

РЕШЕНИЕ

по делу 056/10/18.1-751/2024

Резолютивная часть решения оглашена 01 июля 2024 года

В полном объеме решение изготовлено 04 июля 2024 года г. Оренбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных п. 1 ч. 1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «В» «...», действующего на основании доверенности от 28.06.2024 б/н, представителей Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области начальника управления архитектуры «...», действующего на основании доверенности от 28.06.2024 № 74, консультанта отдела комплексного развития территорий управления архитектуры «...», действующего на основании доверенности от 28.06.2024 № 75,

рассмотрев жалобу ООО «В» (вх. от 21.06.2024 № 6622/24) на действия организатора торгов при проведении открытого конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 54,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:40059 (извещение №22000179020000000005, лот №1)

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области (далее - Оренбургское УФАС России) поступила жалоба ООО «В» (вх. от 21.06.2024 №6622/24) на действия Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области при проведении открытого конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 54,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:40059 (извещение №22000179020000000005, лот №1)(далее - Конкурс).

Согласно доводам жалобы Заявитель полагает что:

1. установленная организатором форма заявки на участие, в нарушение пп «б» п.9 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021

№ 701, не содержит указания реквизитов счета для возврата задатка;

2. организатором торгов не предусмотрены условия и порядок внесения изменений в конкурсную документацию;

3. конкурсная документация по процедуре не содержит указания кто может выступать в качестве участника Конкурса, каким образом подтверждается наличие у участника закупки опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10%.

Заявитель просит признать в действиях Организатора торгов нарушение порядка организации и проведения Конкурса, провести внеплановую проверку указанной закупочной процедуры, выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции, Закон № 135-ФЗ) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомлением Оренбургского УФАС России от 26.06.2024 исх. № ИБ/4041/24 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу рассмотрение жалобы назначено на 01.07.2024.

На заседании Комиссии Оренбургского УФАС России представитель ООО «В» настаивал на доводах, изложенных в жалобе. Представители Организатора торгов с позицией Заявителя не согласились, поддержали доводы, изложенные в письменных возражениях от 01.07.2024 исх. № 36-01/1858-исх.

Изучив представленные материалы, заслушав пояснения сторон, Комиссия установила следующее.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Отношения, связанные с осуществлением комплексного развития территории, регулируются гл. 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

Согласно ч.1 ст. 69 ГрК РФ заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона), за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии

территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с п.2 и 4 ч.7 ст. 66 или со ст. 70 ГрК РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 69 ГрК РФ порядок проведения указанных торгов устанавливается Правительством Российской Федерации с учетом положений ст. 69 ГрК РФ и в том числе должен предусматривать требования к извещению о проведении торгов, порядок ознакомления с информацией о проведении торгов, порядок извещения организатором торгов об отказе от проведения торгов, требования к перечню документов, необходимых для участия в торгах, и порядок их предъявления участниками торгов, срок и порядок подачи заявок на участие в торгах, порядок допуска и отказа в допуске к торгам, порядок ведения протокола о результатах торгов, порядок возврата задатка, срок и порядок подписания договора о комплексном развитии территории с победителем торгов или лицом, указанным в частях 8 и 9 статьи 69 ГрК РФ, порядок заключения договора в случае уклонения победителя торгов от заключения такого договора.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 утверждены Правила проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее - Правила).

Согласно пункту 2 Правил торги проводятся организатором торгов на основании решения об их проведении, принятого указанными в ч. 3 и 3.1 ст. 69 ГрК РФ уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления, организацией, в определенный в таких решениях срок. Торги могут проводиться в форме аукциона или конкурса, в том числе в электронной форме.

Таким образом, проведение спорного конкурса является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

Как следует из материалов, представленных Организатором торгов, распоряжением Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 19.04.2024 № 5-р принято решение о комплексном развитии незастроенной территории площадью 54,7га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:40059.

Распоряжением Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 30.05.2024 № 9-р определено провести конкурс в электронной форме на право на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 54,7га в границах земельного участка с кадастровым номером

56:44:0000000:40059.

В приложении № 1 к вышеуказанному распоряжению установлены конкурсные условия, метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников Конкурса, начальная цена, условие о внесении задатка, форма заявки, проект договора. Приложением № 2 утверждена конкурсная документация по процедуре.

30.05.2024 на официальном сайте www.torgi.gov.ru, на официальном сайте Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области опубликовано соответствующее извещение с реестровым номером 22000179020000000005 (лот № 1) о проведении Конкурса, размещена конкурсная документация.

При исследовании содержания конкурсной документации установлено, что торги по спорному Конкурсу проводятся в виде электронного конкурса с открытым составом участников и формой подачи предложений. Электронный конкурс проводится на платформе электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ» в соответствии с регламентом торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» (п. 1, 9.2 извещения).

Для участия в Конкурсе Организатором торгов установлено обязательное условие о внесении задатка в сумме 4 694 509,44руб. без учета НДС, который должен поступить на счет оператора торговой площадки и в соответствии с конкурсной документацией засчитывается в счет оплаты цены права на заключение договора о комплексном развитии территории (конкурсное условие). Задаток перечисляется непосредственно претендентом, подающим заявку, задаток от третьих лиц не принимается. Также условиями конкурсной документации предусмотрен порядок возврата задатка (п. 6.6-6.10 извещения, раздел 2, 6 конкурсной документации).

Разрешая довод Заявителя о нарушении Организатором торгов пп. «б» п. 9 Правил, который предусматривает обязательное условие о содержании в форме заявки на участие в конкурсе указание реквизитов счета для возврата задатка, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу об ошибочном применении Заявителем указанной нормы, которая не может быть применена к рассматриваемому виду и форме Конкурса, поскольку относится к торгам проводимым не в электронной форме.

Рассматриваемая процедура торгов проводится в форме открытого конкурса в электронной форме и требования к содержанию формы заявки на участие в таких торгах регламентируется п. 13 Правил.

В перечне информации, которая должна содержаться в извещении о проведении торгов в электронной форме, указанной в п. 13 Правил, отсутствует обязанность включения в форму заявки на участие в торгах реквизитов счета для возврата задатка.

Более того, п. 15 Правил разъясняет, что внесение участником торгов денежных средств в качестве задатка за участие в торгах осуществляется на банковский счет такого участника торгов, открытый в одном из банков, перечень которых утвержден в соответствии с пп. «а» п. 1 ч.5 ст. 44 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - специальный счет).

В целях блокирования и прекращения блокирования денежных средств на специальном счете взаимодействие таких банков с оператором электронной площадки осуществляется на основании соглашения о взаимодействии, предусмотренного ч.7 ст.44 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Согласно п. 26 указанных Правил, денежные средства, внесенные в качестве задатка за участие в конкурсе, подлежат возврату победителю конкурса в порядке и сроки, которые установлены Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», а в случае если одним из конкурсных условий являлась цена права на заключение договора о комплексном развитии территории, засчитываются в счет предложенной победителем конкурса цены такого права.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов пп. «б» п. 9 Правил несостоятелен.

Относительно довода ООО «В о возможности и порядка внесения в конкурсную документацию изменений Комиссия Оренбургского УФАС России отмечает, что в силу действующего законодательства, регулирующего процедуру проведения спорных торгов не предусмотрен порядок внесения изменений в конкурсную документацию. Подобная информация также не включена в перечень сведений, подлежащих включению в извещение о проведении торгов, установленных п. 13 Правил.

Комиссией исследовано извещение о проведении Конкурса, согласно которому прием заявок на участие в Конкурсе осуществляется с 03.06.2024 в 9-00ч. (мск.) - 01.07.2024 до 12-00ч. (мск.).

В ходе рассмотрения жалобы представитель Организатора торгов подтвердил отсутствие права и возможности по изменению положению объявленных торгов.

Отсутствие нормы, регулирующей порядок внесения изменений в конкурсную документацию, не наделяет Организатора торгов правом на произвольное изменение положений документации. Свидетельств обратного Комиссией Оренбургского УФАС России не установлено, доказательств обратного материалы дела не содержат.

Поскольку заявленный довод Заявителя не содержит нормативно-правового обоснования и не имеет под собой документального и иного подтверждения, Комиссия Оренбургского УФАС России не находит оснований для признания его обоснованным.

При разрешении довода об отсутствии сведений о том, кто может быть участником закупки и каким образом участник может подтвердить соответствие требованию об опыте участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10 % от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, Комиссия Оренбургского УФАС России обращает внимание Заявителя на форму объявленной процедуры - состав участников открытый, т.е. участие в конкурсе могут принять все желающие юридические и физические лица, соответствующие установленным требованиям конкурсной документации.

В силу ч. 6 ст. 69 ГрК РФ участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном указанным кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

На основании пп. «в» п.16 Правил для участия в торгах участник торгов представляет организатору торгов в установленный в извещении о проведении торгов срок и в предусмотренном в таком извещении порядке указанные в извещении о проведении торгов документы, содержащие сведения, подтверждающие соответствие участника торгов требованиям, предусмотренным ч.6 ст.69 ГрК РФ, дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с ч. 6 ст. 69 ГрК РФ.

Согласно разделу 3 конкурсной документации в перечень документов, содержащих сведения, подтверждающие соответствие участника торгов требованиям, установленным в ч.6 ст. 69 ГрК РФ включаются:

- разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда);

- копия(ии) исполненного (исполненных) контракта (договора) (контрактов/договоров) в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика, по строительству объектов капитального строительства (требуется контракт (договор), включая все приложения и изменения и/или дополнительные соглашения к этому контракту (договору) при наличии таковых).

В соответствии с п.29 Правил заявка на участие в торгах подается путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки (далее - открытая часть электронной площадки), с приложением электронных образов документов, содержащих сведения, подтверждающие соответствие заявителя установленным в ч. 6 ст.69 ГрК РФ требованиям, документов, указанных в пп. «о» п. 13 Правил, а также выписки из Единого государственного реестра юридических лиц.

При этом, ч.6 ст. 69 ГрК РФ установлено, что участник торгов вправе предоставить документы, подтверждающие наличие опыта участия в строительстве объектов капитального строительства, выданные не только самому участнику, но и иному лицу, которое приходится участнику торгов: учредителем (участником); дочерним обществом; основным обществом; любым из дочерних обществ основного общества участника торгов.

Таким образом, учитывая вышеизложенные обстоятельства Организатором торгов предъявлены требования к участникам Конкурса, основанные на нормах действующего законодательства, изложены в доступной формулировке, довод ООО «В» признан Комиссией Оренбургской УФАС необоснованным.

На основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы ООО «В».

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

решила:

1. Признать жалобу ООО «В» на действия Министерства архитектуры и пространственно- градостроительного развития Оренбургской области при проведении открытого конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 54,7га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:40059

(извещение №22000179020000000005, лот №1) необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Оренбургского УФАС России от 26.06.2024 исх. № ИБ/4041/24.