

РЕШЕНИЕ

по делу 056/10/18.1-774/2024

Резолютивная часть решения оглашена 10 июля 2024 года

В полном объеме решение изготовлено 15 июля 2024 года г. Оренбург

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

Председателя Комиссии:

«...»;

Членов Комиссии:

«...»,

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

в отсутствие Заявителя, извещенного о времени рассмотрения жалобы надлежащим образом,

рассмотрев жалобу ООО «А» (вх. от 01.07.2024 № 6880/24) на действия организатора торгов при проведении открытого конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 54,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:40059 (извещение №22000179020000000005, лот №1)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области (далее - Оренбургское УФАС России) поступила жалоба ООО «А»

(вх. от 01.07.2024 №6880/24) на действия Министерства архитектуры и пространственно- градостроительного развития Оренбургской области при проведении открытого конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 54,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:40059 (извещение №22000179020000000005, лот №1)(далее - Конкурс).

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов в нарушение подп. «к» п. 8 Правил заключения договора о комплексном развитии территории не указал реквизиты для перечисления задатка по процедуре;
2. конкурсная документация по процедуре не содержит указания каким образом подтверждается наличие у участника закупки опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10%, а именно не конкретизирована точная цифра квадратуры объема строительства;
3. извещение о проведении торгов в нарушение подп. «е» п. 9 Правил заключения договора о комплексном развитии территории не содержит метод (способ) и критерии оценки сравнения предложений участников;
4. конкурсная документация не содержит порядок внесения изменений в документацию;
5. конкурсная документация не содержит порядок внесения изменений в заявки участников торгов.

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

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

В соответствии ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомлением Оренбургского УФАС России от 04.07.2024 исх. № ЛП/4182/24 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу рассмотрение жалобы назначено на 10.07.2024.

На заседание Комиссии Оренбургского УФАС России ООО «А» явку представителя не обеспечил. Представители Организатора торгов в ходе рассмотрения жалобы с позицией Заявителя не согласились, поддержали доводы, изложенные в письменных возражениях от 08.07.2024 исх. № 36-01/1974-исх.

Изучив представленные материалы, заслушав пояснения Организатора торгов, Комиссия установила следующее.

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

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

Согласно ч.1 ст. 69 ГрК РФ заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона), за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с п.2 и 4 ч.7 ст. 66 или со ст. 70 ГрК РФ.

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

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

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

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

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

Распоряжением Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 30.05.2024 № 9-р определено провести конкурс в электронной форме на право на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 54,7га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:40059.

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

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

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

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

Разрешая довод Заявителя о нарушении Организатором торгов пп. «к» п. 8 Правил, который предусматривает обязательное указание в извещении о проведении торгов реквизитов счета для внесения участниками торгов задатка за участие в торгах, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу об ошибочном применении Заявителем указанной нормы, которая не может быть применена к рассматриваемому виду и форме Конкурса, поскольку относится к торгам проводимым не в электронной форме.

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

В перечне информации, которая должна содержаться в извещении о проведении торгов в электронной форме, указанной в п. 13 Правил, отсутствует обязанность указания реквизитов счета для внесения участниками торгов задатка за участие в торгах.

Таким образом, ссылка Заявителя о нарушении Организатором торгов пп. «к» п. 8 Правил несостоятельна.

Кроме того, Комиссией Оренбургского УФАС России отмечается, что подп. «р» п. 13 Правил о проведении торгов в электронной форме предполагает обязательное указание размера задатка за участие в торгах. И извещение по спорной процедуре содержит данные сведения, а именно п. 6.7 раздела 6 названного документа указывает на размер задатка подлежащего к перечислению в сумме 4 694 509,44руб.

Реквизиты для перечисления задатка предоставляются оператором торговой площадке (п. 6.8.).

Как определяет п. 62 Правил проведения торгов в форме конкурса, для участия в конкурсе участники торгов вносят на открытые ими специальные счета задаток за участие в торгах (если решением о проведении конкурса установлено требование о предоставлении такого задатка) и заполняют размещенную в открытой части электронной площадки форму заявки на участие в конкурсе с приложением электронных документов в соответствии с перечнем, приведенным в извещении о проведении конкурса.

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

В целях блокирования и прекращения блокирования денежных средств на

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

Организатором торгов условиями конкурсной процедуры прямо предусмотрено, что электронный конкурс проводится на платформе электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ» в соответствии с регламентом торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав». В связи с чем, применительно к рассматриваемым обстоятельствам, совершение необходимых действий для принятия участия в закупочной процедуре, в том числе регистрация на электронной площадке, открытие счетов, внесение задатка или совершение иных действий осуществляется непосредственно самостоятельными действиями участника независимо от условий конкурсной документации.

Правового обоснования регулирования подобных действий в рамках конкурсной документации по спорной процедуре Заявителем не представлено, Комиссией Оренбургского УФАС России не установлено.

Учитывая вышеизложенное, данный довод ООО «А» признан необоснованным.

Относительно довода Заявителя о том, что конкурсная документация по процедуре не содержит указания каким образом подтверждается наличие у участника закупки опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10%, не конкретизирована точная цифра квадратуры какого объема строительства, Комиссия Оренбургского УФАС России отмечает следующее.

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

Согласно разделу 3 конкурсной документации в перечень документов, содержащих сведения, подтверждающие соответствие участника торгов

требованиям, установленным в ч.6 ст. 69 ГрК РФ включаются:

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

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

П. 6 распоряжения Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 19.04.2024 № 5-р о принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории площадью 54,7га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:40059 определяется, что в соответствии с ч. 6 ст. 69 ГрК РФ для целей определения юридических лиц, которые могут быть участниками торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, предусмотренной указанным распоряжением, предусмотрен планируемый объем строительства в рамках реализации решения о комплексном развитии территории в количестве не менее 240 785кв.м. жилого фонда.

На основании вышеизложенного, поскольку Организатором торгов вполне конкретно указан планируемый объем строительства в рамках спорной процедуры, рассматриваемый довод Заявителя несостоятелен.

Разрешая довод Заявителя о нарушении Организатором торгов подп. «е» п.9 Правил о проведении торгов, предусматривающий указание в извещении о проведении торгов метода (способа) и критерии оценки сравнения предложений участников, Комиссия Оренбургского УФАС России отмечает, что Заявителем необоснованно применена указанная норма, поскольку также относится к торгам проводимым не в электронной форме.

Как изначально было установлено, рассматриваемая процедура торгов проводится в форме открытого конкурса в электронной форме и требования к содержанию извещения в таких торгах регламентируется п. 13 Правил.

В силу п. 13 Правил о проведении торгов в электронной форме, извещение о проведении торгов должно содержать в том числе метод (способ) и критерии оценки сравнения конкурсных предложений, порядок рассмотрения, оценки и сравнения конкурсных предложений (подп «п»).

Из буквального содержания подп. 6.5 раздела 6 извещения по спорной процедуре торгов следует, что метод (способ) оценки и сравнения

предложений участников торгов проводится Организатором торгов согласно Приложению № 1 к распоряжению от 30.05.2024 № 9-р, которым непосредственно определены критерии и порядок оценки предложений участников торгов.

В качестве критериев оценки приведены следующие показатели:

- минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;
- предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов;
- цена права на заключение договора о комплексном развитии территории;
- размер и характеристики площади жилых и/или нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность субъекта РФ или муниципального образования.

Оценка конкурсных предложений производится в балах. Итоговый рейтинг заявки рассчитывается путем сложения рейтингов по каждому критерию оценки заявки, установленному в конкурсной документации. Победителем конкурса признается участник, который предложил наилучшие условия с наибольшим значением общей оценки.

Наличие указанной информации в составе конкурсной документации по спорной процедуре торгов и ее размещение на официальных сайтах www.torgi.gov.ru, Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области Комиссией Оренбургского УФАС России удостоверено, представителями Организатора торгов подтверждено.

Исходя из фактически установленных обстоятельств, учитывая, что критерии оценки и порядок оценки предложений участников размещены Организатором торгов в извещении, в составе конкурсной документации по рассматриваемой процедуре торгов, изложены в доступной и понятной формулировке, заявленный довод Заявителя признается Комиссией Оренбургского УФАС России необоснованным.

Относительно довода ООО «А» об отсутствии информации о возможности и порядка внесения в конкурсную документацию изменений Комиссия Оренбургского УФАС России отмечает, что в силу действующего законодательства, регулирующего процедуру проведения спорных торгов не предусмотрен порядок внесения изменений в конкурсную документацию. Подобная информация также не включена в перечень сведений,

подлежащих включению в извещение о проведении торгов, установленных п. 13 Правил.

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

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

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

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

При разрешении довода об отсутствии сведений относительно порядка внесения изменений в заявки участников торгов Комиссия Оренбургского УФАС России отмечает следующее.

В силу п. 13 Правил о проведении торгов в электронной форме, извещение о проведении торгов должно содержать в том числе порядок и срок отзыва заявок на участие в торгах, порядок и срок внесения изменений в такие заявки.

По условиям п. 7.4 раздела 7 размещенного извещения заявитель (участник) вправе не позднее дня окончания приема заявок на участие в конкурсе отозвать заявку путем направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку или внести изменения в заявку посредством функционала электронной площадки. В случае отзыва заявки на участие в конкурсе уведомление об отзыве заявки вместе с заявкой на участие в конкурсе в течение одного часа поступает в личный кабинет организатора торгов, о чем заявителю (участнику конкурса), отозвавшему свою заявку на участие в конкурсе, направляется соответствующее уведомление.

Аналогичные положения относительно отзыва заявки содержатся и в п. 33 Правил проведения торгов в электронной форме. При этом, Комиссия Оренбургского УФАС России установлено, что условий по внесению изменений в заявки участников указанными Правилами не предусматривается.

Таким образом, поскольку в силу действующего законодательства, регулирующего процедуру проведения спорных торгов, не предусмотрен

порядок внесения изменений в заявки участников, правовых оснований для определения таких возможностей у Организатора торгов не установлено. Свидетельств обратного Заявителем не представлено, материалы дела не содержат.

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

В соответствии с п. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

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

Комиссия Оренбургского УФАС России, руководствуясь ч. 20 ст.18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «А» на действия Министерства архитектуры и пространственно- градостроительного развития Оренбургской области при проведении открытого конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 54,7га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:40059 (извещение №22000179020000000005, лот №1) необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Оренбургского УФАС России от 04.07.2024 исх. № ЛП/4182/24.