

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 027/10/18.1-791/2024

г. Хабаровск

Резолютивная часть решения оглашена 29 мая 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено 30 мая 2024 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедур торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе:

председателя комиссии:	начальника отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
членов комиссии:	главного специалиста - эксперта отдела рекламы и недобросовестной конкуренции; главного специалиста - эксперта отдела рекламы и недобросовестной конкуренции,

в присутствии:

- заявителя – ООО «Строй-Эксперт» - гр* (представитель по доверенности № 23/2024 от 01.09.2021);

- организатора торгов - Департамента архитектуры, строительства и землепользования Администрации города Хабаровска – гр* (доверенность № 01-44/15 от 27.05.2024), гр* (доверенность № 01-44/14 от 27.05.2024)

рассмотрев жалобу ООО «Строй-Эксперт» на действия организатора торгов - Департамент архитектуры, строительства и землепользования Администрации города Хабаровска и материалы дела № 027/10/18.1-791/2024,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Строй-Эксперт» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Департамент архитектуры, строительства и землепользования Администрации города Хабаровска (далее – Организатор торгов) при проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах улиц Трехгорная - Карьерная в Железнодорожном районе г. Хабаровска.

Адрес официального сайта в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов - <http://torgi.gov.ru/>. (извещение № 21000002690000000328).

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Хабаровское УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы организатор торгов неправомерно отклонил заявку ООО «Строй-Эксперт», мотивируя тем, что последним не представлены в составе заявки:

-письменное заявление о том, что участник торгов не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении участника торгов не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», и в отношении участника торгов отсутствует решение арбитражного

суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

- письменное заявление о том, что участник торгов не является лицом, аффилированным с организатором торгов. Данные заявления представлены при заполнении самой заявки по форме, указанной в извещении.

Организатор торгов письмом (вх. № 8266/24 от 24.05.2024) не согласился с доводом жалобы, пояснив, что пунктом 16 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701, предусмотрено, что для участия в торгах участник торгов представляет организатору торгов в установленный в извещении о проведении торгов срок и в предусмотренном в таком извещении порядке помимо заявки и указанные выше письменные заявления в виде отдельных документов. В связи с чем просил признать жалобу необоснованной

В ходе рассмотрения жалобы представитель Организатора торгов поддержал письменные пояснения, указав, что форма заявки содержит пункт о том, что заявитель прикладывает к заявке документы, предусмотренные пунктом 16 Правил, следовательно, письменные заявления прилагаются к заявке отдельными документами.

Представитель ООО «Строй-Эксперт» поддержал доводы жалобы.

Рассмотрев все представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения представителей сторон, Комиссия Хабаровского УФАС пришла к следующим выводам.

Постановлением Администрации города Хабаровска от 26.01.2023 № 262 «О комплексном развитии незастроенной территории по ул. Трехгорной в Краснофлотском районе г. Хабаровска» принято решение о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах улиц Трехгорная - Карьерная в Железнодорожном районе г. Хабаровска.

Администрацией города Хабаровска издано Постановление от 22.03.2024 № 12357 «О проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах улиц Трехгорная - Карьерная в Железнодорожном районе г. Хабаровска.

15.04.2024 Организатором торгов на официальном сайте torgi.gov.ru размещено извещение № 21000002690000000328 (лот №1) о проведении торгов

Форма проведения торгов – электронный аукцион.

Предмет торгов: право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах улиц Трехгорная - Карьерная в Железнодорожном районе г. Хабаровска

Дата начала приема заявок 15.04.2024 с 11:00 по местному времени. Прием заявок осуществляется круглосуточно по адресу <https://www.roseltorg.ru/>

Дата окончания приема заявок 13.05.2024 до 13:00 по местному времени;

Дата и время начала проведения торгов 22.05.2024 в 10:00 по местному времени.

Согласно протоколу № 4 от 17.05.2024 о допуске участников торгов к участию в аукционе (процедура № 21000002690000000328, лот №1) ООО «Строй-Эксперт» отказано в допуске к участию в процедуре на основании п.п. «в» п. 34 Правил (заявка на участие в торгах не соответствует форме такой заявки).

Мотивируя свое решение, комиссия организатора торгов указала, что в соответствии с формой заявки на участие в торгах в форме электронного аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах улиц Трехгорная - Карьерная в Железнодорожном районе г. Хабаровска, к заявке на участие в аукционе прилагаются документы в соответствии с пунктом 16 Правил заключения договора

о комплексном развитии территории посредством торгов в электронной форме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701.

К заявке не приложены:

-письменное заявление о том, что участник торгов не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении участника торгов не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», и в отношении участника торгов отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

- письменное заявление о том, что участник торгов не является лицом, аффилированным с организатором торгов.

Отношения, связанные с осуществлением комплексного развития территории, регулируются главой 10 ГрК РФ.

Согласно части 1 статьи 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 пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 ГрК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 69 ГрК РФ порядок проведения указанных торгов устанавливается Правительством Российской Федерации с учетом положений статьи 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 заключения договора о комплексном развитии территории посредством торгов в электронной форме (далее - Правила).

В соответствии с пунктом 10 Правил организатор торгов осуществляет функции, в том числе:

-утверждает форму заявки на участие в торгах (п.п. в);

-проверяет правильность оформления представленных участниками торгов заявок на участие в торгах и иных документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, содержащемуся в извещении о проведении торгов (п.п. е);

-принимает решение о соответствии или несоответствии участников торгов установленным настоящими Правилами требованиям, оформляемое протоколом приема заявок на участие в торгах (п.п. з);

На основании пункта 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 следующие документы:

а) заявка на участие в торгах в соответствии с установленной в извещении о проведении торгов формой такой заявки и требованиями к ее содержанию (в случае проведения конкурса в заявке на участие в торгах должны содержаться предложения участника торгов по конкурсным условиям);

б) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

в) указанные в извещении о проведении торгов документы, содержащие сведения, подтверждающие соответствие участника торгов 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;

г) документы, подтверждающие отсутствие у участника торгов 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 участника торгов 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 «О несостоятельности (банкротстве)». Участник торгов 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 «О несостоятельности (банкротстве)»;

д) документы, подтверждающие полномочия представителя участника торгов;

е) письменное заявление о том, что участник торгов не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении участника торгов не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», и в отношении участника торгов отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

ж) письменное заявление о том, что участник торгов не является лицом, аффилированным с организатором торгов, в случае если организатор торгов является корпоративным юридическим лицом, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов)

участника торгов - корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица. Под такими участниками (членами) для целей настоящих Правил понимаются лица, которые самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) владеют более чем 20 процентами акций (долей, паев) участника торгов - корпоративного юридического лица. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации.

В силу пункта 34 Правил участник торгов не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

а) участником торгов не представлены или представлены несвоевременно указанные в пункте 29 настоящих Правил документы либо указанные документы содержат недостоверные сведения;

б) на специальном счете участника торгов отсутствуют незаблокированные денежные средства в размере обеспечения заявки либо блокирование денежных средств на специальном счете не может быть осуществлено в связи с приостановлением операций по такому счету в соответствии с законодательством Российской Федерации;

в) заявка на участие в торгах не соответствует форме такой заявки;

г) участник торгов не соответствует требованию, предусмотренному 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;

д) в отношении участника торгов проводятся процедуры ликвидации юридического лица;

е) в отношении участника торгов арбитражным судом принято решение о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)";

ж) в отношении участника торгов арбитражным судом принято

решение о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

з) в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», включены сведения об участнике торгов (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника торгов) 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;

и) 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, включены сведения об участнике торгов (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника торгов);

к) участник торгов является лицом, аффилированным с организатором торгов;

л) участник торгов предложил условия, которые хуже конкурсных условий, указанных в извещении о проведении торгов в форме конкурса.

На основании пункта 35 Правил отказ в допуске к участию в торгах по основаниям, не предусмотренным в пункте 34 настоящих Правил, не допускается.

Комиссией Хабаровского УФАС России установлено, что формой

заявки (прилож.1) предусмотрено письменное декларирование участником торгов сведений о том, что:

-участник торгов не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении участника торгов не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», и в отношении участника торгов отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

-участник торгов не является лицом, аффилированным с организатором торгов, в случае если организатор торгов является корпоративным юридическим лицом, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов) участника торгов - корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица. Под такими участниками (членами) для целей настоящих Правил понимаются лица, которые самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) владеют более чем 20 процентами акций (долей, паев) участника торгов - корпоративного юридического лица. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Установлено, что ООО «Строй-Эксперт» в составе заявки такие сведения подтвердил, то есть выполнил требование о предоставлении письменных заявлений, предусмотренных п.п. е, ж пункта 16 Правил.

Также, исполняя требования о соответствии формы заявки, к заявке на участие в аукционе ООО «Строй-Эксперт» приложил документы, соответствующие требованиям пункта 16 Правил.

Таким образом, документы, представленные ООО «Строй-Эксперт» во исполнение требований пункта 16 Правил, являются достаточными для признания его заявки надлежащей, а его самого допущенного до участия в процедуре,

Организатором торгов заявка ООО «Строй-Эксперт» отклонена по формальным основаниям. Комиссия организатора конкурентной процедуры обязана оценивать документы в совокупности, а не по отдельности.

С учетом представленных документов Комиссия Хабаровского УФАС России приходит к выводу о том, что комиссия Организатора торгов, исполняя возложенные на нее обязательства, рассматривая заявки, владела всей необходимой информацией и документами для допуска ООО «Строй-Эксперт» к участию в Торгах, следовательно, **довод жалобы о неправомерном отклонении заявки на участие в Аукционе обоснован.**

Согласно пунктам 3.4, 4.4 Постановления Конституционного Суда РФ от 30.03.2023 № 12-П федеральный законодатель в рамках своей дискреции придает особое значение торгам как специфическому способу совершения сделки посредством проведения конкурса или аукциона, конститутивным элементом которого служит состязательность, конкурентная борьба, а целью торгов как юридической процедуры является выявление претендента на заключение договора, который способен предложить наиболее приемлемую - высокую или низкую - цену, или лучшие условия договора (при проведении конкурса) и тем самым наиболее полно удовлетворить интересы как организатора и (или) заказчика торгов, так и победителя, а в некоторых случаях и третьих лиц. При формальном подходе к оценке заявок участников происходит ограничение состязательности, снижается вероятность достижения целей аукциона.

Целью проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах улиц Трехгорная - Карьерная в Железнодорожном районе г. Хабаровска является привлечение максимального количества заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на заключение такого договора, а также получение органом власти максимальной цены за объект торгов.

Допуск к участию в торгах претендентов, выполнивших в установленный срок требования, необходимые для участия в аукционе, позволяет расширить круг участников торгов, соответствует целям торгов, способствует добросовестной конкуренции между участниками.

Необоснованный отказ в допуске к участию в торгах не приводит к достижению цели их проведения, в том числе по причине уменьшения круга участников торгов, и как следствие к ограничению, устранению конкуренции.

На основании вышеизложенного, по итогам всестороннего, полного, объективного рассмотрения жалобы, Комиссия Хабаровского УФАС России приходит к выводу о том, что неправомерно не допустив заявителя к участию в аукционе на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах улиц Трехгорная - Карьерная в Железнодорожном районе г. Хабаровска (извещение № 21000002690000000328, лот №1), организатор аукциона нарушил требования подпункта «в» пункта 34 Правил.

По результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции» (часть 20 статьи 18.1).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Строй-Эксперт» на действия Департамента архитектуры, строительства и землепользования Администрации города Хабаровска – организатора торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах улиц Трехгорная - Карьерная в Железнодорожном районе г. Хабаровска (извещение № 21000002690000000328, лот №1) обоснованной.

2. Признать Организатора торгов – Департамент архитектуры, строительства и землепользования Администрации города Хабаровска нарушившим подпункт «в» пункта 34 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством торгов в электронной форме утвержденных, Постановлением Правительства

Российской Федерации от 04.05.2021 № 701.

3. Выдать организатору торгов - Департамент архитектуры, строительства и землепользования Администрации города Хабаровска предписание об устранении допущенного нарушения.

4. Передать материалы дела должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лица, допустившего нарушения, к административной ответственности.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии: