

## РЕШЕНИЕ

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

### **Заместителя председателя Комиссии:**

<...>– заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок Кировского УФАС России,

### **членов Комиссии:**

<...> – начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

<...>– специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

### **с участием:**

представителя Заявителя – <...>по доверенности от 17.07.2023,

представителей Организатора торгов – <...> по доверенности № 5182-01-07ДМС от 18.07.2023, <...> по доверенности № 5184-01-07ДМС от 18.07.2023, <...>по доверенности № 5185-01-07ДМС от 18.07.2023, <...>. по доверенности № 5181-01-07ДМС от 18.07.2023,

представителя победителя торгов – <...> по доверенности от 18.07.2023,

рассмотрев жалобу ООО Строительная компания «МОНОЛИТ» (далее - Заявитель) на действия Организатора торгов – департамента муниципальной собственности администрации города Кирова (далее - Организатор торгов) при проведении конкурса право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Маклина, Воровского, Хлебозаводской проезд Ленинского района города Кирова (номер извещения 21000028500000000151 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) (далее - Конкурс),

## УСТАНОВИЛА:

В Кировское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 4212/23 от

10.07.2023) на действия Организатора торгов при проведении Конкурса.

Заявитель считает, что Организатором торгов допущены следующие нарушения:

1) Организатор торгов установил в Приложении № 3 к конкурсной документации критерии оценки участников конкурса не предусмотренные п. 11 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 (далее - Правила № 701);

2) Организатор торгов запрашивает документы, не предусмотренные п. 15 Правил № 701, что нарушает п. 17 данных Правил.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы на нарушение процедуры торгов осуществляется в соответствии и в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы № 043/10/18.1-706/2023 назначено на 19 июля 2023 года в 11 часов 00 минут. Кировским УФАС России в адрес Заявителя, а также Организатора торгов направлено уведомление о рассмотрении жалобы.

У Организатора торгов истребованы: копии поступивших заявок на участие в Аукционе с приложениями, письменные пояснения по доводам жалобы с приложением подтверждающих документов.

В своих письменных пояснениях Организатор торгов просил признать жалобу необоснованной по следующим основаниям. Перечень конкурсных условий, установленные в п. 11 Правил № 701, является открытым и допускает возможность организатору торгов устанавливать иные конкурсные условия, не противоречащие действующему законодательству. Перечень запрашиваемых документов для участия в Конкурсе, указанный в извещении о проведении Конкурса, аналогичен перечню документов, указанных в п. 15 Правил № 701.

К заседанию Комиссии от Заявителя поступили дополнения к жалобе, в которых он просит оценить на соответствие антимонопольному законодательству критерии Конкурса, указанные в извещении. По мнению Общества, установленные критерии противоречат действующему законодательству, в частности нарушают ч. 1 ст. 8 Конституции РФ, которой гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств и приводят к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, т.е. нарушают запреты, установленные в ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

Присутствовавший на заседании Комиссии представитель Заявителя поддержал свою позицию, изложенную в письменных пояснениях, и просил

признать жалобу обоснованной.

Присутствовавшие на заседании Комиссии представители Департамента поддержали свои доводы, изложенные в письменных пояснениях, а также дополнительно пояснили, что Организатор торгов воспользовался своими дискреционными полномочиями, предусмотренными п. 11 Правил № 701, и включили дополнительные конкурсные условия в целях привлечения добросовестных застройщиков, способных качественно осуществить комплексное развитие территории в установленные договором сроки. Просили признать жалобу необоснованной.

Присутствовавший на заседании Комиссии представитель победителя торгов поддержал позицию Организатора торгов и также просил признать жалобу необоснованной.

Руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия приняла решение отложить рассмотрение жалобы для получения дополнительных сведений. Заявителю предложено представить мотивированный отзыв на письменные дополнения к жалобе Департамента, представленные на заседании Комиссии. Организатору торгов предложено представить мотивированный отзыв на дополнения к жалобе Общества, представленные на заседании Комиссии. Рассмотрение жалобы отложено на 26 июля 2023 года в 10 час. 30 мин.

Каких-либо пояснений, к заседанию Комиссии, от Заявителя не поступило.

От Организатора торгов поступили письменные возражения на дополнения к жалобе Общества, в которых он указывал на некорректность ссылок в ней на административную и судебную практику применения Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», так как она не учитывает специфику торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, проводимых в соответствии с Правилами № 701. Указывает на тот факт, что условия конкурса не ограничивают право Заявителя на участие в Конкурсе. Также Департамент указывал на тот факт, что Общество, по его мнению, злоупотребляет правом на подачу жалобы в связи с чем Комиссия должна отказать в удовлетворении жалобы.

Присутствующий на заседании Комиссии представитель Заявителя поддержал ранее озвученную позицию по жалобе, просил признать ее обоснованной.

Присутствовавшие на заседании Комиссии представители Организатора торгов поддержали позицию, изложенную в возражениях на жалобу, просили признать ее необоснованной.

Присутствовавший на заседании Комиссии представитель победителя торгов поддержал позицию Организатора торгов, просил признать жалобу

необоснованной.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия Кировского УФАС России пришла к следующим выводам.

Администрацией города Кирова постановлением от 20.06.2022 № 1481-п принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Маклина, Воровского и Хлебозаводского проезда Ленинского района города Кирова.

Администрацией города Кирова постановлением от 08.06.2023 № 2359-п принято решение о проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Маклина, Воровского и Хлебозаводского проезда (далее – Постановление № 2359-п).

Постановлением № 2359-п в качестве организатора торгов был определен Департамент. Также данным постановлением было утверждено извещение о проведении Конкурса, а также приложения к нему (далее - Извещение).

Извещение было опубликовано на следующих веб-сайтах в сети «Интернет»:

- на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru),

- на официальном сайте муниципального образования «Город Киров» <https://киров.рф/>.

Согласно Извещению заявки, на участие в Конкурсе принимаются с 14.06.2023 по 10.07.2023.

Дата и время проведения конкурса: 13.07.2023 в 14 час. 00 мин.

В течении срока приема заявок на участие в Конкурсе в адрес Организатора торгов поступили 2 заявки – ООО СЗ «Алтай-Строй» и ООО СК «Монолит».

В соответствии с протоколом приема заявок № 316 на участие в Конкурсе решением конкурсной комиссии до участия в Конкурсе было допущено только ООО СЗ «Алтай-Строй». ООО СК «Монолит» не было допущено до участия в Конкурсе на основании пп. «а» п. 22 Правил № 701 (отсутствуют документы, подтверждающие отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы РФ за прошедший календарный год).

Порядок проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории регулируется Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701.

Согласно п. 11 Правил № 701 конкурсными условиями, указываемыми в

решении о проведении торгов в форме конкурса, могут являться:

а) 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;

б) технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики (при необходимости) результатов работ, предусмотренных подпунктом «а» настоящего пункта;

в) наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о комплексном развитии территории финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации;

г) предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов;

д) цена права на заключение договора о комплексном развитии территории;

е) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Согласно п. 12 Правил № 701 Количество конкурсных условий, указываемых в решении о проведении торгов в форме конкурса, не должно быть менее 2, при этом одним из таких условий должно являться условие, указанное в пп. «а» п. 11 настоящих Правил.

Таким образом, исходя из буквального толкования п. 11, 12 Правил № 701 следует, что перечень конкурсных условий является открытым и допускает возможность установления условий, не указанных в п. 11 Правил № 701.

В Извещении были указаны следующие конкурсные условия:

- 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 – не менее 208 700 000 рублей;

- участие в инвестиционных проектах в сфере жилищного строительства, предусматривающих предоставление мер по защите прав пострадавших участников строительства жилья, установленных Законом Кировской области от 06.03.2017 № 51-ЗО «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления

земельных участков в аренду без проведения торгов», Постановлением Правительства Кировской области от 11.04.2018 № 176-П (ред. от 23.12.2022) «Об утверждении Порядка принятия решения о принятии мер по завершению строительства и вводу в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, Порядка конкурсного отбора и заключения с юридическим лицом соглашения о завершении строительства и вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, Порядка заключения между Правительством Кировской области и юридическим лицом, исполнившим обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, соглашения о взаимодействии в целях реализации инвестиционного проекта»;

- нахождение юридического лица на налоговом учете на территории Кировской области свыше 3 лет на 01 января текущего года.

Комиссия Кировского УФАС России проанализировав перечень критериев Конкурса, указанные в Извещении, и закрепленных в п. 11, 12 Правил № 701, приходит к выводу, что Организатор торгов правомерно установил критерии Конкурса, отличные от тех, которые указаны в п. 11 Правил № 701, а также выполнил требование п. 12 Правил № 701 об обязательном установлении в качестве одного из условий конкурсного отбора требования к минимальному объему финансированию работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов.

Относительно довода Общества о том, что Департамент запрашивает документы, не предусмотренные п. 15 Правил № 701, что нарушает п. 17 данных Правил, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно п. 15 Правил № 701 для участия в торгах заявитель представляет организатору торгов в установленный в извещении о проведении торгов срок и в предусмотренном в таком извещении порядке следующие документы:

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 должны содержаться конкурсные предложения участника торгов);

б) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

в) указанные в извещении о проведении торгов документы, содержащие сведения, подтверждающие соответствие заявителя требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дополнительным требованиям к участникам торгов,

установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с ч. 6 ст. 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

г) документы, подтверждающие отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

д) документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя;

е) письменное заявление о том, что заявитель не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении заявителя 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 заявителя отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

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

лица. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации.

В силу п. 17 Правил № 701 организатору торгов запрещается требовать представления заявителем документов, не предусмотренные в п. 15 настоящих Правил.

Пункт 19 Извещения дословно повторяет перечень документов, предоставляемых заявителями для участия в Конкурсе, указанных в п. 15 Правил № 701, за исключением пп. «з» в соответствии с которым заявитель для участия в Конкурсе также предоставляет запечатанный конверт с конкурсным предложением участника торгов в соответствии с установленной в извещении о проведении торгов формой.

Вместе Комиссия отмечает, что в силу того, что торги на право заключения договора о комплексном развитии территории проводились в форме конкурса у Организатора торгов в соответствии с пп. «а» п. 15 Правил № 701 имелась возможность установления требования о подаче конкурсного предложения отдельно от заявки для участия в Конкурсе.

Таким образом, действия Организатора торгов, по установлению необходимости подать конкурсное предложение отдельно от заявки для участия в Конкурсе являются правомерными и не нарушают требование, установленное в п. 17 Правил № 701.

Довод Общества о том, что критерии Конкурса, указанные в извещении, противоречат действующему законодательству, в частности нарушают ч. 1 ст. 8 Конституции РФ, которой гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств и приводят к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, т.е. нарушают запреты, установленные в ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции не может быть рассмотрен в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, т.к. в рамках данной статьи антимонопольный орган контролирует только соблюдение процедуры торгов и порядка заключения договоров, вне зависимости от влияния их на конкуренцию.

Данный вывод коррелируется с судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Уральского округа № Ф09-4380/21 от 22.07.2021 по делу № А07-13989/2022).

Доводы, указанные в дополнение к жалобе, подлежат рассмотрению в порядке ст. 44 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **Р Е Ш И Л А:**

1. Признать необоснованной жалобу ООО Строительная компания



«МОНОЛИТ» на действия Организатора торгов – департамента муниципальной собственности администрации города Кирова при проведении конкурса право на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Маклина, Воровского, Хлебозаводской проезд Ленинского района города Кирова (номер извещения 21000028500000000151 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)).

2. Передать материалы жалобы для рассмотрения в порядке статьи 44 Закона о защите конкуренции.

В соответствии ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Заместитель председателя Комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>