

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1109/2023

07 июня 2022 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Акация на Ватутина» (далее - ООО «СЗ «Акация на Ватутина», заявитель, податель жалобы, вх. № 9113-ЭП/23 от 22.05.2023 г.) на действия организатора торгов Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска при проведении публичных торгов в форме аукциона № 5-КРТ-2023 на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе мэрии города Новосибирска в границах ул. Ипподромской, ул. Фрунзе, Журицкого спуска в Центральном и Дзержинском районах (номер извещения на сайте <...> 22000097220000000006 от 17.04.2023 г., Лот № 1),

в присутствии представителя ООО «СЗ «Акация на Ватутина» – <...>,

в присутствии представителя Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска – <...>,

в присутствии представителя общественности (слушателя) – <...>

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Акация на Ватутина» (вх. № 9113-ЭП/23 от 22.05.2023 г.) на действия организатора торгов Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска при проведении публичных торгов в форме аукциона № 5-КРТ-2023 на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе мэрии города Новосибирска в границах ул. Ипподромской, ул. Фрунзе, Журицкого спуска в Центральном и Дзержинском районах (номер извещения на сайте <...> 22000097220000000006 от 17.04.2023 г., Лот № 1).

Рассмотрение жалобы назначено на 31.05.2022г.

На момент рассмотрения жалобы заказчиком вопреки требованиям ч. 12 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не представлены в полном объеме заявки на участие в торгах и иные документы.

В связи с вышеизложенным, на основании ч. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» срок рассмотрения жалобы был продлен до 07.06.2023г.

07.06.2023г. настоящая жалоба рассмотрена Комиссией антимонопольного

органа.

Заявитель сообщает следующее.

Аукцион проводится в соответствии со статьей 48.6 Градостроительного кодекса (далее- ГрК РФ), утратившей силу в соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» от 30.12.2020 г. № 494-ФЗ.

Пунктом 1.14. Извещения о проведении аукциона установлен минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, установленный в соответствии с частью 5 статьи 46.8 Градостроительного кодекса РФ, составляет 16900 кв.м.

16.05.2023 г. ООО «СЗ Акация на Ватутина» была предоставлена заявка на участие в аукционе по установленной форме с описью документации, содержащей копии разрешений на ввод объектов недвижимости, относящейся к жилой застройке.

Заявка была верифицирована и принята с установленным порядком.

19.05.2023 г. в соответствии с решением комиссии по организации и проведению торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории г. Новосибирска от 18.05.2023 г. ООО «СЗ «Акация на Ватутина» было извещено по электронной почте о недопуске к аукциону № 5-КРТ-2023 г. на основании того, что заявитель не предоставил документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Заявитель полагает, что указанными действиями организатора аукциона (департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска) причиняется значительный ущерб правам и законным интересам ООО «СЗ «Акация на Ватутина».

Нарушения порядка проведения торгов, в соответствии с законодательством, могут являться основаниями для признания торгов недействительными по обращению лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями затрагиваются.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу ООО «СЗ «Акация на Ватутина» по доводам, указанным в настоящей жалобе, обоснованной; признать решение комиссии по организации и проведению торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории г. Новосибирска о недопуске ООО «СЗ «Акация на Ватутина» к аукциону №5-КРТ-2023 г. незаконным; обязать организатора торгов провести повторную процедуру с целью допуска к участию ООО «СЗ «Акация на Ватутина»; выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

Дополнительно Заявитель сообщил следующее (вх. № 9624-ЭП/23 от 29.05.2023 г., вх. № 10169-ЭП/23 от 05.06.2023 г.), помимо ранее изложенных доводов.

По имеющейся информации с сайта <...>, по результатам аукциона составлен протокол, в котором не были допущены к участию 2 участника. Допущенные 2

участника провели аукцион, сделав всего один шаг, выиграв аукцион практически по начальной цене (начальная цена 58 075 000 р., цена по итогам аукциона 60 075 000).

ООО «СЗ «Акация на Ватутина» имеет в своем распоряжении кредитное решение от Сбербанка, в соответствии с которым, денежные средства, предоставляемые на выкуп права заключения договора КРТ, составляют 1 050 000 000 р.

Помимо этого, размер средств, дополнительно выделяемых для мероприятий в соответствии с пунктами договора КРТ составляет 1 080 000 000 р.

В данном случае прослеживается не только занижение цены в результате сговора участников проведенного аукциона, но и намеренный недопуск к участию претендента, способного выиграть аукцион в свободной конкурентной борьбе.

Основанием недопуска, в соответствии с ответом Департамента строительства и архитектуры Мэрии г. Новосибирска явилось отсутствие копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения.

Документы о приобщении к заявке разрешений на ввод объектов жилищного строительства в эксплуатацию уже ранее предоставлялись в Новосибирское УФАС России, вместе с основной жалобой.

В дополнение, Заявитель представил письменный ответ заместителя руководителя Территориального органа федеральной службы государственной статистики по новосибирской области о том, что Росстат не может предоставить копии указанных документов по указанной форме ввиду запрета на предоставление таких данных третьим лицам, а также незаконности требований таких документов.

Более того, п. 4 ст. 18 Федерального закона № 494 от 30.12.2020 г. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» гласит, что в случае принятия органами местного самоуправления до дня вступления в силу настоящего Федерального закона решений, предусмотренных пунктами 6 и 10 части 1, пунктами 7 и 11 части 3 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), к правоотношениям, связанным с исполнением таких решений, внесением изменений в такие решения и признанием таких решений утратившими силу (отменой таких решений), применяются положения Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) с учетом особенностей, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

Из этого следует, что предыдущая редакция применяется к процедуре исполнения постановления мэрии города Новосибирска от 17.11.2022 № 4205 «О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по

инициативе мэрии города Новосибирска в границах ул. Ипподромской, ул. Фрунзе, Журицкого спуска в Центральном и Дзержинском районах» и не может применяться к правилам аукциона, являющегося отдельной процедурой в рамках исполнения решения органа местного самоуправления о проведении КРТ.

Заявитель считает, что указанными действиями организатора аукциона (департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска) причиняется значительный ущерб правам и законным интересам ООО «СЗ «Акация на Ватутина».

Нарушения порядка проведения торгов, в соответствии с законодательством, могут являться основаниями для признания торгов недействительными по обращению лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями затрагиваются.

Федеральным законом «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» от 30.12.2020 № 494-ФЗ (далее – Закон № 494-ФЗ) глава 5.1 ГрК РФ признана утратившей силу. П. 4 ст. 18 Закона № 494-ФЗ определено, что в случае принятия органами местного самоуправления до дня вступления в силу настоящего Федерального закона решений, предусмотренных пунктами 6 и 10 части 1, пунктами 7 и 11 части 3 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), к правоотношениям, связанным с исполнением таких решений, внесением изменений в такие решения и признанием таких решений утратившими силу (отменой таких решений), применяются положения Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) с учетом особенностей, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

Под исполнением решений законодатель подразумевает действия, определенные ч. 7-10 ст. 46.10, главы 5.1 ГрК РФ. Аукцион является способом заключения Договора ч. 10 ст. 46.10 ГрК РФ, и соответственно порядок его проведения, по правилам не действующей ст. 46.11 ГрК РФ, не соответствует требованиям действующего законодательства, по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 2 ст. 69 ГрК РФ Порядок проведения торгов (конкурсов или аукционов) устанавливается Правительством РФ. В указанном порядке отсутствуют требования, указанные в ч. 6 ст. 46.8 ГрК РФ, продублированные мэрией г. Новосибирска в извещении о проведении аукциона (п.п. 4, 5 п. 4.2 ч. 4 Извещения). Указанные требования являются избыточными на дату проведения аукциона по следующим причинам.

Федеральным законом от 30.12.2020 № 500-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» и статью 8 Федерального закона «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» были внесены изменения в ч.7 ст. 8 Федерального закона «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» от 29.11.2007 № 282-ФЗ.

Изменения вступили в силу 30.12.2020 г.

Указанные изменения регламентировали подачу форм статистического учета исключительно в электронном виде. Согласно, представленным актом ввода объектов в эксплуатацию ООО «СЗ «Акация на Ватутина» в 2020 г. было введено 20 516,2 кв.м. Дата ввода 31.12.2020 г.

Следовательно, у ООО «СЗ «Акация на Ватутина» объективно отсутствовали документы на бумажном носителе, подтверждающие ввод в эксплуатацию по формам Федерального статистического учета. Кроме того, Федеральным законом «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 218-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ был дополнен ст. 23.3 «Единая информационная система жилищного строительства».

Согласно положениям указанной нормы права, сведения из ЕИСЖС являются общедоступными, и содержат в себе всю исчерпывающую информацию о Застройщике. Таким образом информация о введенных в эксплуатацию объектах, предоставленная любым Застройщиком легко верифицируется.

Также Заявитель обращает внимание на то, что Федеральным законом «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.07.2016 № 372-ФЗ были внесены значительные поправки в ГрК РФ. Часть из них исключила необходимость специализированным застройщикам иметь членство в СРО, что, в частности нашло свое отражение в действующем порядке проведения торгов, установленном Правительством РФ. То есть требование предоставлять участникам аукциона, документы подтверждающие их членство в СРО являются избыточными.

Обратный подход приводит к необходимости признать, что ни один из участков аукциона не должен был быть допущен к участию в аукционе по следующим основаниям.

Согласно ч. 6. ст. 46.11 ГрК РФ (в настоящее время не действует) участники аукциона предоставляю, в том числе, документы, указанные в ч. 6, ст. 46.8 ГрК РФ. ч. 6. ст. 46.8 было определено, 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 следующие документы:

1) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки 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 № 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.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 46.8 участник аукциона должен быть членом СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

На дату подачи заявок ни один из претендентов не имел членства в СРО в области инженерных изысканий, что подтверждается соответствующими выписками, находящимися в открытом доступе.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу ООО «СЗ «Акация на Ватутина» по доводам, указанным в его жалобе и дополнениях к ней, обоснованной; признать решение комиссии по организации и проведению торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории г. Новосибирска о недопуске ООО «СЗ «Акация на Ватутина» к аукциону №5-КРТ-2023 г. незаконным; отменить результаты аукциона №5-КРТ-2023 г.; обязать организатора торгов провести повторную процедуру с целью допуска к участию ООО «СЗ «Акация на Ватутина»; выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

Таким образом, доводы подателя жалобы сводятся к следующим требованиям:

- несогласие применения требований главы 5.1 ГрК РФ в полном объеме к проводимым торгам, и как следствие, отклонение заявки заявителя;
- допуск иных лиц до участия в торгах в силу отсутствия допуска СРО по всем необходимым видам и типам работ, в соответствии с ГрК РФ.

Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска предоставил следующие возражения на доводы жалобы (вх. № 9715-ЭП/23 от 30.05.2023 г.).

Аукцион проводится с учетом положений статьи 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»), статьи 18 Федерального закона от 30.12.2022 № 494-ФЗ, на основании постановлений мэрии города Новосибирска от 17.11.2022 № 4205, от 09.12.2022 № 4442, 14.03.2023 № 1137.

Существенные условия договора о комплексном развитии территории по инициативе мэрии города Новосибирска в указанных границах определены приложением к постановлению мэрии города Новосибирска от 17.11.2022 № 4205.

Требования к участникам аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории установлены положениями статьи 46.8 ГрК РФ.

Так, пунктом 1 части 1 статьи 46.8 ГрК РФ установлено требование к юридическим лицам - участникам аукциона: 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 46.8 статьи ГрК РФ и предусмотренный извещением о проведении аукциона.

При этом, согласно части 5 статьи 46.8 ГрК РФ минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории определяется как отношение максимальной площади многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства, которые могут быть построены в границах территории, подлежащей комплексному освоению, в соответствии с максимальными значениями предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом, к сроку, на который заключается данный договор.

На основании части 6 статьи 46.11 ГрК РФ, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, предусмотренные частью 6 статьи 46.8 ГрК РФ.

В целях подтверждения выполнения требований к участникам аукциона заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы: копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки 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 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29.11.2007 № 282-ФЗ) форме федерального статистического наблюдения.

Формы федерального статистического наблюдения и указания по их заполнению утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти по представлению субъектов официального статистического учета в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере официального статистического учета, если иное не установлено федеральными законами (статья 6 Федерального закона от 29.11.2007 № 282-ФЗ).

Согласно пункту 1 Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения, установленных приказом Росстата от 14.10.2022 № 703 (в ред. от 12.04.2023) «Об утверждении формы федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» для организации федерального статистического наблюдения за строительством, инвестициями в нефинансовые активы и жилищно-коммунальным хозяйством» первичные

статистические данные по форме федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» (далее - форма) предоставляют юридические лица (организации-застройщики), которым выданы разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Таким образом, в целях подтверждения выполнения требований к участникам аукциона ООО «СЗ «Акация на Ватутина» обязано представить, в том числе, документы, подтверждающие ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по форме.

Пунктом 3 части 14 статьи 46.3 ГрК РФ установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе при несоответствии заявки на участие в аукционе требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Пунктом 1.14 извещения № 22000097220000000006 от 17.04.2023 о проведении аукциона установлен минимальный объем ввода многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, установленный в соответствии с частью 5 статьи 46.8 ГрК РФ, который составляет 16900 кв.м.

16.05.2023 ООО «СЗ «Акация на Ватутина» была представлена заявка на участие в аукционе по установленной форме с описью документации, содержащей копии разрешений на ввод объектов недвижимости, относящейся к жилой застройке.

Однако, в целях подтверждения выполнения требований к участникам аукциона ООО «СЗ «Акация на Ватутина» не представило документы, подтверждающие ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по форме, тем самым нарушило требования пункта 6 статьи 46.8 ГрК РФ.

Соответственно, по результатам рассмотрения 18.05.2023 заявки ООО «СЗ «Акация на Ватутина» на участие в аукционе комиссией по организации и проведению торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории было принято решение о недопуске ООО «СЗ «Акация на Ватутина» к участию в аукционе на основании пункта 3 части 14 статьи 46.3 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»), а именно несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона (отсутствие копий документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения).

С учетом указанных обстоятельств письмом от 19.05.2023 № 30/03.3/09640 ООО «СЗ «Акация на Ватутина» уведомлено о недопуске к участию в аукционе № 5-KPT-2023 на право заключения договора о комплексном развитии территории, ввиду несоответствия заявки требованиям, указанным в извещении, а именно в дополнение к разрешениям на ввод объекта в эксплуатацию не приложены копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной по форме федерального статистического

наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений».

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска возражает относительно жалобы и просит признать жалобу необоснованной.

Дополнительно Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска предоставил следующие возражения на доводы жалобы, помимо изложенных ранее (вх. № 10134/23 от 05.06.2023 г.).

В соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ, установлено, что в случае принятия органами местного самоуправления до дня вступления в силу настоящего Федерального закона решений, в том числе о комплексном развитии территорий, к правоотношениям, связанным с исполнением таких решений, внесением изменений в такие решения и признанием таких решений утратившими силу (отменой таких решений), применяются положения Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) с учетом особенностей, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

Так постановлением мэрии города Новосибирска от 25.05.2020 № 1649 принято решение - осуществить комплексное развитие территории по инициативе мэрии города Новосибирска в границах ул. Ипподромской, ул. Фрунзе, Журинского спуска в Центральном и Дзержинском районах.

Далее во исполнение принятого решения, постановлениями мэрии города Новосибирска от 17.11.2022 № 4205, от 09.12.2022 № 4442, 14.03.2023 № 1137 установлено - провести аукцион на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе мэрии города Новосибирска в границах ул. Ипподромской, ул. Фрунзе, Журинского спуска в Центральном и Дзержинском районах площадью 67598 кв. м (далее - аукцион), открытый по составу участников и форме подачи заявок. И существенные условия договора о комплексном развитии территории по инициативе мэрии города Новосибирска в указанных границах определены приложением к постановлению мэрии города Новосибирска от 17.11.2022 № 4205.

Следовательно, в соответствии с п. 4 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ на данный аукцион распространяются требования, установленные ГрК РФ в редакции, действующей до дня введения в действие Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ. К аналогичным выводам приходит и судебная практика, и правоприменительная практика Управления Федеральной антимонопольной службы - решение Ленинградского УФАС России от 29.09.2022 № 047/10/18.1-2791/2022, постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.07.2022 № Ф03-3115/2022 по делу № А51-5830/2021.

В целях реализации Федерального закона «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» распоряжением Правительства РФ от 06.05.2008 № 671-р утвержден Федеральный план статистических работ, в соответствии с которым в разделе 1.21 «Строительство»

позициями 1.21.2, 1.21.3, 1.21.4 и 1.21.7 закреплены наименования официальной статистической информации необходимой для ведения «Ввод в действие производственных мощностей, объектов капитального строительства», «ввод в действие жилых домов», «Ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения», «Информация о незавершенном строительстве».

Для заполнения указанных разделом Приказом Росстата от 14.10.2022 № 703 утверждена форма федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» для организации федерального статистического наблюдения за строительством, инвестициями в нефинансовые активы и жилищно-коммунальным хозяйством».

При этом согласно пункту 1 Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения, установленных приказом Росстата от 14.10.2022 № 703 первичные статистические данные по форме федерального статистического наблюдения № С-1 предоставляют юридические лица (организации-застройщики), которым выданы разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Более того, в настоящий момент разработан специальный портал, который позволяет получить данные о кодах статистики и перечне форм, которые должен представить в органы статистики юридическое лицо - официальный сайт Федеральной службы государственной статистики по ссылке <...>.

При этом с учетом положений статьи 5.2 Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» сведения о разрешении на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, также направляются и размещаются в единой информационной системе жилищного строительства.

Статьей 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» закреплено, что застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной настоящим Федеральным законом, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе. Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать в том числе, информацию о разрешениях на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 1 статьи 20 настоящего Федерального закона.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена обязанность застройщика предоставлять информацию об объемах ввода в эксплуатацию и разрешениях на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства как в Федеральную службу государственной статистики, посредством самостоятельного заполнения формы № С-1, так и размещать в единой информационной системе жилищного строительства.

Ввиду предоставления иными участниками аукциона сведений, документов по

форме установленной приказом Росстата от 14.10.2022 № 703, допуск ООО СЗ «Акация на Ватутина» к участию в аукционе, вопреки требованиям статьи 46.8 ГрК РФ, порождает создание преимущественных условий для данного участника, что ведет к нарушению ограничений, определенных статьей 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска возражает относительно жалобы и просит признать жалобу необоснованной.

В ходе рассмотрения жалобы представителями Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска сформулирована правовая позиция о допустимости предоставления только одной выписки о членстве в СРО по любой из областей: области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

На момент рассмотрения жалобы представители заказчика (организатор торгов) отрицали необходимость предоставления потенциальными участниками торгов советующих выписок по всем областям (область инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства).

Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска возражает против довода подателя жалобы о неправомерности допуска до участия в торгах иных хозяйствующих субъектов.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения и дополнения (в т.ч. озвученные в ходе рассмотрения жалобы), Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

17 апреля 2023 года на официальном интернет сайте <...> организатором торгов - Департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска было опубликовано извещение и аукционная документация о проведении публичных торгов в форме аукциона № 5-КРТ-2023 на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе мэрии города Новосибирска в границах ул. Ипподромской, ул. Фрунзе, Журицкого спуска в Центральном и Дзержинском районах в составе 1 лота (извещение на официальном интернет-сайте <...> № 22000097220000000006).

Дата начала срока подачи заявок 17 апреля 2023 г. в 16:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок 17 мая 2023 г. в 16:30 (МСК+4).

Место подачи заявок на участие в аукционе г. Новосибирск, Красный проспект, д. 50, каб. 403.

Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе 18 мая 2023.

Место, дата и время проведения аукционе г. Новосибирск, Красный проспект, д. 50, каб. 230, 22 мая 2023 в 10:00 (МСК+4).

Дата подведения итогов аукциона 22 мая 2023.

Согласно Протоколу № 6 приема и рассмотрения заявок на участие в аукционе № 5-КРТ-2023 на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе мэрии города Новосибирска в границах ул. Ипподромской, ул. Фрунзе, Журинского спуска в Центральном и Дзержинском районах от 18.05.2023 г., к участию в аукционе были допущены заявки Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «КРАСНООБСК.МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ» и Общества с ограниченной ответственностью «Комфорт». При этом, не были допущены заявки Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Акация на Ватутина» (на основании пункта 3 части 14 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и Общества с ограниченной ответственностью Строительная компания «Мета» (на основании пункта 3 части 14 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно Протоколу № 7 результатов аукциона № 5-КРТ-2023 на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе мэрии города Новосибирска в границах ул. Ипподромской, ул. Фрунзе, Журинского спуска в Центральном и Дзержинском районах от 22.05.2023 г., заявка Общества с ограниченной ответственностью «Комфорт», с наибольшим ценовым предложением, была признана победителем аукциона.

Исходя общего анализа документации торгов, опубликованной извещением о проведении аукциона № 5-крт-2023, рассматриваемые торги проводились в соответствии с требованиями главы 5.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), которая утратила силу с принятием Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ.

При оценке указанных обстоятельств Комиссия антимонопольного органа принимает во внимание довод организатор торгов.

Так, в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ, установлено, что в случае принятия органами местного самоуправления до дня вступления в силу настоящего Федерального закона решений, в том числе о комплексном развитии территорий, к правоотношениям, связанным с исполнением таких решений, внесением изменений в такие решения и признанием таких решений утратившими силу (отменой таких решений), применяются положения Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) с учетом особенностей, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

В свою очередь, постановлением мэрии города Новосибирска от 25.05.2020 № 1649 принято решение - осуществить комплексное развитие территории по инициативе мэрии города Новосибирска в границах ул. Ипподромской, ул. Фрунзе, Журинского спуска в Центральном и Дзержинском районах.

Следовательно, в соответствии с п. 4 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ на данный аукцион распространяются все требования, установленные ГрК РФ в редакции, действующей до дня введения в действие Федерального закона от

30.12.2020 № 494-ФЗ.

Комиссия Новосибирского УФАС России принимает во внимание представленные заказчиком судебные и иные акты практикоприменения (решение Ленинградского УФАС России от 29.09.2022 № 047/10/18.1-2791/2022, постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.07.2022 № Ф03-3115/2022 по делу № А51-5830/2021).

Таким образом, применение заказчиком при проведении данных торгов главы 5.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, регламентирующей, в том числе порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории является обоснованным.

Из данного суждения следует, что к рассматриваемым торгам вышеназванная глава применяется в полном объеме, довод подателя жалобы о неправомерном её применении не находит своего подтверждения.

18.05.2023г. в соответствии с п. 7 протокола № 6 приема и рассмотрения заявок на участие в аукционе № 5-КРТ-2023 до окончания указанного в извещении срока подачи заявки представлены 4 заявки на участие в аукционе:

- ООО СЗ «КМС»;
- ООО «Комфорт»;
- ООО СЗ «Акация на Ватутина»;
- ООО СК «Мета».

В соответствии с п. 9.1 протокола № 6 приема и рассмотрения заявок на участие в аукционе № 5-КРТ-2023 заявки ООО СЗ «КМС» и ООО «Комфорт» допущены до участия в торгах.

В соответствии с п. 9.2 протокола № 6 приема и рассмотрения заявок на участие в аукционе № 5-КРТ-2023 заявки ООО СЗ «Акация на Ватутина» и ООО СК «Мета» не допущены до участия в торгах.

Давая оценку отказу в допуске до участия в торгах ООО СЗ «Акация на Ватутина» Комиссией Новосибирского УФАС России установлено следующее.

Заявка ООО СЗ «Акация на Ватутина» не допущена до участия в аукционе в силу тех обстоятельств, что в составе заявки не приложены копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной по форме федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений».

Требование о предоставлении указанных документов установлено в п. 4.2 документации, согласно которой к заявке на участие в Аукционе (помимо прочего) прилагаются:

- копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию,
- копии актов приемки 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 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения.

Указанное требование установлено заказчиком в соответствии с требованиями ст. ст. 46.8 ГрК РФ, которая устанавливает требования к участникам аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

А именно: 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:

- копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию,

- копии актов приемки 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 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения.

Таким образом, установление требований о предоставлении копий документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения по мнению Комиссии Новосибирского УФАС России является обоснованным.

Давая оценку исполнимости данного требования на дату проведения торгов (с учетом вступивших силу поправок в законодательство РФ) Комиссией установлено следующее.

Вопреки доводам подателя жалобы заказчик установил лишь требование о предоставлении заполненной формы, а не предоставление какого-либо документа, выданного (либо заверенного) органом Федеральной службы государственной статистики.

Спорная форма федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о

вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» с указаниями по ее заполнению утверждается соответствующим Приказом Федеральной службы государственной статистики (Росстат).

Действующая редакция типовой Формы № С-1 утверждена приказом Росстата от 14 октября 2022 г. № 703 и размещена в свободном доступе.

Подателем жалобы не заявлено, а Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено фактов содержания в такой форме сведений, которыми застройщик не обладал бы на дату ввода объекта в эксплуатацию.

Таким образом, от потенциального участника торгов требовалось лишь заполнить указанную форму и представить в составе заявки.

На момент рассмотрения настоящей жалобы представители организатора торгов подтвердили отсутствие необходимости заверения данного документа органа Федеральной службы государственной статистики либо дополнительных требований к данному документу.

Данный довод подтверждается фактом принятия в составе заявки ООО «Мета» заполненной формы № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» за май 2023г. без каких-либо отметок органа Федеральной службы государственной статистики.

Таким образом, требований о предоставлении копий документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения по мнению Комиссии Новосибирского УФАС России является исполнимым.

В составе заявки ООО СЗ «Акация на Ватутина» копии данного документа не содержится, следовательно, отказ в допуске к торгам по данному основанию является обоснованным.

Давая оценку доводу подателя жалобы о правомерности допуска до участия в торгах ООО СЗ «КМС» и ООО «Комфорт» Комиссия Новосибирского УФАС России отмечает следующее.

Согласно ч. 6. ст. 46.11 ГрК РФ участники аукциона предоставляют, в то числе, документы, указанные в ч. 6, ст. 46.8 ГрК РФ. Ч. 6. ст. 46.8 ГрК РФ было определено, что в целях подтверждения выполнения предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 данной статьи требований к участникам аукциона заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы: выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 46.8 ГрК РФ, участник аукциона должен быть членом СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Обоснование правомерности применения указанных положения ГрК РФ, установленных главой 5.1 в проводимых торгах приведено ранее.

Таким образом, исходя из буквального толкования норм права (в т.ч. с учетом необходимости обоснованного применения ныне не действующей гл. 5.1 ГрК РФ), в составе заявки на участие в торгах необходимо представить подтверждение соответствия требованиям к участнику аукциона в виде выписки о членстве в саморегулируемых организациях в области: инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Частичное членство в СРО, предоставление выписки только по одной из названных областей (компетенций) главой 5.1 ГрК РФ не установлено.

Комиссия Новосибирского УФАС России не принимает довод представителей организатора торгов о допустимости предоставления только одной выписки (на выбор хозяйствующего субъекта) о членстве в СРО по любой из областей.

Области инженерного изыскания, проектирования и непосредственного капитального строительства и ремонта хоть и являются связанными, но безусловно обладают своими отличиями и деталями компетенций, применение избирательного подхода к формированию заявки на участие в торгах недопустимо.

Как указывает судебная практика(1), указанные в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 46.8 ГрК РФ требования направлены на обеспечение публичного интереса, заключающегося в том, чтобы допустить к участию в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья стабильно работающих застройщиков, выполняющих стандарты и правила саморегулируемых организаций в сфере строительства (обеспечивающие качество и безопасность строительных работ), членами которых они являются.

Так, заявка ООО «Мета» правомерно отклонена организатором торгов в силу отсутствия выписки о членстве в саморегулируемых организациях во всех необходимых областях: инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Вместе с тем, при оценке заявок ООО СЗ «КМС» и ООО «Комфорт» организатором торгов был применен иной подход.

Указанные заявки содержали выписки о членстве в саморегулируемых организациях в области: строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Выписки о членстве в саморегулируемых организациях в областях инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования в составе заявок отсутствуют.

Довод организатора торгов о возможности привлечения субподрядных организаций, обладающих данным членством не принимается, в силу однозначного изложения данных требований в Федеральных нормах права, оценка

правомерности применения которых неоднократно давалась выше.

Таким образом, исходя из совокупного анализа всех имеющихся доводов и документов следует, что ни одна из поданных заявок не соответствует требованиям, установленным в гл. 5.1 ГрК РФ и документации торгов: заявки ООО «Мета», ООО «Комфорт», ООО СЗ «КМС» в части предоставления выписок о членстве в СРО; ООО СЗ «Акация на Ватутина» в части предоставления формы № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений».

Согласно требованиям гл. 5.1 ГрК РФ (ч. 25 ст. 46.7) в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей аукцион признается не состоявшимся.

Рассматриваемые торги должны быть признаны не состоявшимися, что не соответствует фактически сложившимся обстоятельствам.

Таким образом, результат проведения торгов, по мнению Комиссии Новосибирского УФАС России не может являться допустимым и не соответствует принципам добросовестной конкуренции, когда в ходе соперничества хозяйствующих субъектов будет выработано предложение, наиболее удовлетворяющее потребности организатора (заказчика) торгов.

Результат проведения аукциона подлежит отмене, а в силу тех обстоятельств, при которых все поданные заявки (по мнению Комиссии Новосибирского УФАС России) не подлежат допуску к торгам (повторное их рассмотрение не целесообразно), подлежит отмене процедура торгов в целом.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1) Признать жалобу ООО «СЗ «Акация на Ватутина» (вх. № 9113-ЭП/23 от 22.05.2023 г.) на действия организатора торгов Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска при проведении публичных торгов в форме аукциона № 5-КРТ-2023 на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе мэрии города Новосибирска в границах ул. Ипподромской, ул. Фрунзе, Журина спуска в Центральном и Дзержинском районах (номер извещения на сайте <...> 22000097220000000006 от 17.04.2023 г., Лот № 1) обоснованной;

2) Выдать Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения процедуры торгов.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

(1) Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 30.11.2020 № Ф10-4081/2020 по делу № А84-4429/2019, Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 29.07.2020 № Ф10-

