

Уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила ООО «Специализированный застройщик РНГС-Академинвест» (вх. №235/24 от 10.04.2024) на действия на действия мэрии г. Новосибирска при проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Героев труда, ул. Рубиновой и по ул. Иванова в Советском районе (№ процедуры 22000097220000000010).

Заявитель сообщает следующее.

На официальном сайте [<...>](#) объявлен аукцион на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Российской, ул. Рубиновой, ул. Шатурской, ул. Гнесиных, ул. Иванова в Советском районе площадью 36402 кв.м, извещение о проведении аукциона № 9-КРТ- 2023, номер процедуры 22000097220000000010.

ООО «РНГС-АИ» полагает, что организатором торгов были допущены следующие нарушения процедуры проведения вышеуказанных торгов:

1. Организатором торгов необоснованно сокращен срок подачи заявок и задатка.

Согласно Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (статья 34, часть 1); в Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности (статья 8, часть 1); на территории Российской Федерации не допускаются экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию (статья 34, часть 2).

В соответствии с частью 1 статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон N 135-ФЗ) заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Положениями ч.1 и 2 ст.69 ГрК РФ установлено, что заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона).

Порядок проведения указанных в торгов устанавливается Правительством Российской Федерации с учетом положений настоящей статьи 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 настоящей статьи, порядок заключения договора в случае уклонения победителя торгов от заключения такого договора. Правительством Российской Федерации устанавливаются случаи и порядок заключения указанного договора посредством проведения торгов в электронной форме.

Согласно п. 18 Постановления Правительства РФ от 04.05.2021 N 701 "Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме", указываемый в извещении о проведении торгов срок представления организатору торгов заявок на участие в торгах и иных указанных в пункте 15 настоящих Правил документов должен составлять не менее 20 дней со дня размещения организатором торгов извещения о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" в соответствии с пунктом 6 настоящих Правил и заканчиваться не ранее чем за 5 дней до указанного в таком извещении дня проведения торгов. При этом заявка на участие в торгах, направленная организатору торгов в последний день указанного срока любым из указанных в извещении о проведении торгов способом, считается полученной организатором торгов своевременно.

Извещением №9-KPT-2023, опубликованным 25.12.2023 г. установлен следующий срок и порядок подачи заявок:

Начало срока подачи: 25.12.2023 с 09.30

Окончания срока подачи: 19.01.2024 в 16.30

Прием заявок осуществляется путем личного приема с 9:30 до 12:30, с 14:30 до 16:30 в рабочие дни (за исключением выходных дней).

В соответствии с ст. 112 ТК РФ, нерабочими праздничными днями в Российской Федерации являются в том числе: 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 8 января - Новогодние каникулы, 7 января - Рождество Христово. Первый рабочий день в 2024 году установлен на 9 января 2024 года.

Установленный Организатором срок на подачу заявок, является недостаточным и недопустимым исходя из требований ГрК РФ и Постановления правительства №701.

В предусмотренные законом дни вошли выходные и праздничные дни декабря и января, что свидетельствует о нарушении Организатором торгов публичных правил в виде не установленного законодательством ограничения в доступе к торгам (часть 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции).

Течение срока, установленного для подачи заявок (как минимально возможного по

закону), не может осуществляться в выходные и праздничные дни, поскольку в такие дни отсутствует возможность совершения действий как по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих подаче заявки и сопутствующих ей, а значит такой публичный срок не обеспечивает гарантированный законом разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в открытом (публичном) аукционе.

Организатор аукциона при установлении срока начала и окончания подачи заявок должен учитывать направленность такого срока на обеспечение доступа к торгам, то есть реальной возможности для потенциальных участников торгов подать заявку (гарантированное законом право), и не допускать в связи с этим наложения таких сроков на особые периоды времени в году, влекущие уменьшение количества рабочих дней, поскольку из предоставленных законом 20 дней - 12 являлись нерабочими для всех возможных участников спорных правоотношений и иных лиц, с которыми связаны действия по подготовке к участию в аукционе: банков (невозможно совершить банковские операции, получить платежный документ или выписку, получить одобрение кредитной линии), потенциальных участников аукциона - юридических лиц (невозможно подготовить документы для участия в аукционе ввиду отсутствия сотрудников), а также уполномоченных по контролю за проведением торгов органов и судов (невозможно обжаловать действия, связанные с объявлением аукциона, содержанием аукционной документации и прочие действия, нарушающие права, до окончания срока подачи заявок).

ФАС России от Письмом от 11.01.2016 N ИА/90/16 разъяснил, что нарушение порядка проведения торгов может привести к ограничению доступа к участию в торгах и может содержать признаки нарушения статей 15, 17 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, срок для подачи заявок на участие в аукционе составил менее минимально допустимых законом сроков, что ограничивает доступ к участию в торгах.

Таким образом, организатором торгов допущено нарушение закона.

Кроме того, заявитель обращает внимание, что определение организатором торгов возможности подачи заявки исключительно путём личного приёма так же не соответствует принципам публичного проведения торгов и ограничивает конкуренцию с учетом короткого времени возможности подачи заявок и значительного количества выходных дней в период подачи заявок, установленных извещением.

Аналогичная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 16.04.2013 N 2823/11 по делу N А66-1568/2010.

Позиция относительно недопустимости включения выходных и праздничных дней в срок подачи заявок выражена в Определении Верховного Суда РФ от 20.04.2018 N 303-КГ18-4185 по делу N А51-6917/2017, Постановлении Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2023 N 21АП-4901/2022 по делу N А83-4623/2022, оставленным без изменения Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 06.06.2023 N Ф10-2234/2023 по делу N А83-4623/2022 и Определением Верховного Суда РФ от 09.08.2023 N 310-ЭС23-13763 по делу N А83-4623/2022, Решении Крымского -УФАС России от 10.02.2023 по делу N 082/10/18.1-

11/2023.

2. Организатором торгов незаконно установлено время окончания подачи заявок 19.01.2023 г. в 16.30.

Поскольку специальных норм, регулирующих порядок исчисления сроков, установленных положениями ст.69 ГК РФ и Постановления Правительства №701 не установлено, применению подлежит порядок, установленный гражданским законодательством.

Согласно ст. 191 и ст. 192 ГК РФ, течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока.

При таких обстоятельствах, руководствуясь вышеприведенными нормативными положениями (в их системном единстве и взаимосвязи), а также требованиями статей 190, 191, 194 ГК РФ, можно сделать вывод, что срок окончания подачи заявки на участие в торгах должен истекать в 24 часа 00 мин., а не в 16.30, как установлено извещением.

Аналогичный подход к исчислению сроков и времени подачи заявок отражен в Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 15.10.2019 N Ф10-4636/2019 по делу N А83-16173/2018.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

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

На основании вышеизложенного, мэрии г. Новосибирска в лице департамента строительства и архитектуры надлежит представить в Новосибирское УФАС России **в срок до 18.01.2024** года документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому

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

Рассмотрение жалобы по существу комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области состоится **19.01.2024 в 12-00** часов, по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 1004.

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

Уведомляем о возможности рассмотрения жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: <...> и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеореагента и микрофона обязательно.

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

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

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

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 10, каб. 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10.