

Уведомление о поступлении жалобы и
о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-28» (далее – ООО «СЗ «Проект-С-28», Заявитель, вх. № 17838-ЭП/23 от 28.09.2023 г.) на действия организатора торгов Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска при проведении публичных торгов в форме аукциона № № 7-КРТ-2023 на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Рубиновой, ул. Шатурской, ул. Гнесиных в Советском районе площадью 36402 кв.м. (номер извещения на сайте <...> от 05.09.2023 г., Лот № 1).

Заявитель сообщает следующее.

1. Постановлением мэрии города Новосибирска № 4461 от 24.08.2023 определено провести торги в форме аукциона, открытые по составу участников и форме подачи заявок, на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Рубиновой, ул. Шатурской, ул. Гнесиных в Советском районе площадью 36 402 кв.м. (далее - Аукцион).

05.09.2023 Мэрия города Новосибирска в лице Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска (далее - Организатор аукциона) разместила в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.torgi.gov.ru извещение о проведении аукциона № 7-КРТ-2023 на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Рубиновой, ул. Шатурской, ул. Гнесиных в Советском районе площадью 36 402 кв.м. (№ процедуры 22000097220000000008).

2. В п. 5.2 Извещения Организатор аукциона указал, что к заявке на

участие в аукционе прилагаются: копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявителем - юридическим лицом либо его учредителем (участником), или любым из его дочерних обществ, или его основным обществом, или любым из дочерних обществ его основного общества, выступающих в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда, и подтверждающих наличие за последние пять лет, предшествующих дате проведения Аукциона, опыта участия в строительстве объектов капитального строительства **в объеме не менее ста процентов от объема строительства**, предусмотренного решением о комплексном развитии территории.

Согласно п. 5.8 Извещения Участником Аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации может быть признано юридическое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества, которое имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства **в совокупном объеме не менее ста процентов от объема строительства**, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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.

3. Постановлением Мэрии города Новосибирска № 643 от 06.02.2023 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Рубиновой, ул. Шатурской, ул. Гнесиных в Советском районе» установлен объем строительства объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки - 91 005 кв.м.

Итак, в силу предъявляемых Организатором аукциона требований, участнику необходимо представить документы, подтверждающие опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в объеме не менее ста процентов объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, а именно, **91 005 кв.м. и более**.

4. В силу ч. 6 ст. 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации

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 десяти процентов от объема строительства**, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим 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.

Согласно пп. «в» п. 15 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 № 701 (далее - Правила) для участия в торгах заявитель представляет организатору торгов в установленный в извещении о проведении торгов срок и в предусмотренном в таком извещении порядке следующие документы: указанные в извещении о проведении торгов документы, содержащие сведения, подтверждающие соответствие заявителя требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Итак, если Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации не будут определены дополнительные требования к участникам торгов, то одним из требований, которому должен соответствовать участник торгов (юридическое лицо), является наличие за последние пять лет у него либо у его учредителя (участника), либо у любого из его дочерних обществ, либо у его основного общества, или дочерних обществ его основного общества, опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории.

Отметим, что Правительством Российской Федерации дополнительные требования к участникам торгов не установлены. В Новосибирской

области также не принят нормативно-правовой акт, устанавливающий дополнительные требования к участникам торгов.

Организатор же аукциона не наделяется полномочиями устанавливать дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, а должен придерживаться тех требований (критериев), которые определены в законодательстве.

5. Согласно п. 17 Правил организатор торгов не вправе требовать представления заявителями для участия в торгах документов, не предусмотренных пунктом 15 настоящих Правил.

Итак, в нарушение ч. 6 ст. 69 ГрК РФ, п.п. 15, 17 Правил Организатор аукциона, не обладая соответствующими полномочиями, установил для заявителей дополнительные требования, как следствие, требует от заявителей документы, не предусмотренные ч. 6 ст. 69 ГрК РФ и п.п. 15 Правил.

6. В соответствии с пп. 3 п. 5.2 Извещения к заявке на участие в Аукционе прилагаются документы, подтверждающие отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В качестве документа, подтверждающего отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, представляется справка об исполнении налогоплательщиком (плательщиком сбора, плательщиком страховых взносов, налоговым агентом) обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, выданная Инспекцией Федеральной налоговой службы по месту регистрации заявителя на дату не ранее чем за 10 дней до даты подачи заявки.

Вместе с тем требование о необходимости представления справки об исполнении налогоплательщиком обязанности по уплате налогов, сбора, плательщиком страховых взносов, налоговым агентом) за прошедший календарный год лишает юридические лица, созданные в 2023 году, права подать заявку на участие в Аукционе и стать его участником. Кроме того, вновь созданное юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законом порядке в текущем 2023 году, вовсе может не представить данную справку в связи с невозможностью налогового органа ее предоставить.

Таким образом, в Аукционной документации должно быть указано, что заявитель (участник торгов), являющийся вновь созданным юридическим лицом, зарегистрированным в установленном законом порядке в 2023 году, представляет справку, полученную из налогового органа на отчетную дату, или документ об отказе и (или) невозможности налогового органа в ее предоставлении.

7. Заявитель полагает, что приведенные действия Организатора аукциона не только нарушают действующее законодательство, но и ограничивают конкуренцию.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 6 ст. 69 ГрК РФ, п. 15 Правил, ст. 18 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Заявитель просит:

1. Признать жалобу обоснованной;
2. Выдать Мэрии города Новосибирска в лице Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска предписание о внесении изменений в документацию о торгах и об аннулировании аукциона № 7-КРТ-2023 на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Рубиновой, ул. Шатурской, ул. Гнесиных в Советском районе площадью 36 402 кв.м. (№ процедуры 22000097220000000008).

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на

официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до **04.10.2023** года документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области состоится **05.10.2023 в 15-00 часов**, по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 3, этаж 10, каб. 1004.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Уведомляем Вас о возможности участия в рассмотрении жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке:

<https://cdto05.digital.gov.ru/c/5832878955> и ожидать сеанса связи.

Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его законного представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.