

ООО «Коопстрой»

ул. Академгородок, 20А-28,

г.Красноярск, 660036,

supermustang2022@mail.ru

Департамент градостроительства

Администрации г. Красноярска

ул. Карла Маркса, 95,

г. Красноярск, 660049,

deys@admkrsk.ru,

grad@admkrsk.ru

РЕШЕНИЕ №024/10/18.1-1361/2024

16 мая 2024 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе: председатель Комиссии – Хорышев О.Е., начальник отдела, члены Комиссии: Жукова Т.Э. – заместитель начальника отдела, Горбачева П.И. – главный государственный инспектор (далее – Комиссия), рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) жалобу ООО «Коопстрой» на действия организатора торгов – Департамента градостроительства Администрации г. Красноярска при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилкой застройки г. Красноярска по ул. Шахтеров, общей площадью 180 854 +/- 148,84 кв.м (извещение № 22000176040000000006, лот №1) (далее – торги),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 06.05.2024 (вх. № 9538/24) поступила жалоба ООО «Коопстрой» на действия организатора торгов, выразившиеся в составлении аукционной документации с нарушениями законодательства Российской Федерации. Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя и организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении процедуры заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

В связи с тем обстоятельством, что жалоба соответствовала требованиям частей 4-6 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ, Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя, организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы.

Жалоба рассмотрена 16.05.2024 с участием представителей заявителя Головановой С.И. (доверенность от 15.05.2024), Щербаковой К.С. (доверенность от 15.05.2024), организатора торгов Овчинникова М.П. (доверенность №06/8510-дг от 22.12.2023), Дейса С.Э. (доверенность № 09/2802-дг от 19.04.2024), Еремина А.Н. (доверенность № 06/3297-дг от 15.05.2024), в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы аукционная документация составлена с нарушениями требований законодательства Российской Федерации, в частности:

1. пункт 17 извещения о проведении аукциона не содержит требования о наличии у участников торгов опыта участия строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории (далее – КРТ), как того требует часть 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ); в пункте 23 извещения о проведении аукциона определен перечень документов, содержащих сведения, подтверждающие соответствие участника аукциона требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 ГрК РФ, в котором содержится ссылка на несуществующий пункт 2.1. Приложения 2 к извещению, содержащий, согласно условиям пункта 23 извещения о проведении аукциона, сведения об объеме строительства, предусмотренного решением о КРТ; в аукционной документации, в том числе в файле «приложение 2 (заявка).pdf», не содержится подробного расчета объема строительства, необходимого для определения опыта участия в строительстве;
2. высокая цена предмета аукциона и, как следствие, размер задатка на участие в аукционе, установленные в аукционной документации, ограничивают конкуренцию, в части возможности участия в торгах мелких и средних застройщиков; аукционная документация, а также Распоряжение Администрации г. Красноярска №52-арх от 02.04.2024 «О

проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки г. Красноярска по ул. Шахтеров» не содержат никакого обоснования установления начальной цены торгов, в том числе не содержат информации (реквизитов) заключения о рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах КРТ; на официальном сайте Единой информационной системы закупок (www.zakupki.gov.ru) отсутствует информация о проведении закупки на оказание услуг по оценке рыночной стоимости земельных участков, в границах комплексного развития несмежных территорий по ул. Шахтеров в г. Красноярске;

3. в извещении о проведении аукциона неверно указаны реквизиты решения о проведении аукциона;
4. в аукционной документации имеются противоречия, в части места нахождения организатора торгов и его почтового адреса.

Организатор торгов представил письменные возражения на доводы жалобы следующего содержания.

1. Пункт 23 извещения о проведении аукциона содержит перечень документов, содержащих сведения, подтверждающие соответствие участника аукциона требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 ГрК РФ.

Пунктом 1 формы заявки на участие в аукционе, являющейся неотъемлемой частью аукционной документации, заявитель подтверждает о своем соответствии требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 ГрК РФ, а именно: наличие за последние 5 лет, предшествующих 17.05.2024, опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме 15 800 кв.м., что составляет не менее 10 процентов от минимального объема строительства в границах КРТ, рассчитанного по формуле:

$$V = S \text{ тер.} \times K \times M,$$

где V - объем вводимого жилья;

S тер. - площадь территорий (за исключением земельных участков предназначенных для размещения объектов образования);

K - коэффициент интенсивности жилой застройки - 1,9;

M - максимальный процент застройки - 60 %.

Таким образом, заявители, заполняя заявку на участие в аукционе на право заключения договора о КРТ, проинформированы о необходимом для участия в торгах объеме строительства, а именно - 15 800 кв.м., что составляет не менее 10 процентов от минимального объема строительства.

Ссылка в пункте 23 извещения о проведении аукциона на пункт 2.1 Приложения 2 к извещению указана ошибочно и имеет исключительно технический характер.

Пунктом 1 Приложения 2 к извещению расчет необходимого объема строительства приведен в виде формулы с введенными цифровыми значениями, что позволяет методом подстановки указанных цифровых значений рассчитать объем вводимого жилья (площадь земельных участков, предназначенных для размещения объектов образования, вычисляется в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Красноярского края, утвержденными постановлением Правительства Красноярского края от 28.11.2023 № 940-п).

2. Порядок определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Красноярского края или главой местной администрации муниципального образования Красноярского края, установлен постановлением Правительства Красноярского края от 30.09.2021 № 708-п (далее - Порядок).

Согласно пункту 2 Порядка начальная цена торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Красноярского края или главой местной администрации муниципального образования Красноярского края, определяется по результатам рыночной оценки стоимости земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Руководствуясь Порядком, в целях проведения оценки рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, и определения начальной цены на право заключения договора о КРТ, Департаментом градостроительства Администрации г. Красноярска был заключен контракт от 02.11.2023 № 011/2023, предметом которого является оказание услуг по оценке начальной цены на право заключения договора о КРТ. Цена контракта (стоимость услуг) составляет 91 000 рублей.

Вышеуказанный контракт заключен в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 93 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», согласно которому закупка осуществляется у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) на сумму, не превышающую 600 000 рублей, извещение об осуществлении закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) не

требуется, информация о заключенном контракте в реестр контрактов не включается.

В связи с вышеизложенным, размещение информации о заключенном контракте на оказание услуг по оценке начальной цены на право заключения договора о КРТ, а также о результатах его исполнения на официальных сайтах, сайте Единой информационной системы закупок не требуется, а доводы заявителя жалобы не соответствуют нормам действующего законодательства.

По результатам исполнения вышеуказанного контракта Департаментом градостроительства Администрации г. Красноярск от исполнителя - ООО «Оценочная компания «Старатель» получен отчет от 27.11.2023 № 26/23 «Об оценке рыночной стоимости начальной цены на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки города Красноярск по ул. Шахтеров», в соответствии с которым начальная цена договора по состоянию на дату оценки составила 267 307 000 рублей.

Шаг аукциона установлен в рамках извещения о проведении аукциона и составляет 5 процентов от начальной цены предмета аукциона, то есть в пределах, предусмотренных пунктом 5 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 (далее – Правила проведения торгов).

Согласно пункту 3 Правил проведения торгов в соответствии с решением о комплексном развитии территории предметом торгов является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении:

- всей указанной в таком решении территории,
- ее части
- либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории.

При этом пункт 3 Правил проведения торгов не является императивной нормой для организатора торгов, а лишь предоставляет возможность и право выбора предмета торгов.

3. В электронной форме извещения о проведении аукциона, размещенного на официальных сайтах в сети Интернет: Российской Федерации www.torgi.gov.ru и администрации города Красноярск www.admkrsk.ru, а также опубликованного в газете «Городские новости» за № 45 (4570) от 19.04.2024, в пункте: «Наименование уполномоченного органа, принявшего решение о проведении аукциона и реквизиты решения о проведении аукциона» указано распоряжение администрации города Красноярск от 02.04.2024 № 52-арх «О проведении аукциона на право

заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки города Красноярска по ул. Шахтеров», что соответствует реквизитам решения об аукционе, размещенного на официальном сайте администрации города Красноярска www.admkrsk.ru и опубликованного в газете «Городские новости» за №41 (4566) от 10.04.2024.

При этом, в электронной форме раздела «Сведения о лоте» на официальном сайте в сети Интернет Российской Федерации www.torgi.gov.ru, в реквизитах решения о проведении аукциона указаны реквизиты ранее принятого и утратившего силу решения о проведении аукциона на право заключения договора о КРТ (распоряжение администрации города Красноярска от 14.02.2023 № 16-арх).

Таким образом, при заполнении электронной формы раздела «Сведения о лоте» на официальном сайте в сети Интернет Российской Федерации www.torgi.gov.ru допущена техническая ошибка (описка) в реквизитах решения о проведении аукциона, не влияющая по существу на проведение аукциона, и, учитывая опубликование в иных источниках и документах электронной формы действительного решения об аукционе, не вводящая в заблуждение неопределенный круг лиц.

В целях устранения указанной технической ошибки (описки) составлен акт от 14.05.2024 об исправлении технической ошибки (описки) в электронной форме извещения о проведении аукциона.

4. В соответствии с пунктом 8 Правил проведения торгов проведения торгов в извещении о проведении аукциона содержится информация о наименовании, месте нахождения, почтовом адресе, адресе электронной почты, а также номера контактных телефонов организатора торгов.

В пункте 1 извещения о проведении аукциона указана информация о месте нахождения и почтовом адресе организатора торгов: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 95.

В пункте 5 извещения о проведении аукциона указаны сведения о месте, дате и времени начала проведения аукциона: адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 95, каб. 303.

В пункте 6 извещения о проведении аукциона указана информация о месте приема заявок на участие в аукционе: прием заявок на участие в аукционе осуществляется по адресу: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 95, каб. 618.

С учетом того, что адрес (почтовый) и место нахождения организатора торгов определены (660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 95), являются идентичными во всех пунктах извещения о проведении аукциона, указанных заявителем, оснований полагать об их противоречии не имеется, как следствие, ссылка заявителя на введение в заблуждение неопределенный

круг лиц не обоснована.

Комиссия, рассмотрев документы, размещённые на официальном сайте, представленные в материалы жалобы, выслушав представителя организатора торгов, установила следующее.

Обжалуемые торги проводятся в соответствии с Правилами проведения торгов.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

В части 2 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ указано, 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.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо любым иным лицом, в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов и/или порядок подачи заявок на участие в торгах. При этом лицо, не подававшее заявку на участие в торгах, должно обосновать нарушение своих прав или законных интересов в результате нарушения порядка организации и проведения торгов. Только при соблюдении совокупности указанных условий жалоба лица, не подававшего заявку на участие в торгах, может быть принята к рассмотрению антимонопольным органом.

Аналогичная позиция отражена в определении Верховного суда Российской Федерации от 17.04.2023 № 303-ЭС22-29539.

Уведомлением №024/10/18.1-1361/2024 от 07.05.2024 заявителю было предложено представить сведения об обстоятельстве наличия/отсутствия факта подачи заявки на участие в торгах, с приложением подтверждающих документов.

Вышеуказанные сведения заявителем в материалы жалобы не

представлены. На заседании Комиссии представитель заявителя сообщил, что заявку на участие в торгах ООО «Коопстрой» не подавало, что подтверждается сведениями, представленными организатором торгов в материалы жалобы.

Указанное означает, что ООО «Коопстрой» может быть обжалован только порядок размещения информации о проведении торгов и (или) порядок подачи заявок на участие в торгах.

Из доводов жалобы следует, что заявителем обжалуются положения закупочной документации, которые к порядку размещения информации о проведении торгов и порядку подачи заявок на участие в торгах, регулируемых правилами проведения торгов, не относятся.

Таким образом, предмет обжалования в указанной жалобе не связан с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Вместе с тем, обжалуемые положения закупочной документации, предъявляются непосредственно к участнику торгов, в дальнейшем к победителю торгов и, соответственно, препятствием к подаче заявки на участие в торгах не являлись, что подтверждается, в том числе, наличием поданных на участие в торгах заявок. Доказательства обратного в материалах жалобы отсутствуют, заявителем не представлены.

Кроме того, в связи с тем обстоятельством, что ООО «Коопстрой» заявку на участие в торгах не подавало, наличие/отсутствие в аукционной документации обжалуемых требований права заявителя не нарушают и нарушать не могут.

При этом, необходимо отметить, что само по себе желание хозяйствующего субъекта участвовать в торгах на иных условиях, которые такой участник считает приемлемым для организатора торгов, не может свидетельствовать о несоблюдении последним законодательства Российской Федерации.

На основании вышеизложенного у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы заявителя в порядке статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь частями 2, 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

Жалобу ООО «Коопстрой» на действия организатора торгов –

Департамента градостроительства Администрации г. Красноярска при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки г. Красноярска по ул. Шахтеров, общей площадью 180 854 +/- 148,84 кв.м (извещение [№22000176040000000006, лот №1](#)) оставить без рассмотрения.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

Е.О. Хорышев

Председатель Комиссии

Т.Э. Жукова

Члены Комиссии

П.И. Горбачева

Исп.Горбачева П.И.

тел.8(391) 211-26-00

2024-8138