

**Организатор торгов:**

Департамент градостроительства  
мэрии города Ярославля

dg@city-yar.ru

AtepalinaTG@city-yar.ru

**Заявитель:**

...

**Решение по результатам рассмотрения жалобы  
на нарушение порядка проведения закупки  
№ 076/10/18.1-955/2024**

Резолютивная часть решения оглашена 11.07.2024

г. Ярославль

Решение изготовлено в полном объеме 16.07.2024

Комиссия Межрегионального Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – ..., члены Комиссии – ..., ...,

с участием:

от Департамента градостроительства мэрии города Ярославля – ... (по доверенности), ... (по доверенности) (после перерыва),

от .... – ... (по доверенности) (после перерыва),

рассмотрев жалобу .... (вх. № 10085/24 от 21.06.2024) на действия (бездействие) организатора торгов — Департамента градостроительства мэрии города Ярославля, при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в микрорайоне № 13 в Дзержинском районе города Ярославля (извещение №

24000002460000000003, лот №1), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

в Ярославское межрегиональное УФАС России поступила жалоба ... (вх. № 10085/24 от 21.06.2024) на действия (бездействие) организатора торгов — Департамента градостроительства мэрии города Ярославля, при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в микрорайоне № 13 в Дзержинском районе города Ярославля (извещение № 24000002460000000003, лот №1).

**Обжалуемые действия (бездействие):** нарушение порядка организации и проведения аукциона.

Заявитель является собственником жилого дома площадью 92 кв.м., кадастровый номер 76:010101:171992. Указанный жилой дом расположен на земельном участке площадью 4042 кв.м., с кадастровым номером: 76:23:010402:260. В настоящее время Заявитель в соответствии со ст. 39.3 Земельного кодекса РФ обратился с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером: 76:23:010402:260, на котором расположен жилой дом в собственность за плату.

Органами местного самоуправления г. Ярославля при подготовке аукциона была учтена информация только о жилом доме по его границам его площади, без учета территории используемой жилым домом для его эксплуатации. Соответственно, при размещении извещения и документации о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в микрорайоне № 13 в Дзержинском районе города Ярославля не были учтены права Заявителя, как собственника жилого дома на земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:260, территория не является незастроенной.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил в подтверждение своей позиции письменные пояснения.

#### **Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.**

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, Организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в

соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - Заявитель).

Из вышеизложенного следует, что действия (бездействие) организатора торгов, в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, могут быть обжалованы лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Исходя из пояснений представителя организатора торгов следует, что в соответствии с требованиями ГрК РФ, было запланировано комплексное развитие незастроенной территории в микрорайоне № 13 в Дзержинском районе города Ярославля, площадью 169 017 кв.м. в целях создания необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территории, повышения эффективности ее использования, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда, повышения качества городской среды, улучшения внешнего облика, архитектурно-

стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 65 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), одним из видов комплексного развития территории является комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитутов, публичных сервитутов (далее - комплексное развитие незастроенной территории).

Согласно части 8 статьи 66 ГрК РФ процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории состоит из следующих этапов:

1) принятие решения о развитии незастроенной территории и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

2) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии незастроенной территории, реализации такого решения операторами комплексного развития территории);

3) заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии незастроенной территории или реализации такого решения операторами комплексного развития территории);

4) предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации оператору комплексного развития территории, лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории;

5) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

6) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным

проектированием, со строительством объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, образованных из земельного участка или земельных участков, указанных в пункте 4 настоящей части.

Согласно части 1, части 3 статьи 69 ГрК РФ заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона). Решение о проведении торгов принимается:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или подведомственной такому федеральному органу исполнительной власти организацией в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Российской Федерации;

2) уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в случае, если решение о комплексном развитии территории принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

3) уполномоченным органом местного самоуправления в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации.

В соответствии с постановлением мэрии г. Ярославля № 1351 от 14.12.2023 «О комплексном развитии незастроенной территории в микрорайоне № 13 в Дзержинском районе города Ярославля» опубликовано извещение № 24000002460000000003 о проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений с ограничением по составу участников, на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, где в пункте 1 указано, что мэрия г. Ярославля постановляет осуществить комплексное развитие незастроенной территории в микрорайоне № 13 в Дзержинском районе города Ярославля, площадью 169 017 кв. м., границы которой отображены на схеме согласно приложению 1, на которой объекты капитального строительства отсутствуют:

Соответственно, спорный аукцион на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в микрорайоне № 13 в Дзержинском районе города Ярославля проводится во исполнение постановления мэрии г. Ярославля № 1351 от 14.12.2023 (т.е. на основании решения уполномоченного органа в отношении конкретного земельного участка с конкретными границами, которые отображены на схеме согласно приложению 1 постановления), которое является действующим и не оспорено в установленном действующим законодательством порядке.

Таким образом, Комиссия при имеющихся в распоряжении документах и информации не усматривает необходимых и достаточных оснований для констатации в действиях организатора торгов, нарушений действующего законодательства.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

признать жалобу ... (вх. № 10085/24 от 21.06.2024) на действия (бездействие) организатора торгов — Департамента градостроительства мэрии города Ярославля, при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в микрорайоне № 13 в Дзержинском районе города Ярославля (извещение № 24000002460000000003, лот №1) необоснованной.

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