РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Аджатарский базальтовый
щебеночный завод»

21.01.2022
Самара

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: руководителя Самарского УФАС России ..., начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов ..., специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Аджатарский базальтовый щебеночный завод» (далее - Заявитель) на действия Министерства строительства Самарской области (далее – Организатор торгов, Министерство) при проведении конкурса на право заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (завершение строительства объекта по адресу: г. Самара, ул. Ленинска, 285-299) (<https://minstroy.samregion.ru/>) (далее – Конкурс),

в присутствии представителей от Министерства – ... (доверенность № 3-49/20 от 10.01.2022г.), ... (доверенность № 3-49/28 от 20.01.2022г.), от Заявителя – ... (доверенность №2 от 10.01.2022г.), от ООО «Специализированный застройщик «ПОСКО» - ... (доверенность от 12.01.2022г.),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

11.01.2022 г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО «Аджатарский базальтовый щебеночный завод» на действия Министерства при проведении Конкурса.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном

статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатор торгов необоснованного отклонил заявку ООО «Аджатарский базальтовый щебеночный завод» на участие в Конкурсе.

Министерство просило отказать в удовлетворении жалобы Заявителя, указывая на правомерность своих действий при проведении Конкурса. Представило документы и сведения согласно уведомлениям Самарского УФАС России от 13.01.2022г. № 129/7, от 20.01.2022г. № 337/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

16.11.2021 г. Уполномоченным органом на официальном сайте Министерства строительства Самарской области - <https://minstroy.samregion.ru/> размещено извещение о проведении Конкурса на заключение соглашения о реализации инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором .

Проведение указанного Конкурса регламентируется Порядком заключения соглашений о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком- инвестором, утвержденным Постановлением Правительства Самарской области от 27. 09.2019г. №678 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области от 05.07.2019 №84-ГД» (далее - Порядок).

На основании Постановления №678, Министерством строительства Самарской области принят Приказ № 137-П от 16.11.2021г. "О проведении конкурса на заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком" (далее – Приказ №137-П).

Таким образом, Организатор торгов при проведении Конкурса руководствуется Порядком и утвержденной в соответствии с Приказом №137-П Конкурсной документацией.

Согласно Протоколу вскрытия конвертов от 24.12.2021г. на участие в Конкурсе было подано 2 заявки, в том числе заявка ООО «Аджатарский базальтовый щебеночный завод» (заявка № 2). Обе заявки были отклонены, в связи с чем Конкурс был признан несостоявшимся. В качестве причины отклонения заявки Заявителя в Протоколе указано: в составе заявки отсутствует предложение об исполнении Соглашения и удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства, в связи с чем заявка признана ненадлежащий в соответствии с пунктом 8.3 Порядка и не

допускается к конкурсу в соответствии с подпунктом 1 пункта 7.1 Порядка.

Разделом 8 Порядка установлен порядок подачи заявок на участие в конкурсе. Согласно пункту 8.3 Порядка заявка участника, в том числе, должна содержать предложение об условиях исполнения Соглашения и удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства.

С учетом вышеуказанных положений, пунктом 10 Конкурсной документации установлены требования к содержанию, форме и составу заявки на участие в конкурсе и инструкция по ее заполнению.

В соответствии с частью 2 пункта 10 Конкурсной документации заявка на участие в конкурсе, в том числе, должна содержать предложение об условиях исполнения Соглашения и удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства.

Вместе с тем, в Конкурсной документации отсутствует форма представления указанного документа, а также не установлены требования к его содержанию, ввиду чего участники закупки вправе были самостоятельно определять содержание и форму предоставления предложение об условиях исполнения Соглашения и удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства.

Пунктами 3,4 Конкурсной документации установлены минимальный объем обязательств и предельный срок удовлетворения прав пострадавших участников долевого строительства, которые в соответствии с подпунктами 1, 2 пункта 11.1 Порядка и пунктами 1,2 пункта 15 Конкурсной документации, являются критериями оценки заявок.

Согласно пункту 3 Конкурсной документации под обеспечением прав пострадавших участников долевого строительства на жилое помещение понимается подписание между новым застройщиком – инвестором и пострадавшим участником долевого строительства акта приема –передачи жилого помещения. Минимальный объем обязательств по удовлетворению прав пострадавших участников долевого строительства должен составлять не менее 1 803,59 кв.м. Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилое помещение согласно пункту 4 Конкурсной документации должно быть осуществлено до 31.12.2023г., но не позднее двух лет с момента заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта.

Комиссия Самарского УФАС России, рассмотрев заявки участников, представленные в материалы жалобы, установила, что в составе заявки ООО «Аджатарский базальтовый щебеночный завод», в том числе, представлено Соглашение о реализации масштабного инвестиционного

проекта, заполненное по форме, установленной в Конкурсной документации в Приложение №1, и содержащее объем обязательств и предельный срок удовлетворения прав пострадавших участников долевого строительства.

Согласно пунктам 1.11., 2.1.3. Соглашения, права пострадавших участников долевого строительства должны быть удовлетворены в срок до 31.12.2023г., а суммарная общая площадь жилых помещений, предоставляемых новым застройщиком-инвестором пострадавшим участникам долевого строительства, составляет 1 900 кв.м.

Таким образом, в составе заявки ООО «Аджатарский базальтовый щебеночный завод» в Соглашении о реализации масштабного инвестиционного проекта содержалось предложение об условиях исполнения Соглашения и удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства, которое соответствовало пунктам 3, 4 Конкурсной документации. Каких – либо доказательств недостоверности или неполноты указанных в Соглашении сведений Организатором торгов в материалы дела не представлено.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Самарского УФАС России приходит к выводу о том, заявка ООО «Аджатарский базальтовый щебеночный завод» соответствует положениям пункта 8.3 Порядка.

Разделом 7 Порядка установлены условия допуска к участию в конкурсе. Перечень оснований для отклонений заявок участников приведен в пункте 7.1 Порядка.

Пунктом 7.2 Порядка установлено, что отказ в участии в конкурсе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в пункте 7.1 настоящего Порядка, не допускается.

Поскольку заявка ООО «Аджатарский базальтовый щебеночный завод» соответствовала пункту 8.3 Порядка, а также установленным в Конкурсной документации требованиям к заявке, Организатором торгов неправомерно принято решение об отклонении заявки Заявителя.

Организатором торгов нарушены требования, установленные пунктом 7.2 Порядка заключения соглашений о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором, утвержденного Постановлением Правительства Самарской области от 27.09.2019г. №678 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области от 05.07.2019 №84-ГД».

Доводы, указанные в жалобе ООО «Аджатарский базальтовый щебеночный завод», признаются Комиссией Самарского УФАС России обоснованными.

Целью отбор масштабных инвестиционных проектов, предлагаемых к реализации на компенсационных земельных участках, является

удовлетворение прав требований пострадавшего участника долевого строительства о передаче жилого помещения.

Вместе с тем, действия Министерства по необоснованному отказу в допуске заявки ООО «Аджатарский базальтовый щебеночный завод» к участию в Конкурсе, не позволяют достичь предусмотренных Законом Самарской области от 05.07.2019 №84-ГД «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области» целей.

Учитывая установленные нарушения порядка проведения Конкурса, Комиссией Самарского УФАС России принято решение о выдаче предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Аджатарский базальтовый щебеночный завод» обоснованной.
2. Признать в действиях Министерства строительства Самарской области нарушение требований, установленных пунктом 7.2 Порядка заключения соглашений о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком- инвестором, утвержденного Постановлением Правительства Самарской области от 27. 09.2019г. №678 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области от 05.07.2019 №84-ГД»
3. Выдать обязательное для исполнения предписание на совершение действий, направленных на устранение допущенных нарушений.