

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 25378/25592**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 09.01.2017

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Прохоров А.Б. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Перспектива» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договор развития застроенной территории, извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 150817/6987935/01 (далее – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 25.12.2017 № 27-09-01/214; от Заявителя – <...>, по доверенности от 29.12.2017; от Администрации городского округа Мытищи Московской области – <...>, по доверенности от 19.01.2017 № 07-ДВ, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Аукциона установлен статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о количестве выселяемых граждан, с которыми у муниципального образования заключены договоры социального найма или договоры найма

специализированных жилых помещений. Отсутствие указанных сведений не позволяет определить необходимую площадь жилых помещений, предоставляемых выселяемым гражданам, что не позволяет провести оценку экономической привлекательности проекта.

2. Проект договора не содержит существенные условия, а его отдельные положения противоречат друг другу. Так, например:

- в проекте договора отсутствуют разделы 9 «Заключительные положения» и 10 «Документы», являющиеся неотъемлемой частью договора»;
- в приложениях № 1 и 2 к проекту договора не совпадает количество объектов, подлежащих сносу на развиваемой территории;
- в проекте договора установлено условие о предоставлении банковской гарантии, которое не предусмотрено действующим законодательством и не содержит размера обязательства;
- проект договора не содержит график строительства детских дошкольных учреждений и парковок, сроки и порядок осуществления выноса тепловых сетей на земельном участке, сроки и порядок передачи детских садов Администрации.

По мнению Заявителя, указанные нарушения необходимо устранить путем повторного проведения Аукциона.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Пункт 2 приложения № 2 проекта договора о развитии застроенной территории содержит количество проживающих граждан, количество и площадь жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в составе многоквартирных домов.

2. С доводом жалобы не согласился, пояснил, что:

- проект договора о развитии застроенной территории содержит разделы 9 и 10 (стр. 36 извещения о проведении Аукциона);
- в пункте 2 приложения № 2 проекта договора о развитии застроенной территории указан полный перечень многоквартирных домов, подлежащих сносу с указанием их адресов и площадей;
- отсутствует существенное условие о предоставлении банковской гарантии, а именно не указана сумма банковской гарантии и % от начальной цены предмета Аукциона;
- график строительства детских дошкольных учреждений и парковок, сроки и порядок осуществления выноса тепловых сетей на земельном участке, сроки и порядок передачи детских садов Администрации содержатся в пункте 4.1.8 проекта договора о развитии застроенной территории.

Согласно позиции Администрации городского округа Мытищи Московской области все необходимые сведения указаны в извещении о проведении Аукциона.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. Согласно пункту 8 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона наряду со сведениями, предусмотренными частью 7 указанной статьи, должны быть указаны в том числе, существенные условия договора, установленные в соответствии с частями 3 и 4 статьи 46.2 указанного кодекса.

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации существенным условием договора о развитии застроенной территории является обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

При этом, при включении указанного существенного условия в договор, должны быть определены объемы предоставляемых благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

В извещении о проведении Аукциона указана общая площадь предоставляемых жилых помещений и количество квартир с указанием количества комнат, а указания на иные характеристики жилых помещений отсутствуют. Таким образом, существенное условие, предусмотренное пунктом 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации не может считаться определенным.

Расселению подлежат проживающие в квартирах жители, при этом расселение происходит исходя из установленных законом нормативов, а не исходя из фактически занимаемой проживающими площади.

Довод о наличии таких сведений в приложении № 2 к проекту договора о развитии застроенной территории не может быть принят как обоснованный, так как в нем указана общая площадь жилых помещений в отношении каждого многоквартирного дома. При этом понятие «сведения о жилых помещениях (количество, общая площадь)», выраженное в количественном значении помещений «в т.ч. предоставляемых по договорам социального найма» и «в т.ч. предоставляемых по договорам специального жилого помещения» с указанием общей площади таких помещений не может быть применено как описание объема предоставляемых благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 46.2

Градостроительного кодекса Российской Федерации существенным условием договора являются, в том числе сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

Комиссией осмотрен проект договора, являющийся приложением № 2 к постановлению администрации городского округа Мытищи № 5136 от 30.10.2017 (далее – Проект договора).

Разделы 9 «Заключительные положения» и 10 «Документы» имеются в проекте договора развития застроенной территории.

В приложениях № 1 «Сведения о земельных участках, входящих в состав застроенной территории» и 2 «Перечень зданий, строений и сооружений, подлежащих сносу, реконструкции» к проекту договора развития застроенной территории количество объектов, подлежащих сносу на развиваемой территории, совпадает.

В пункте 4.1.10 Проекта договора указано следующее: «Не позднее 30 рабочих дней с момента заключения настоящего Договора, предоставить Администрации в качестве бенефициара в счет обеспечения обязательств Инвестора, предусмотренных пунктом 4.1.1 Договора (разработка и передача на утверждение документации по планировке территории не позднее 90 календарных дней с момента вступления Договора в силу), безотзывную банковскую гарантию, выданную банком, кредитным учреждением, на сумму – 107 232 000,00 руб. (100% от начальной цены предмета аукциона) на срок, превышающий на 6 месяцев максимальный срок исполнения данного обязательства».

Таким образом, сведения о предоставлении банковской гарантии Организатором торгов указаны.

Согласно пункту 4.1.8.1 проекта договора о развитии застроенной территории, строительство включает парковки, вместимостью не менее 300 машиномест и детские дошкольные учреждения не менее чем на 120 мест.

Пунктом 4.1.8 проекта договора о развитии застроенной территории установлен срок на выполнение указанных работ и порядок осуществления выноса тепловых сетей на земельном участке.

График строительства детских дошкольных учреждений и парковок, сроки и порядок передачи детских садов Администрации установлены пунктом 4.1.9 проекта договора о развитии застроенной территории.

Довод Заявителя не обоснован.

Аукцион проведен 12.12.2017.

Жалоба подана 22.12.2017.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Перспектива» обоснованной.
2. Оснований для выдачи предписания не имеется.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Комитета по конкурентной политике Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

А.Б. Прохоров

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.