии города Новосибирска от 15.05.2023 № 2435) (далее – Приложение 3 решения о КРТ) установлены основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации указанных решений о комплексном развитии территорий жилой застройки, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки.

Одним из видов разрешенного использования объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны застройщиком при реализации указанных решений о комплексном развитии территорий жилой застройки, является «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». В данном виде разрешенного использования объектов капитального строительства установлен показатель площади объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного

многоэтажного дома, в отдельных помещениях дома.

При проектировании новых и реконструируемых многоквартирных жилых зданий (в том числе блокированных) высотой до 75 м для малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной застройки (согласно СП 42.13330), в том числе общежитий квартирного типа, а также жилых помещений, входящих в состав помещений зданий другого функционального назначения, применяются нормы свода правил СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные» (далее – СП 54.13330.2022).

С учетом СП 54.13330.2022 все помещения в многоквартирном жилом здании, за исключением площади квартир, должны являться нежилыми помещениями, в том числе: помещения общего пользования (лестничные клетки, коридоры, лифтовые холлы, вестибюли, колясочные, технические помещения, помещения дежурного по подъезду, мусоросборные камеры), встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общего пользования, общественного назначения и стоянки автомобилей, для которых размещение, технологии производства и режим работы соответствуют требованиям безопасности проживания жильцов при эксплуатации многоквартирного жилого здания и прилегающих территорий, и т. д.

Таким образом, при расчете объема нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, подлежащих строительству в рамках реализации указанных решений о комплексном развитии территорий жилой застройки, помимо помещений, расположенных во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома, в отдельных помещениях дома, учитываются помещения общего пользования (лестничные клетки, коридоры, лифтовые холлы, вестибюли, колясочные, технические помещения, помещения дежурного по подъезду, мусоросборные камеры и т.д.).

Постановление мэрии города Новосибирска от 24.08.2023 № 4460 «О проведении 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», предусматривающее существенные условия договора КРТ не обжаловано, не отменено, является действующим с момента его опубликования и обязательно для исполнения лицами, в них указанными.

4) По мнению заявителя, пункт 3.1.3 проекта договора (приложение 4 к Извещению) предписывает обязанность по передаче в муниципальную собственность объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, объектов благоустройства, что вводит в заблуждение участников торгов.

В силу ст.1 ГрК РФ под комплексным развитием территорий понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов.

Согласно части 1 ст. 41.1 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных

районов, генеральными планами поселений, муниципальных округов, городских округов функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

На основании изложенного, при осуществлении комплексного развития территории требуется подготовка новой документации по планировке территории.

Согласно части 3 статьи 68 ГрК РФ договором о комплексном развитии территории предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

В договор о комплексном развитии территории включаются помимо прочего обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора (пункт 5 части 4 статьи 68 ГрК РФ); обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения (пункт 7 части 4 статьи 68 ГрК РФ).

Соответствующие обязанности застройщика предусмотрены пунктом 5.1.1 Существенных условий договора, определенных постановлением мэрии города Новосибирска от 24.08.2023 № 4460.

Также пунктом 5.2.2. указанных Существенных условий договора предусмотрена обязанность застройщика осуществить архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на территории жилой застройки объектов капитального строительства жилого, общественно-делового, иного назначения, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории жилой застройки, в соответствии с законодательством.

В силу ст. 42 ГрК РФ именно проект планировки территории предусматривает в том числе, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства; положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры; положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного,

общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Таким образом, Градостроительный кодекс РФ предусматривает осуществление комплексного развития территории жилой застройки на основании документации по планировке территории, подготовленной застройщиком на основании заключенного договора, а также архитектурно-строительного проектирования.

В связи с изложенным, мэрия города Новосибирска до заключения договора и утверждения документации по планировке территории не располагает конкретной информацией по объектам капитального строительства, некапитальным строениям, сооружениям, объектам благоустройства, которые подлежат созданию застройщиком в рамках реализации КРТ.

Поэтому, пункт 3.1.3 проекта договора (приложение 4 к Извещению) соответствует пункту 5.3 Существенных условий договора, определенных постановлением мэрии города Новосибирска от 24.08.2023 № 4460.

Постановление мэрии города Новосибирска от 24.08.2023 № 4460, предусматривающее существенные условия договора КРТ не обжаловано, не отменено, является действующим с момента его опубликования и обязательно для исполнения лицами, в них указанными.

5) Как следует из пункта 5 уведомления, по мнению заявителя, установленный коэффициент застройки 2,0 не позволяет застройщику построить установленные 102 632 кв.м.

Постановлением мэрии города Новосибирска от 06.02.2023 № 633 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе» (в редакции постановления мэрии города Новосибирска от 15.05.2023 № 2435) установлен объем строительства объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки - 102632 кв. м. Данный объем строительства объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки установлен, исходя из норм законодательства. Этот объем является совокупным объемом, в сумму которого входят все объекты жилого и нежилого назначения, и установлен как предельный максимальный показатель, который может составить меньший размер в процессе реализации решений о КРТ. То есть в границах территорий на усмотрение застройщика можно осуществить строительство меньшего или равного установленному объему объектов капитального строительства.

При строительстве объектов капитального строительства в рамках реализации решений о КРТ, помимо многоквартирных жилых домов в границах территории могут быть размещены иные объекты капитального строительства нежилого назначения, виды разрешенного использования которых могут быть выбраны застройщиком в соответствии с Приложением 3 решения о КРТ.

При определении площади квартир, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров, подлежащих строительству в рамках реализации решений о КРТ, необходимо применять предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, установленный в размере 2,0 (согласно Приложению 3 решения о КРТ).

Таким образом, при реализации решения 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 с установленным объемом строительства объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки в размере 102632 кв.м возможно осуществить строительство не более 66106 кв.м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров); оставшиеся не более 36526 кв.м должны составлять нежилые помещения в многоквартирных жилых домах и отдельно стоящих объектах капитального строительства.

В данном случае площадь 0,8 га территории по ул. Иванова не включается в расчет объемов строительства объектов капитального строительства в связи с тем, что в соответствии с существенными условиями подлежит передаче в муниципальную собственность;

Заявитель оспаривает не только извещение о проведении аукциона, но и постановление мэрии города Новосибирска от 06.02.2023 № 633 (в редакции постановления мэрии города Новосибирска от 15.05.2023 № 2435).

На сегодняшний день это действующий муниципальный правовой акт, который не обжалован, не отменен, является действующим с момента его опубликования и обязателен для исполнения лицами, в них указанными.

Постановлением мэрии города Новосибирска от 06.02.2023 № 633 (в редакции постановления мэрии города Новосибирска от 15.05.2023 № 2435) принято решение об осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе площадью 41053 кв. м (далее – решение о КРТ), которым установлен объем строительства объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки в размере 102632 кв.м.

Данный объем строительства является совокупным объемом, в сумму которого входят все объекты капитального строительства жилого и нежилого назначения, и установлен как предельный максимальный показатель, который может составить меньший размер в процессе реализации решения о КРТ.

При этом подпунктом 3.1.1.6 Проекта договора предусмотрено обязательство застройщика образовать земельный участок по ул. Иванова в границах территории, подлежащей комплексному развитию, площадью не менее 0,8 га, местоположение которого указано в приложении 4 к Договору, и в порядке, предусмотренном статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 2 статьи 53 Земельного кодекса Российской Федерации, отказаться от права собственности в отношении образованного земельного участка посредством подачи заявления о таком отказе в орган регистрации прав.

Таким образом, указанный земельный участок по ул. Иванова площадью не менее

0,8 га (8000 кв.м) не подлежит освоению застройщиком.

102632 кв.м = (41053-8000 кв.м) * 2,0 + 16526,5 + 19999,5 кв.м, где 41053 кв.м – площадь территории, подлежащей комплексному развитию; 8000 кв.м – площадь территории по ул. Иванова, подлежащей передаче в муниципальную собственность;

2,0 – предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, определяемый как отношение площади квартир, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров, к общей площади земельного участка, и установленный в Приложении 3 к решению о КРТ (понятие предельного максимального коэффициента плотности застройки установлено статьей 24 Правил землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288);

16526,5 кв.м = (41053 кв.м – 8000 кв.м) * 2,0 * 20%) / 80% – площадь нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, в том числе: помещения общего пользования (лестничные клетки, коридоры, лифтовые холлы, вестибюли, колясочные, технические помещения, помещения дежурного по подъезду, мусоросборные камеры), встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общего пользования, общественного назначения и стоянки автомобилей, для которых размещение, технологии производства и режим работы соответствуют требованиям безопасности проживания жильцов при эксплуатации многоквартирного жилого здания и прилегающих территорий, и т. д. (установлено пунктом 5.1.1 Существенных условий договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе, утвержденных постановлением мэрии города Новосибирска от 24.08.2023 № 4460, в размере соотношения общей площади жилых и нежилых помещений ориентировочно 80% к 20% в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором);

19999,5 кв.м - площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, возможных к строительству в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с установленными Приложением 3 решения о КРТ видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны застройщиком при реализации решения о КРТ.

В границах территории, подлежащей комплексному развитию, на усмотрение застройщика возможно осуществить строительство меньшего или равного установленному объему объектов капитального строительства.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения и дополнения (в т.ч. озвученные в ходе рассмотрения жалобы), Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

05 сентября 2023 года на официальном сайте <...> организатором торгов - Департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска было опубликовано извещение (документация) о проведении публичных торгов в форме аукциона № № 6-КРТ-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. в составе 1 лота (извещение на официальном интернет-сайте <...> № 22000097220000000007).

Дата начала срока подачи заявок 06 сентября 2023 г. в 09:30 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок 02 октября 2023 г. в 16:30 (МСК+4).

Место подачи заявок на участие в аукционе г. Новосибирск, Красный проспект, д. 50, каб. 403.

Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе - 03 октября 2023.

Место, дата и время проведения аукциона г. Новосибирск, Красный проспект, д. 50, каб. 230, 05 октября 2023 в 10:00 (МСК+4).

Дата подведения итогов аукциона 05 октября 2023.

08.09.2023 г. года на официальном интернет сайте <...> организатор торгов разместил изменения в аукционную документацию, а также новую редакцию документации.

При этом сроки подачи заявок на участие в торгах (срок проведения аукциона) изменены не были.

1. Так, в аукционную документацию (извещение) внесены следующие изменение:

1) В подпункт 2 пункта 5.2 извещения о проведении аукциона: требование о наличии опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме увеличено с 50 до 100 % процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории.

Изменение указанных условий, по мнению Комиссии Новосибирского УФАС России является существенным, так как кардинально меняет требования к участнику торгов.

2) В абзац первый подпункта 9.2.1 проекта договора о комплексном развитии территории жилой застройки: редакция «Приложение 1 (Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе)».

При этом само приложение № 1 содержало фактически Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе)

По мнению Комиссии Новосибирского УФАС России по данному пункту действительно была исправлена техническая опечатка (описка), существенно не влияющая на предмет торгов.

Давая оценку вышеуказанным обстоятельствам Комиссия Новосибирского УФАС России указывает, что Правила проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории определены Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701.

Указанные Правила действительно не определяют регламент, порядок и сроки, когда внесение изменений в условия проведения торгов (документацию) возможны.

Вместе с тем, подходя к оценке доводов всесторонне Комиссия Новосибирского УФАС России отмечает, что в соответствии с п. 7-9 Правил, Извещение о проведении торгов в течение 30 дней до дня проведения торгов подлежит размещению организатором торгов на официальном сайте высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в сети «Интернет» и опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации и иной официальной информации, в случае если решение о комплексном развитии территории было принято указанным органом.

Извещение о проведении торгов, размещаемое на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» в соответствии с пунктом 6 настоящих Правил, помимо указанных в пункте 8 настоящих Правил сведений должно содержать:

- перечень документов, содержащих сведения, подтверждающие соответствие участника торгов требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дополнительным требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, исходя из системного толкования общих норм Правил допустимо сделать выводы о том, что законодатель установил общее правило, согласно которому сведения, подтверждающие соответствие участника торгов требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации должны быть опубликованы за 30 дней до дня проведения торгов.

Следовательно, так как уточненные требования (по обстоятельствам рассматриваемых торгов) были опубликованы 08.09.2023 г., срок подачи заявок (а равно и дата проведения торгов) должны были быть изменены.

Таким образом, указанный довод подателя жалобы Комиссия Новосибирского УФАС России находит обоснованным в части необходимости продления срока подачи заявок.

2. Согласно ч. 6 ст. 69 Градостроительного кодекса РФ, 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.

Вместе с тем, организатор торгов в пп. 2 п. 5.2 Раздела 5 и п. 5.8 Извещения установил, что участником рассматриваемого аукциона может быть признано лицо, имеющее 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.

Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

Таким образом, законодатель установил математический диапазон описанного требования в виде «от 10% и более».

При котором лицо, имеющее опыт менее 10% не допускается до участия в торгах, участник имеющий опыт 10 % и выше (15%, 20%, 35%, 50%, 150%, 1000% и т.д.) имеет право принять участие в торгах.

Организатор торгов, вопреки требованиям ч. 6 ст. 69 Градостроительного кодекса РФ изменил данный диапазон, установив минимальное значение опыта в 100%, допустив возможность принять состязательное участие в торгах только лицам, имеющим опыт выполнения аналогичных работ 100% и выше (150%, 300%, 1000% и т.д.), что неправомерно ограничивает круг лиц, имеющих право подать заявку на участие в торгах.

При этом установление возможности подтверждения опыта работ от имени группы компаний (аффилированных лиц) не является определяющим факторов в рассматриваемом случае.

Установление заградительного барьера в виде наличия 100% опыта работы от объема возводимого фонда неприемлемо вне зависимости от того, представит ли соответствующие документы одно юридическое лицо или несколько аффилированных, выступаю консолидированно.

Таким образом, указанный довод подателя жалобы Комиссия Новосибирского УФАС России находит обоснованным.

3. Разделом 3 проекта договора установлено следующее:

«Застройщик обязуется своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц в установленный договором срок выполнить следующие обязательства, не позднее 01.09.2025 осуществить мероприятия по подготовке Территории к комплексному развитию:

Подготовить документацию по планировке территории, руководствуясь техническим заданием на подготовку документации по планировке территории, выданным мэрией города Новосибирска, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в том числе документами территориального планирования, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, правилами землепользования и застройки, иными документами, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Федерации, иной информацией о состоянии Территории, а также с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, иных обследований и представить документацию по планировке территории на утверждение мэрии в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, не позднее 3 месяцев со дня подписания договора.

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.».

Вместе с тем, с пунктом 3 части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации в договор о комплексном развитии территории включается соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений.

В соответствии с пунктом 7.31 свода правил СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (далее - СП 476.1325800.2020) доля нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой группы не должна превышать 20 %.

Таким образом, установление конкретного соотношения общей площади жилых и нежилых помещений является обоснованным и выполнимым требованием.

Действительно, абзацем вторым пункта 5.1.1 Существенных условий проекта договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах в границах ул. Российской, ул. Героев Труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе, утвержденных постановлением мэрии города Новосибирска от 24.08.2023 № 4460, установлено соотношение общей площади жилых и нежилых помещений **ориентировочно 80% к 20%**.

Однако по мнению Комиссии Новосибирского УФАС России, при непосредственном проведении аукциона организатор торгов должен был либо установить конкретное соотношение (например: 15/85 или 20/80 и т.д.), либо установить допустимый предел для нежилого фонда «доля нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой группы не должна превышать 20 %»

Применение неопределенного подхода («ориентировочно») вводит в заблуждение участников торгов и может привести к таким неблагоприятным последствиям, при которых доля нежилого фонда превысит установленный лимит, но будет формально соответствовать требованиям документации (договора), например, 21%-«ориентировочно 20%».

Таким образом, указанный довод подателя жалобы Комиссия Новосибирского УФАС России находит обоснованным в описанной части.

4. Пунктом 3.1.3 проекта договора установлено, что застройщик обязан не позднее 31.12.2028 безвозмездно передать в муниципальную собственность города

Новосибирска после окончания строительства, созданные Застройщиком в рамках Договора объекты капитального строительства, некапитальные строения, сооружения, объекты благоустройства (с указанием перечня данных объектов в соответствии с графиком мероприятий).

При этом какой-либо перечень таких объектов не установлен.

Вместе с тем, согласно п. 1-2 ч. 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации в договоре могут быть предусмотрены иные условия, в том числе:

- обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, **а также иные объекты**, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, **перечень данных объектов и условия их передачи;**

- обязательства лица, заключившего договор, подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на объекты недвижимости, предусмотренные пунктом 1 настоящей части.

В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности лица, заключившего договор, на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности подается без доверенности.

Таким образом, сам факт установления в документации торгов обязанности передаче в муниципальную собственность объектов капитального строительства, некапитальные строения, сооружения, объекты благоустройства является обоснованным.

Вместе с тем, как указывалось ранее, конкретный **перечень данных объектов и условия их передачи**, вопреки требованиям Градостроительного Кодекса РФ организатором торгов не установлены, что порождает правовую неопределенность предмета передачи, вводит потенциальных участников торгов в заблуждение.

Таким образом, указанный довод подателя жалобы Комиссия Новосибирского УФАС России находит обоснованным.

5. Согласно извещению (документации) объем строительства объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки, который составляет 102 632 кв.м., однако, приложением № 3 к Постановлению Мэрии города Новосибирска № 633 от 06.02.2023 г. с учётом внесённых изменений Постановлением мэрии города Новосибирска № 2435 от 15.05.2023 г. на данном участке установлен коэффициент застройки 2.0, этажность от 14 до 18, что по мнению подателя жалобы не позволяет построить указанное количество жилой площади.

Согласно пояснениям организатора торгов, данный объем строительства является совокупным объемом, в сумму которого входят все объекты капитального

строительства жилого и нежилого назначения, и установлен как предельный максимальный показатель, который может составить меньший размер в процессе реализации решения о КРТ.

Организатор торгов в ходе рассмотрения жалобы неоднократно и последовательно указывал на те обстоятельства, при которых количество квадратных метров возводимого жилья является лишь максимально допустимым для данной территории, застройщик (вправе возвести иной (меньший) объем объекта недвижимости исходя из собственных проектных решений.

Вместе с тем, данное положение прямо не зафиксировано в извещении (документации) о проведении торгов, что могло ввести в заблуждение потенциальных участников торгов относительно требований к объекту строительства.

Таким образом, в действиях организатора торгов Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска комиссией Новосибирского УФАС России установлено нарушение порядка организации и проведения публичных торгов в форме аукциона № 6-КРТ-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).

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1) Признать жалобу ООО «СЗ «Расцветай на Гоголя» (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-КРТ-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) обоснованной;

2) Выдать Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения процедуры торгов.

3) Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о привлечении организатора торгов к административной ответственности.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

