ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА
(ФАС России)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ

Садовая-Кудринская, 11
Москва, Д-242, ГСП-3, 125993
тел. 8 (499) 755-23-23, факс 8 (499) 755-23-24
delo@fas.gov.ru http://www.fas.gov.ru

22.03.2024 № ГМ/24037/24

На № от

О рассмотрении предложения

Минстрой России

Федеральная антимонопольная служба в соответствии с письмом Минстроя России от 04.03.2024 № 12230-МС/12 (вх. от 05.03.2024 № 36057-М/24) по вопросу создания и обеспечения ведения на федеральном уровне единого реестра недобросовестных участников торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории (по аналогии с реестром недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка) в целях предотвращения возможности заключения договора о комплексном развитии территории с недобросовестными застройщиками, которые не смогут обеспечить его реализацию в полном объеме, сообщает следующее.

Согласно статье 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона), в соответствии с Правилами заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 22 Правил заявителю отказывается в допуске к торгам в том числе, если сведения о таком лице включены в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – РНП) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта; в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа заявителя) (далее — РНУА).

Так, указанное регулирование концептуально соотносится с целями КРТ, определенными статьей 64 ГрК РФ, поскольку КРТ предусматривает комплекс последовательных мероприятий, которые предполагают как выполнение фактических работ по архитектурно-строительному проектированию, строительству объектов, так и возникновение земельных правоотношений между участниками.

1. Согласно положениям законодательства в РНУА включаются сведения о лицах, уклонившихся от заключения договоров, заключаемых по результатам торгов, факт уклонения от подписания договора выявляется по истечении 30 дней со дня направления проектов договоров соответствующему лицу.

В РНП включается информация об участниках закупок как уклонившихся от заключения контрактов, так и о поставщиках (подрядчиках, исполнителях), не исполнивших или ненадлежащим образом исполнивших обязательства, предусмотренные контрактами.

При этом под уклонением понимается неподписание и ненаправление в срок, установленный в документации о закупке, всех экземпляров контракта, а также документа, подтверждающего предоставление обеспечения исполнения контракта.

Таким образом, выявление факта уклонения от заключения договоров и контрактов выявляется в кратчайшие сроки, что в том числе обеспечивает наполняемость реестров и, соответственно, эффективность механизма.

В части включения информации об участниках закупок, не исполнивших или ненадлежащим образом исполнивших обязательства в соответствии с Правилами ведения реестра недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2021 № 1078, основанием для включения в РНП будет являться в том числе односторонний отказ от исполнения контракта в случае существенного нарушения такого договора хозяйствующим субъектом.

Необходимо отметить, что реестр предлагается создавать в целях предотвращения возможности заключения договора КРТ с недобросовестными застройщиками, которые не смогут обеспечить его реализацию в полном объеме.

Однако, учитывая разницу в объемах закупок и торгов на право заключения договора КРТ, а также сроки и объемы договоров КРТ, подобный подход не обеспечит наполняемость реестра и, соответственно, его эффективность.

2. Специфика РНП обусловлена в том числе использованием бюджетных денежных средств, за счет которых осуществляются закупки.

Так, регулирование, предусмотренное для реестра недобросовестных поставщиков в рамках Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках

товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», отличается от регулирования РНП.

Вместе с тем механизм КРТ предполагает привлечение инвестиций хозяйствующих субъектов и способствует в том числе развитию предпринимательской инициативы.

В связи с этим в рассматриваемом случае механизм, аналогичный РНП, представляется избыточным и нуждается в дополнительном обосновании.

3. Договор КРТ предполагает длительный инвестиционно-строительный цикл нескольких объектов, что значительно увеличивает риски административных барьеров, поскольку действия застройщика находятся в зависимости от различных органов власти.

Так, в антимонопольный орган поступают обращения органов власти с вопросами о возможности продления договоров КРТ, а также договоров комплексного освоения территории.

Кроме того, при реализации полномочий, предусмотренных пунктами 2 и 3 части 1 статьи 18^1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выявляются административные барьеры при реализации договоров КРТ. Например, хозяйствующий субъект не может исполнять договор, заключенный по результатам торгов, поскольку орган власти (не уполномоченный на заключение договора КРТ, но уполномоченный на распоряжение государственным имуществом) отказывает в предоставлении земельного участка для реализации договора.

Соответственно, введение такого реестра может привести к сокращению количества хозяйствующих субъектов, соответственно, к ограничению, недопущению, устранению конкуренции, ввиду злоупотреблений, допускаемых органами власти.

В связи с изложенным необходимость введения предлагаемого реестра нуждается в обосновании и проработке.

Г.Г. Магазинов

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота ФАС России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Кому выдан: **Магазинов Геннадий Геннадьевич**
Сертификат № 00A93E6B34026162A2701DB21931763D33
Действителен с 26.05.2023 по 18.08.2024

Исп.Лаирова А.И.
тел.8(499)755-23-23 (доб. 088-537)