

Управление Федеральной антимонопольной
службы Красноярского края
660017, г. Красноярск, пр. Мира, 81д

Податель жалобы:

ООО «КООПСТРОЙ»
ИНН 2463129326
ОГРН: 1232400003880
Место нахождения и почтовый адрес: 660036, г.
Красноярск, ул. Академгородок, 20А – 28
Адрес электронной почты: supermustang2022@mail.ru
Контактный номер телефона: 89080259513

Красноярское УФАС России
Рег. номер 9538/24
зарегистрирован 08.05.2024



Организатор торгов:

Департамент градостроительства *Администрации г. Красноярск*
Место нахождения и почтовый адрес: 660049, г.
Красноярск, ул. Карла Маркса, 95.
Адрес электронной почты: grad@admkrsk.ru;
deys@admkrsk.ru
Контактный телефон в г. Красноярске: 8 (391) 226-19-
15; 8 (391) 226-19-39; 8 (391) 222-34-97, 222-34-99

Извещение № 22000176040000000006

ЖАЛОБА

**на действия (бездействие) организатора торгов по проведению аукциона
на право заключения договора о комплексном развитии территории**

17 апреля 2024 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение № 22000176040000000006 о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки города Красноярска по ул. Шахтеров, общей площадью 180 854 +/- 148,84 кв.м (далее – Аукцион на право заключения договора о КРТ):

Форма торгов – аукцион;

Предмет – право заключения договора о комплексном развитии несмежных территории нежилой застройки г. Красноярска по ул. Шахтеров (Постановление Администрации г. Красноярска от 30.01.2023 №57 «О комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки г. Красноярска по ул. Шахтеров»);

Организатор торгов – Департамент градостроительства администрации г. Красноярска;

Размещение информации о торгах в сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru и <http://www.admkrsk.ru/muntorgi>.

Согласно п. 2 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» любое лицо, чьи права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов, вправе обжаловать в антимонопольный орган действия (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки или аукционной комиссии.

Полагаем, что при организации торгов на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки города Красноярска по ул. Шахтеров были допущены следующие нарушения действующего законодательства.

1. В аукционной документации не указаны предусмотренного законодательством ограничения для участников закупки.

Согласно ч. 6 ст. 69 Градостроительного Кодекса РФ устанавливается ограничение по участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории – наличие за последние 5 лет опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории (подтверждается разрешениями на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства).

В соответствии с Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утв. Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 N 701 извещение о проведении торгов, опубликованное в сети Интернет, в обязательном порядке должно содержать перечень документов, подтверждающих соответствие участников закупки требованиям ч. 6 ст. 69 ГрК РФ (п. 9 «з» Правил).

Также п. 15 «в» Правил установлено, что для участия в торгах должны быть предоставлены документы, содержащие сведения, подтверждающие соответствие заявителя требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 69 ГрК РФ.

В Извещении о проведении Аукциона от 17.04.2024 (файл «извещение.pdf», размещенный на официальном сайте www.torgi.gov.ru) содержит следующую информацию:

« 17. Требования к содержанию и форме заявки на участие в аукционе:

3) заверенные копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, полученные заявителем (учредителем (участником) заявителя /дочерним обществом заявителя /основным обществом заявителя /дочерним обществом основного общества заявителя) в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда за последние пять лет до даты проведения аукциона, т.е. до 17.05.2024;»

Пункт 17 Извещения не содержит указания на опыт участия строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ (как это указано в ч. 6 ст. 69 ГрК РФ). То есть фактически не содержит количественный показатель, который подтверждает соответствие участника закупки требованиям ч. 6 ст. 69 ГрК РФ.

Пункт 23 Извещения от 17.04.2024 отдельно содержит информацию о перечне документов, содержащих сведения о соответствии участника закупки ч. 6 ст. 69 ГрК РФ:

«23. Перечень документов содержащих сведения, подтверждающие соответствие участника аукциона требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

заверенные копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, полученные Заявителем (учредителем (участником) Заявителя / дочерним обществом Заявителя / основным обществом Заявителя/дочерним обществом основного общества Заявителя) в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда за последние пять лет до даты проведения аукциона, в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, указанного в пункте 2.1. приложения 2 к извещению.»

Между тем, Приложение №2 к извещению (файл «приложение 2 (заявка).pdf», размещенный на сайте www.torgi.gov.ru) не содержит п. 2.1, на который имеется ссылка в п. 23 Извещения.

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. Цена предмета аукциона, ограничивает конкуренцию в части возможности участия в торгах мелких и средних застройщиков.

В соответствии с п. 11 Извещения от 17.04.2024:

«11. Начальная цена предмета аукциона: 267 307 000 (двести шестьдесят семь миллионов триста семь тысяч) рублей 00 копеек»

Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации муниципального образования Красноярского края, утвержден Постановлением Правительства Красноярского края от 30.09.2021 №708-п.

Согласно указанному Порядку (п. 2): 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 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Пунктом 2 Порядка также предусмотрено, что в целях проведения оценки стоимости земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, заключается муниципальный контракт в соответствии с положениями Федерального закона №44-ФЗ.

Между тем, 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 госзакупок (www.zakupki.gov.ru) отсутствует информация о проведении торгов на оказание услуг по оценке рыночной стоимости земельных участков, в границах комплексного развития несмежных территорий по ул. Шахтеров в г. Красноярске.

Помимо этого, Департаментом градостроительства ранее уже неоднократно объявлялся аукцион на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки по ул. Шахтеров:

Извещение №22000176040000000002, дата публикации 09.03.2023, лот №1 Отменен

Извещение №22000176040000000003, дата публикации 07.04.2023, лот №1 Отменен

Извещение №22000176040000000005, дата публикации 23.06.2023, лот №1 Отменен

Начальная цена предмета аукциона в трех предыдущих извещениях о проведении составляла **10 000 000** (десять миллионов) рублей, что в 26,7 раз ниже начальной цены аукциона 22000176040000000006 от 17.04.2024.

Отсутствие информации об обосновании начальной цены аукциона не позволяет участникам оценить перспективность и целесообразность участия в закупке, оценить обоснованность установления начальной цены торгов.

Также необходимо обратить внимание, что установление необоснованно высокой начальной цены торгов (267 307 000 рублей) ведет к ограничению конкуренции на рынке строительства жилой и нежилой недвижимости.

Высокая начальная цена обуславливает высокий размер задатка (26 730 700 рублей – п. 13 Извещения от 17.04.2024), а также большой шаг аукциона (13 365 350 рублей – п. 12 Извещения от 17.04.2024). Небольшие и средние строительные организации не смогут внести задаток в заявленном размере. Условия аукциона ограничивают количество участников.

Организатор торгов имел возможность даже при большой рыночной цене земельных участков, расположенных в границах территории КРТ, обеспечить возможность участия

мелких и средних застройщиков. Тем самым, эффективно и экономно реализовать решение о комплексном развитии территории (далее также – КРТ).

Так п. 3 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утв. Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 N 701, предусматривает возможность проведения торгов как по всей территории, указанной в решении о КРТ, так в и отношении ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории.

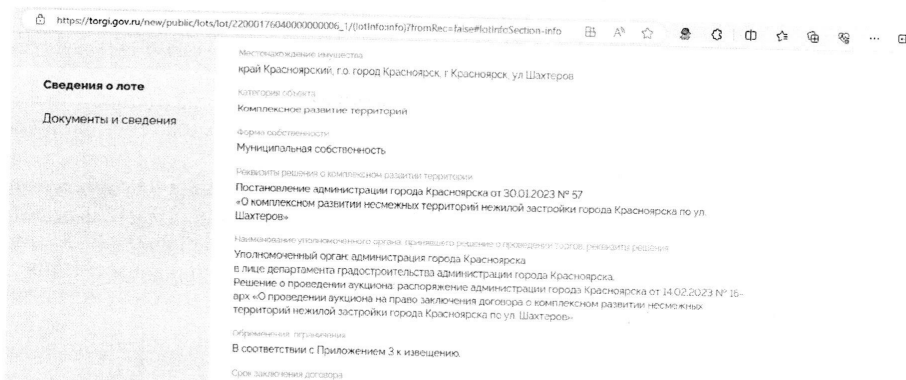
3. В извещении о проведении аукциона неверно указаны реквизиты решения о проведении аукциона.

В силу п. 8 «ж» Правил проведения торгов, утв. Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 N 701, в извещении о проведении торгов в обязательном порядке должно быть указано наименование уполномоченного органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении торгов, номер такого решения и дата его принятия.

Пунктом 2 Правил проведения торгов установлено, что торги проводятся на основании решения об их проведении, принятого указанными в части 3 статьи 69 ГрК РФ уполномоченным органом местного самоуправления в определенный в таких решениях срок.

На официальном сайте Администрации г. Красноярск опубликовано Распоряжение администрации г. Красноярск от 02.04.2024 №52-арх «О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки города Красноярск по ул. Шахтеров». Реквизиты данного решения указаны в п. 9 Извещения от 17.04.2024.

Однако в электронной форме Извещения, размещенной в сети Интернет на сайте www.torgi.gov.ru указаны иные реквизиты решения о проведении аукциона – Распоряжение администрации г. Красноярск от 14.02.2023 №16-арх:



Неверное указание реквизитов и даты принятия решения о проведении аукциона на право заключения договора о КРТ несмежных территорий нежилой застройки по ул. Шахтеров вводит участников торгов в заблуждение.

4. В документации имеются противоречия при определении места нахождения организатора торгов и его почтового адреса.

Пп. а п.8 Правил установлено, что Извещение о проведении торгов, подлежащее опубликованию в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил, должно содержать: наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона организатора торгов.

В п. 1 Извещения указано следующее:

«Наименование организатора торгов: департамент градостроительства администрации города Красноярска, находящийся по адресу: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 95. Адрес электронной почты: grad@admkrsk.ru; deys@admkrsk.ru Контактный телефон в г. Красноярске: 8 (391) 226-19-15; 8 (391) 226-19-39; 8 (391) 222-34-97, 222-34-99».

В п. 5 Извещения указано следующее:

«Место, дата и время начала проведения аукциона: Адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 95, каб. 303.

В п. 6 указано следующее:

Прием заявок на участие в аукционе осуществляется по адресу: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 95, каб. 618.

Таким образом, между пунктами 1, 5 и 6 Извещения имеются противоречия при определении места нахождения организатора торгов, а также не определен его почтовый адрес, что вводит в заблуждение участников торгов.

На основании вышеизложенного, **ПРОШУ:**

1. Признать жалобу ООО «КООПСТРОЙ» на действия (бездействие) Департамента градостроительства администрации г. Красноярска обоснованной и выдать предписание об устранении нарушений.
2. До рассмотрения по существу настоящей жалобы, в соответствии с п. 18 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» приостановить аукцион на право заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки города Красноярска по ул. Шахтеров, общей площадью 180 854 +/- 148,84 кв.м (извещение №22000176040000000006).

Приложения:

- 1) Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО КООПСТРОЙ;
- 2) Скриншот сайта www.torgi.gov.ru с информацией о проведении аукциона (извещение №22000176040000000006);
- 3) Копия извещения от 17.04.2024;
- 4) Копия Распоряжения 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».

Директор
ООО «КООПСТРОЙ»



К.А. Ибрагимов