

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Смирныховское
автотранспортное предприятие»

694350, Сахалинская обл., пгт. Смирных,

ул. Центральная, 49

melnikov@sakhalin.ru

Организатор торгов:

Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации
муниципального образования городской округ «Смирныховский»

694350, Сахалинская область,
пгт. Смирных, ул. Маяковского, д. 7

kums-torgi@yandex.ru

РЕШЕНИЕ**по делу № 065/10/18.1-263-2019**

05 декабря 2019 года г. Южно-Сахалинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской
области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1
Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель – <...> – заместителя руководителя Управления Федеральной
Комиссии: антимонопольной службы по Сахалинской области;

Члены
Комиссии: – <...> – главный государственный инспектор отдела контроля
государственных закупок Управления Федеральной
антимонопольной службы по Сахалинской области;

– <...> – специалиста-эксперта отдела контроля государственных
закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по
Сахалинской области;

рассмотрев дело № 065/10/18.1-263/2019 по жалобе общества с ограниченной
ответственностью «Смирныховское автотранспортное предприятие» (ИНН
6514002328) на действия организатора торгов – Комитета по управлению
муниципальной собственностью администрации муниципального образования
городской округ «Смирныховский» (ИНН 6514008249) при проведении открытого
аукциона по объекту: «право на заключение договора о комплексном освоении
территории в целях строительства стандартного жилья на земельном участке,
расположенном по адресу : Сахалинская область, Смирныховский район, пгт.
Смирных, в 10 метрах по направлению на восток от жилого дома № 33 по ул. 8
Марта » (извещение № 251019/1675828/01),

в присутствии представителей сторон:

от общества с ограниченной ответственностью «Смирныховское автотранспортное предприятие» – <...>, на основании доверенности от 27.11.2019,

от Комитета по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального образования городской округ «Смирныховский» – <...> главы муниципального образования городского округа «Смирныховский» Сахалинской области, личность удостоверена по паспорту, <...>, на основании доверенности от 26.11.2019,

УСТАНОВИЛА:

18.11.2019 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – Сахалинское УФАС России, Управление) поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Смирныховское автотранспортное предприятие» (ИНН 6514002328) (далее – заявитель, общество) на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального образования городской округ «Смирныховский» (ИНН 6514008249) (далее – организатор торгов, аукционная комиссия) при проведении открытого аукциона по объекту: «право на заключение договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья на земельном участке, расположенном по адресу : Сахалинская область, Смирныховский район, пгт. Смирных, в 10 метрах по направлению на восток от жилого дома № 33 по ул. 8 Марта » (извещение № 251019/1675828/01) (далее – аукцион). 29.11.2019 поступили дополнения жалобы заявителя, связанные с обжалованием действия аукционной комиссии.

Заявитель в своей жалобе указывает следующие доводы:

1. Организатор торгов установил требования к выписке из реестра членов саморегулируемой организации (об указании в ней сведений о наличии у заявителя свидетельства о допуске к работам) не в соответствии с Приказом Ростехнадзора от 04.03.2019 №86;
2. Проект договора не содержит положений о привлечении субподрядчиков, выполняющих проектные работы, состоящих в соответствующей саморегулируемой организации, организатор установил требование о личном выполнении работ по проектированию, однако не установил в извещении требования о предоставлении выписки из реестра членов СРО в области проектирования;
3. Проект договора не содержит положения об обязанности заказчика обеспечить строительство на земельном участке, в отношении которого заключен данный договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, объектов транспортной инфраструктуры и не содержит максимальных сроков выполнения данного обязательства;
4. В проекте договора не установлена обязанность заказчика по осуществлению мероприятий по благоустройству, в том числе, по озеленению;
5. Заявитель считает незаконным отклонение заявки общества, поскольку указанная заявка соответствовала требованиям аукционной документации.

На основании изложенного заявитель считает организатора торгов нарушившим

положения действующего законодательства Российской Федерации и просит признать вышеуказанные торги недействительными.

Уведомлением-требованием рассмотрение жалобы назначено на 27 ноября 2019 на 14 часов 45 минут.

Вместе с тем, на основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Комиссией объявлен перерыв до 05.12.2019 до 14 часов 15 минут.

Комиссия Управления, заслушав представителей сторон, проанализировав имеющуюся информацию, изучив материалы дела № 065/10.18.1-263/2019, установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

25.10.2019 на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» заказчик разместил извещение № 251019/1675828/01 о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

1. Рассмотрев первый довод заявителя, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 46.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) участником аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья (далее также в настоящей статье - аукцион), за исключением случаев определения иных требований к участникам аукциона Правительством Российской Федерации, может быть признано юридическое лицо, соответствующее обязательным требованиям, в том числе, о членстве в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-

строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Согласно пункту 2 части 6 статьи 46.8 ГрК РФ установлено, что в целях подтверждения выполнения предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи требований к участникам аукциона заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок выписку из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель.

В силу части 2 статьи 52 ГрК РФ работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

Согласно части 5 статьи 55.17 ГрК РФ форма выписки из реестра членов саморегулируемой организации устанавливается органом надзора за саморегулируемыми организациями.

Вместе с тем, в извещении о проведении аукциона установлен перечень документов, подаваемых претендентами для участия в аукционе, в том числе, выписку из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель, с указанием сведений о наличии у заявителя **свидетельства о допуске к работам** по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, право на заключение которых является предметом аукциона.

Кроме того, пунктом 1.2 организатором торгов установлено требование о наличии у юридического лица полученного в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации **свидетельства о допуске к работам** по организации инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, право на заключение которых является предметом аукциона.

Таким образом, заказчик установив в извещении о проведении аукциона требования о наличии свидетельства о допуске к работам, нарушил пункт 2 части 6 статьи 46.8 ГрК РФ, в связи с чем, первый довод заявителя признается Комиссией

обоснованным.

2. Рассмотрев второй довод заявителя, Комиссия установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 46.6 ГрК РФ комплексное освоение территории в целях строительства стандартного жилья осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, заключенным в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящей статьей, и включает в себя:

- 1) подготовку документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);
- 2) образование земельных участков в границах этой территории;
- 3) строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с частью 6 настоящей статьи их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве стандартного жилья, договорам купли-продажи стандартного жилья гражданам, имеющим право на приобретение стандартного жилья, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам, если заключение государственных и (или) муниципальных контрактов предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;
- 4) строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

Как указано ранее, в пункте 2 части 1 статьи 46.8 ГрК РФ установлено, что участником аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья (далее также в настоящей статье - аукцион), за исключением случаев определения иных требований к участникам аукциона Правительством Российской Федерации, может быть признано юридическое лицо, соответствующее обязательным требованиям, в том числе, о членстве в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Согласно пункту 2 части 12 статьи 46.7 ГрК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок, в том числе, документы, указанные в частях 6 и 7 статьи 46.8 настоящего Кодекса.

В соответствии с частями 6, 7 статьи 46.8 ГрК РФ в целях подтверждения выполнения предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи требований к участникам аукциона заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы:

1) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приема объектов капитального строительства (за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство) за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года N 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" форме федерального статистического наблюдения;

2) выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель.

Заявители декларируют в письменной форме соответствие требованиям, предусмотренным пунктами 3 - 8 части 1 настоящей статьи. При этом соответствие заявителя требованию, предусмотренному пунктом 3 части 1 настоящей статьи, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления или о продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

В соответствии с пунктом 4.3.1 проекта договора 4.3.1 застройщик обязан осуществить на Земельном участке за счет собственных либо привлеченных средств строительство многоквартирного жилого дома (домов), в котором, установленный в соответствии с п. 1.5. настоящего Договора объем жилых помещений (квартир) соответствует условиям отнесения к стандартному жилью, и обеспечить введение такого дома в эксплуатацию в указанный срок; а также осуществить **проектирование**, строительство объектов инженерной и иной инфраструктуры в границах Земельного участка.

Вместе с тем, в перечне документов, подаваемых претендентами для участия в аукционе установлено требование о предоставлении выписки из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель, с указанием сведений о наличии у заявителя свидетельства о допуске к работам по организации только **строительства**, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, право на заключение которых является предметом аукциона. Требования о предоставлении выписки из реестра членов СРО в области проектирования организатором торгов не установлено, в связи с чем, последний признается нарушившим пункт 2 части 12 статьи 46.7 Закона о контрактной системе.

3. Рассмотрев третий довод заявителя, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 8 части 4 статьи 46.6 ГК РФ в договоре о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья содержится обязательство сторон данного договора обеспечить строительство на земельном участке, в отношении которого заключен данный договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, объектов *транспортной, коммунальной и социальной* инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории, и ввод указанных объектов в эксплуатацию, максимальные сроки

выполнения этого обязательства.

Пунктом 4.1.2 проекта договора установлена обязанность заказчика обеспечить строительство и (или) реконструкцию за границами территории, предоставленной Застройщику в рамках настоящего Договора для комплексного освоения в целях строительства стандартного жилья, объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры (тепло-водоснабжения и водоотведения), необходимой для обеспечения подключения (технологического присоединения) построенного застройщиком в соответствии с настоящим Договором многоквартирного жилого дома (домов).

Из вышеуказанного следует, что обязанности заказчика обеспечить строительство на земельном участке, в отношении которого заключен данный договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, объектов *транспортной инфраструктуры*.

На заседании Комиссии представители организатора торгов пояснили, что в рамках выполнения договора строительство транспортной инфраструктуры в соответствии с проектом планировки территории не предусмотрено. Бесспорных доказательств обратного заявителем не представлено, в связи с чем, третий довод заявителя признается необоснованным.

4. Рассмотрев четвертый довод заявителя, Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 4 части 4 статьи 46.6 ГрК РФ в договоре о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья содержится обязательство сторон данного договора осуществить на земельном участке, указанном в пункте 1 настоящей части, или на земельных участках, образованных из указанного земельного участка, предусмотренные данным договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления.

Несмотря на вышеуказанное, организатором торгов в проекте договора не предусмотрена обязанность по осуществлению мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления.

Таким образом, четвертый довод заявителя признается Комиссией обоснованным, в связи с чем, организатор торгов признается нарушившим пункт 4 части 4 статьи 46.6 Закона о контрактной системе.

5. Рассмотрев последний довод заявителя, Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 46.8 ГрК РФ в случае, если участником аукциона является юридическое лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные частью 1 настоящей статьи, применяются требования, предусмотренные пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. При этом каждое лицо, являющееся стороной такого договора, обязано удовлетворять хотя бы одному из указанных требований в полном объеме.

Согласно пунктам 1, 2 части 1 статьи 46.8 ГрК РФ 1. Участником аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договора о комплексном освоении территории в целях

строительства стандартного жилья (далее также в настоящей статье - аукцион), за исключением случаев определения иных требований к участникам аукциона Правительством Российской Федерации, может быть признано юридическое лицо, соответствующее следующим обязательным требованиям:

1) осуществление юридическим лицом деятельности в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, установленный в соответствии с частью 4 или 5 настоящей статьи и предусмотренный извещением о проведении аукциона;

2) членство в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

В соответствии с извещением о проведении аукциона установлены требования к участникам аукциона, согласно которым:

1. Участником аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья может быть признано юридическое лицо, соответствующее следующим обязательным требованиям:

1.1. Осуществление юридическим лицом деятельности в качестве застройщика не менее чем 3 года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию за последние 3 года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, установленный в соответствии с пунктом 4 настоящих Требований.

1.2. Наличие у юридического лица полученного в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации свидетельства о допуске к работам по организации инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, право на заключение которых является предметом аукциона.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 25.11.2019 заявитель: ООО «Смирныховское АТП», в лице генерального директора Мельникова Анатолия Николаевича, **в рамках договора простого товарищества №01/11/2019** от 20.11.2019г., 694350, Сахалинская область, пгт. Смирных, ул. Центральная, д. 49. Предоставлены все документы согласно документации об аукционе. Задаток поступил в полном объеме. Условия заявки *не соответствуют* требованиям пункта 2.1 извещения о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, а именно три из четырех сторон простого товарищества (ООО «Смирныховское АТП», ООО

«Восток», ООО «Магистраль») не соответствуют требованиям, предусмотренным пунктами 1.1. или 1.2 Извещения в полном объеме.

На заседании Комиссии установлено, что в составе заявки общества представлены следующие документы: заявка, платежное поручение об уплате задатка, договор простого товарищества, выписки из реестров СРО, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию зданий и сооружений, декларации о соответствии требованиям, представленным к участникам аукциона.

Из вышеуказанного следует, что заявитель подал заявку, являясь стороной простого товарищества. Проанализировав соответствие каждой стороны договора простого товарищества Комиссия установила, что в полном объеме одному из вышеуказанных требований (пункт 1.1 извещения) соответствует только ООО «Трансстрой». Другие стороны договора простого товарищества (ООО «Магистраль», ООО «Восток», ООО «Смирныховское АТП») ни одному из требований в полном объеме не отвечают, поскольку ни одна из сторон не представила выписку из реестра членов СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Документов о соответствии требованию, установленному в пункте 1 части 1 статьи 46.8 также не представлено.

На основании изложенного, аукционная комиссия законно отклонила заявку общества, в связи с чем, довод заявителя признается необоснованным.

С учетом изложенного, Комиссия управления, рассмотрев материалы дела № 065/10/18.1-263/2019, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Смирныховское автотранспортное предприятие» (ИНН 6514002328) на действия комиссии организатора торгов – Комитета по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального образования городской округ «Смирныховский» (ИНН 6514008249) при проведении открытого аукциона по объекту: «право на заключение договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья на земельном участке, расположенном по адресу : Сахалинская область, Смирныховский район, пгт. Смирных, в 10 метрах по направлению на восток от жилого дома № 33 по ул. 8 Марта » (извещение № 251019/1675828/01) - обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального образования городской округ «Смирныховский» (ИНН 6514008249) нарушившим пункт 2 части 6 статьи 46.8, пункт 2 части 12 статьи 46.7, пункт 4 части 4 статьи 46.6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов – Комитету по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального образования городской округ «Смирныховский» (ИНН 6514008249) обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Сахалинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по итогам выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Сахалинской области в течение трех месяцев со дня его изготовления в полном объеме.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>