

Уведомление о поступлении жалобы и
о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-26» (далее – ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-26») (вх. № № 10074-ЭП/24 от 03.06.2024 г.) на действия организатора торгов департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска при проведении аукциона № 12-КРТ-2024 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 (извещение № 22000097220000000013, лот №1, на сайте <...>).

Заявитель сообщает следующее.

Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска от имени мэрии города Новосибирска выступает организатором аукциона № 12-КРТ-2024 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 города Новосибирска, площадью 67598 кв. м. (далее по тексту - Аукцион).

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.

Согласно аукционной документации, аукцион должен состояться 17 июня 2024 года в 10:00 часов по местному времени по адресу: <...> Заявки на участие в аукционе принимаются до 17:30 10 июня 2024 года.

Вместе с тем, ранее указанная территория уже являлась предметом 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), результат которых был отменен на основании Решения Управления

федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области от 07.06.2022 г. № 054/01/18.1-1109/2023 (далее по тексту - Решение УФАС).

Не согласившись с Решением УФАС организатор аукциона - Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, обратился в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о признании незаконными Решения УФАС и предписания от 07.06.2023 № 054/01/18.1-1109/2023 (дело № А45-17357/2023). Суды трех инстанций оставили Решение УФАС в силе без изменений. Однако, на момент публикации Извещения по предстоящему Аукциону, организатором торгов - Департаментом строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска подана кассационная жалоба №б/н от 23 апреля 2024 года в Верховный Суд РФ, дата судебного заседания еще не назначена. Таким образом, предмет Аукциона, назначенного на 17 июня 2024 года, является предметом неразрешенного судебного спора, а в действиях организатора торгов усматривается злоупотребление и непоследовательность действий, что может привести к нарушению прав заявителей и участников торгов по Аукциону, назначенному на 17 июня 2024 года, прежде всего, экономического характера, поскольку для участия в торгах заявители должны понести существенные расходы в виде уплаты задатка в размере 121 457 000 (сто двадцать один миллион четыреста пятьдесят семь тысяч) рублей, а также предоставить обеспечение исполнения своих обязательств в размере 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. В связи с чем, считаем, что Аукцион, назначенный на 17 июня 2024 года, должен быть приостановлен до принятия решения Верховного Суда РФ по делу № А45-17357/2023.

Кроме того, имеет место нарушение требований законодательства и предъявление избыточных требований (не основанных на требованиях закона) к участникам торгов.

Согласно Извещению № 12-КРТ-2024, заявки на участие в Аукционе принимаются по форме, утвержденной аукционной документацией и с приложением документов, указанных в пункте 4.2 Извещения:

- «1) документы, подтверждающие внесение задатка за участие в Аукционе;
- 2) в случае подачи заявки представителем заявителя предъявляется оригинал доверенности с полномочиями на предоставление согласия на обработку персональных данных доверителя.
- 3) выписка из единого государственного реестра юридических лиц или выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (может быть представлена по собственной инициативе заявителя).

4) 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.

5) выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель.

б) Документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям, предусмотренным пунктами 3-5, 7, 8 ст. 46.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которые заявители декларируют в письменной форме:

а) непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении внешнего управления или продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

б) неприостановление деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

в) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

г) отсутствие у юридического лица 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 превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника аукциона, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном законодательством Российской Федерации порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в аукционе не принято;

д) отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации.

Заявители декларируют в письменной форме соответствие требованиям, предусмотренным настоящим пунктом. При этом соответствие заявителя требованию, предусмотренному подпунктом а) настоящего пункта, декларируется в части подтверждения отсутствия решения арбитражного суда о введении внешнего управления или о продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.».

Вместе с тем, при рассмотрении дела № А45-17357/2023, суды трех инстанций выразили однозначную позицию, что выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель, является необоснованным, избыточным требованием аукционной документации, не основанным на требованиях применимого законодательства.

Так, выводы судов сводятся к тому, что торги на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе Мэрии г. Новосибирска, проводятся в порядке, установленном статьей 46.3 ГрК РФ, с учетом особенностей, статьи 46.11 ГрК РФ.

В соответствии с пунктом 5 статьи 46.11 ГрК РФ заявку на участие в аукционе вправе подать юридическое лицо, соответствующее требованиям, предусмотренным пунктами 3 - 5, 7 и 8 части 1 статьи 46.8 настоящего Кодекса, а именно:

Участником аукциона на право заключения договора может быть признано юридическое лицо, соответствующее следующим обязательным требованиям:

1) непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении внешнего управления или продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

2) неприостановление деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

3) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", и в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

4) отсутствие у юридического лица 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 превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника аукциона, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном законодательством Российской Федерации порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в аукционе не принято;

5) отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации.

При этом, требования пункта 1, 2 части 1 статьи 46.8 Градостроительного кодекса РФ, не применяется к участникам аукциона на право заключения договора комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления. Указанными пунктами установлены требования к участникам аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного. Такой аукцион Департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска не проводится.

Таким образом, системное толкование ч. 6 ст. 46.8 и ч. 6 ст. 46.11 ГрК РФ, позиция судов, а также цели правового регулирования указанных правоотношений позволяют сделать вывод о том, что в данном случае требование к участникам Аукциона в части необходимости представления выписок из СРО напрямую противоречат ч.5, 6 ст. 46.11 ГрК РФ, является чрезмерным и направлено на необоснованное ограничение участников Аукциона.

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 организатору торгов **Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска** надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 11.06.2024 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 состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **13.06.2024 года в 14-00 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 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 и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при

наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

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: [<...>](#) города Черепаново Черепановского района Новосибирской области и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры 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 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.