

**В Управление Федеральной антимонопольной службы**

**Красноярского края**

660017, г. Красноярск, пр. Мира, 81д

**Податель жалобы:**

ООО «Сибкрасполимер»

ИНН 2461022465

ОГРН: 1022401947501

660020, г. Красноярск, ул. Абытасевская д. 7 стр. 2

Почтовый адрес: 660025, г. Красноярск-25, п/я14188

Адрес электронной почты: jurist\_ksu@skpolimer.ru

Контактный номер телефона: 89538511198

Красноярское УФАС России  
Рег. номер 10149/24  
зарегистрирован 15.05.2024



**Организатор торгов:**

Департамент градостроительства

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 № 2200017604000000006

**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](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение № 2200017604000000006 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](http://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. Отсутствие ссылки на утвержденную документацию по планировке территории, а также отсутствие конкретных показателей строительства объектов.**

Статья 41 ГрК РФ предусматривает случаи обязательной подготовки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания. Одним из таких случаев является *планирование* комплексного развития территории (п. 7 ч. 3 ст. 41 ГрК РФ).

Основная часть проекта планировки включает в себя границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (п. 1 «в» ч. 3 ст. 41 ГрК РФ).

Согласно п. 10 ст. 45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной

территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено ч. 10.2 ст. 45 ГрК РФ.

Частью 10.2 ГрК РФ предусмотрено, что подготовка документации по планировке территории *в целях реализации* решения о комплексном развитии территории и (или) договора о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением *без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории, если иное не предусмотрено такими решением и (или) договором.*

Таким образом, действующим законодательством предусмотрено 2 этапа разработки документации по планировке территории – 1) на этапе планирования КРТ; 2) на этапе реализации КРТ.

При этом, на этапе планирования КРТ документация разрабатывается уполномоченным органом управления, а на этапе реализации – лицом, с которым подписан договор о комплексном развитии территории.

В отношении территории, находящейся в границах комплексного развития несмежных территорий нежилой застройки в районе г.Красноярска по ул. Шахтеров, утвержден проект планировки территории – Постановление Администрации г.Красноярска №1005 от 15.12.2020 «Об утверждении проекта межевания территории центральной левобережной части города Красноярска и района "Удачный" и направлении на доработку проекта планировки территории центральной левобережной части города Красноярска и района "Удачный"».

Указанным проектом планировки установлено, в том числе, место размещения жилой и нежилой застройки, земельных участков общего пользования, места размещения школы и детского сада.

**Отсутствие в Извещении от 17.04.2024 и в проекте Договора о комплексном развитии территории информации об утвержденной документации по планировке территории может повлечь изменение запланированных органом местного управления показателей КРТ (отсутствие планируемых объектов капитального строительства, в том числе – социальных, уменьшение площади территорий общего пользования и т.п.).**

Перечнем II Приложения 2 к проекту Договора о КРТ предусматривается строительство следующих объектов:

1 Многоквартирные жилые дома, этажностью не выше 25 этажей, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с возможностью размещения нежилых помещений на 1 и 2 этажах; долей нежилых помещений не более 20% в общем объеме фонда

2 Здания для осуществления деятельности по воспитанию, образованию и просвещению

3 Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

4 Подземные гаражи и автостоянки

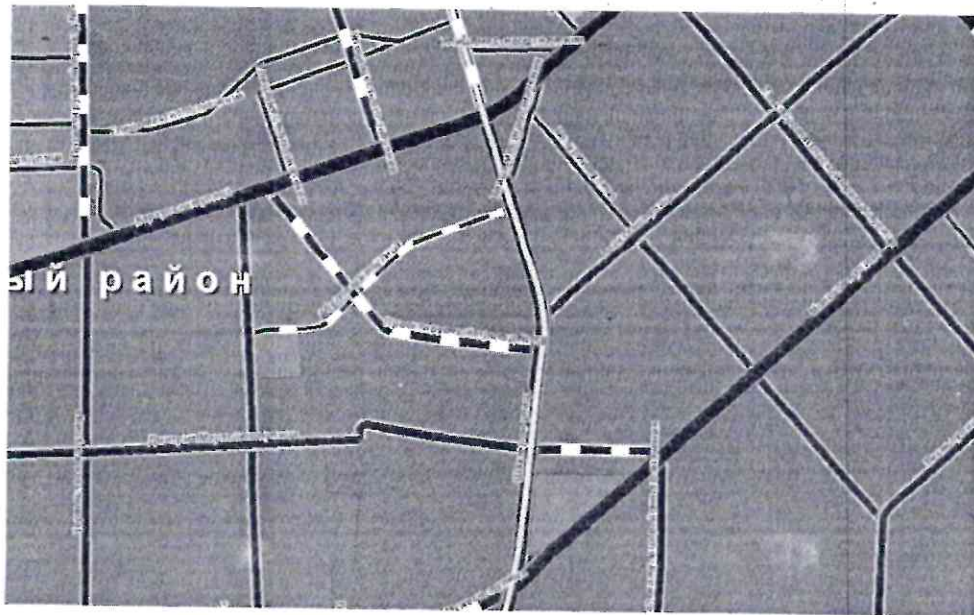
5 Объекты улично-дорожной сети.

Перечень II не содержит никаких конкретных характеристик строящихся объектов (площадь жилой застройки, площадь подземных гаражей и автостоянок, конкретизация объектов улично-дорожной сети, которые должны быть построены, конкретизация объектов для воспитания, образования и просвещения). Согласно Приложению 2 характеристики строящихся объектов будут уточнены только после согласования документации по планировке территории, разработанной застройщиком.

Фактически условие проекта Договора о комплексном развитии территории не согласовано, поскольку не содержит никаких конкретных показателей объектов строительства, которые должны быть построены победителем аукциона. Строительство социальных, транспортных и коммунальных объектов будет производиться застройщиком без каких-либо установленных органом местного самоуправления требований (за исключением количества мест в детском саду и школе).

Помимо этого, как следует из утвержденного Генерального плана города Красноярска (Решение Красноярского городского Совета депутатов от 13.03.2015 N 7-107 в редакции Решения Красноярского городского Совета депутатов от 24.08.2022 №В-269) на территории, входящей в границы КРТ, предполагается размещение проезда (проектируемый проезд):





Между тем, в проекте Договора о КРТ не имеется никакой информации о том, кто будет осуществлять проектирование и строительство проезда, каким образом будет выделяться и передаваться земельный участок для строительства данного проезда. Будет ли учтен данный проезд при разработке документации по планировке территории.

Заявитель полагает, что отсутствие в аукционной документации указания на утвержденный для данной территории проект планировки, отсутствие конкретных показателей ОКС, подлежащих строительству, влечет несогласованность предмета Договора – отсутствие информации о строящихся на территории КРТ объектах. Что в свою очередь может повлечь злоупотребления со стороны застройщика в части изменения планируемых органом местного самоуправления к строительству объектов и их характеристик.

**2. Аукционная документация предусматривает снос или реконструкцию объекта, расположенного в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства.**

В соответствии с п. 1.2.5 проекта Договора о КРТ, Перечнем I Приложения №2 к Договору о КРТ устанавливается Печень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции.

Под п. 32 Перечня I предусмотрен следующий объект:

24:50:0000000:346490; Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, от РП-229 до ТП-6182 (ул. Шахтеров); кабельная линия электропередачи 10 кВ (снят с кадастрового учета 16.02.2024).

Приложением №3 к Извещению от 17.04.2024 перечислены Зоны с особыми условиями использования, вынесенные в ЕГРН (список 2). Среди зон значится:

4.	24:50-6.7578	Охранная зона инженерных коммуникаций от РП-229 до ТП-6182 (ул. Шахтеров)	В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» Решение Енисейского управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 01.12.2020 № 3369 «О согласовании границ охранный зоны объекта электросетевого хозяйства»
----	--------------	---------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

В соответствии с п. 8 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия,

которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Таким образом, в границах территории КРТ установлена охранная зона объектов электросетевого хозяйства (кабельная линия 10кВ), в границах которой запрещена реконструкция или снос кабельной линии 10кВ.

Однако проектом Договора о КРТ предусматривается произвести снос/реконструкцию указанной кабельной линии.

### **3. Установление в проекте Договора условий, ограничивающих количество участников.**

Проектом договора о КРТ (п. 4.1.17) предусмотрено, что в течение 3 (трех) лет с даты заключения договора о КРТ застройщик обязуется безвозмездно передать в собственность муниципального образования городской округ город Красноярск жилые помещения – квартиры общей площадью 33,00 (тридцать три) кв. м каждая, расположенные в границах города Красноярска, в количестве 20 (двадцати) штук. С учетом конструктивных особенностей жилого помещения допускается передача жилого помещения общей площадью, превышающей 33,00 кв. м, но не более чем на 9 квадратных метров, либо менее 33,00 кв. м, но не более чем на 11 квадратных метров. Срок ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором расположены квартиры – *не ранее 2007 года.*

Фактически проект договора предписывает передать в собственность города квартиры, расположенные *вне* территории КРТ.

Исполнить указанное условие договора может только застройщик, имеющий в собственности ранее построенные квартиры. Тем самым создается незаконное преимущество застройщикам многоквартирных домов (жилой фонд), действующим на территории г. Красноярска. Более того, указанное условие незаконно и безосновательно ограничивает застройщиков в праве передать в собственность муниципалитета квартиры, построенные на территории КРТ.

### **4. Включение в договор обязательств инвестора, не относящихся к территории комплексного развития, являющейся предметом договора.**

Частью 3 ст. 68 ГрК РФ установлено, что 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.

Частями 4 и 5 указанной статьи установлены сведения, подлежащие включению в договор о комплексном развитии территории, в том числе обязательство лица, заключившего договор безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, помещения в таких объектах, а также перечень таких объектов (помещений в них) и условия их передачи. Исключительность места, где реализуется проект КРТ, обусловлена ее координатами, которые являются предметом договора КРТ.

Таким образом, возложенные на инвестора п. 4.1.17 Договора обязательства, не относящиеся к выполнению мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, нарушают положения ч. 3 ст. 68 ГрК РФ и возлагают на него обязанности, не относящиеся к предмету заключаемого договора.

### **5. Отсутствие указания в конкурсной документации определенного перечня объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, передаваемых в муниципальную собственность.**

В п. 4.1.10 и 4.1.11 Организатор прописывает обязанность Инвестора осуществить за свой счет строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, а также безвозмездно передать их в собственность муниципального образования городской округ город Красноярск.

Однако, самой конкурсной документацией и условиями договора такой перечень передаваемых в последующем объектов 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.

Кроме того, данные пункты вводят в заблуждение участников торгов, так как не позволяют оценить масштаб и количество объектов, передаваемых Организатору, что препятствует построению экономической



модели. Приводят к правовой неопределенности и могут порождать в последствие своевольное возложение на победителя аукциона дополнительной, не указанной в аукционные нагрузки, что в свою очередь приводит к нарушению законодательства о конкуренции.

Данная правовая позиция также отражена в Решении Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области от 02 октября 2023г. № 054/01/18.1-1936/2023.

На основании вышесказанного,

**ПРОШУ:**

1. Признать жалобу ООО «Сибкрасполимер» 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) Доверенность на представителя
- 2) Копия решения о назначении Генерального директора ООО «Сибкрасполимер»
- 3) Скриншот сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) с информацией о проведении аукциона (извещение №22000176040000000006)
- 4) Копия извещения от 17.04.2024
- 5) Копия Постановления Администрации г.Красноярска от 30.01.2023 №57
- 6) 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»
- 7) Копия фрагмента карты Генерального плана г. Красноярска в районе ул.Шахтеров
- 8) Приложение 4 к Извещению (Договор о комплексном развитии несмежных территорий нежилкой застройки г. Красноярска по ул. Шахтеров)

15 мая 2024 года

Генеральный директор ООО «Сибкрасполимер» Еремеев Р.Н.

