Организатору торгов –

Департаменту градостроительства, архитектуры и землеустройства администрации города Абакана и его комиссии

655017, г. Абакан, ул. Пушкина, 68

dgaz-abakan@mail.ru

Заявителю –

ООО «СЗ «Трансстрой»

655001, Республика Хакасия, г. Абакан,

ул. Лермонтова, д. 17, пом. 32Н

info@tsst.su

Официальному сайту Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов

info-torgi@rostelecom.ru

**РЕШЕНИЕ**

**по жалобе № 019/10/18.1-329/2022**

17.06.2022 года г. Абакан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договора в составе:

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель комиссии - | … врио руководителя управления, |
| Члены комиссии: | … начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,… главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,  |

*при участии* *представителей сторон:*

Организатора торгов - Департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства администрации города Абакана и его комиссии (далее – организатор торгов, **ДГАЗ Администрации г.Абакана**):

 - …, на основании доверенности от 29.12.2021 года № 7402;

Заявителя – Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Трансстрой» (далее – Заявитель, Податель жалобы, ООО «СЗ «Трансстрой»):

- …, на основании доверенности б/н от 18.04.2022 года;

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу ООО «СЗ «Трансстой» на действия Организатора торгов - **ДГАЗ Администрации г.Абакана** при проведении аукциона № 4-КРТ на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (номер торгов № 040522/0570968/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия (далее – Хакасское УФАС России) 09.06.2022 года (входящий № 4461) поступила жалоба ООО «СЗ «Трансстой» на действия Организатора торгов - **ДГАЗ Администрации г.Абакана** при проведении аукциона № 4-КРТ на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (номер торгов № 040522/0570968/01).

По мнению Подателя жалобы, Единая комиссия по торгам неправомерно отказала ему в допуске к участию в открытом аукционе № 4-КРТ на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (номер торгов № 040522/0570968/01), поскольку ООО «Трансстрой» надлежащим образом, подтвердило опыт участия в строительстве, установленный частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

На основании чего, Заявитель просит признать незаконными действия Единой комиссии по торгам при ДГАЗ Администрации г. Абакана по отказу в допуске ООО «СЗ «Трансстрой» к участию в открытом аукционе № 4-КРТ от 03.06.2022, выраженному в письме от 01.06.2022 № 3150 и восстановить нарушенные права и законные интересы ООО «СЗ «Трансстрой» путем отмены протокола приема заявок от 01.06.2022 на участие в аукционе № 4-КРТ от 03.06.2022 и отмены протокола о результатах аукциона от 03.06.2022 № 4-КРТ.

Представитель организатора торгов представил пояснения и пакет запрашиваемых документов, а также сообщил, что Единой комиссией по торгам были допущены нарушения действующего законодательства при рассмотрении заявки ООО «СЗ «Транстрой», поскольку представленные Обществом документы подтверждают опыт участия в строительстве, установленный частью 6 статьи 69 ГрК РФ.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции 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. В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в порядке, предусмотренном [частью 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_346758/4f6f8ce989e05f92c8d919d5b2f54ec435cabaf3/#dst100600) статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 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 пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьей 70 ГрК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 69 ГрК РФ порядок проведения указанных торгов устанавливается Правительством Российской Федерации с учетом положений статьи 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 утв. Постановлением № 701).

Основанием для проведения торгов также является распоряжение Администрации города Абакана от 27.04.2022 № 126р «О проведении ДГАЗ Администрации г. Абакана аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в IV жилом районе города Абакана в границах просп. Ленина, ул. Маршала Жукова, ул. Советская, ул. Тараса Шевченко».

Таким образом, настоящая жалоба рассматривается в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

*В результате рассмотрения жалобы по существу, комиссия Хакасского УФАС России установила следующее.*

В соответствии с частью 6 статьи 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 десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим 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.

Пунктом 15 Правил установлено, что 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 частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 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.

Аналогичные требования были указаны Организатором торгов в Извещении о проведении Аукциона.

В пункте 22 Правил определено, что Заявителю отказывается в допуске к торгам по следующим основаниям:

а) заявителем не представлены или представлены несвоевременно указанные в пункте 15 настоящих Правил документы либо указанные документы содержат недостоверные сведения;

б) на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении торгов для внесения задатка за участие в торгах, в установленный для этого срок задаток не поступил либо поступил в меньшем размере по сравнению с размером, указанным в извещении о проведении торгов (в случае, если решением о проведении торгов предусмотрено обязательное внесение участниками торгов такого задатка);

в) заявка по своей форме и (или) содержанию не соответствует требованиям, указанным в извещении о проведении торгов;

г) заявитель не соответствует требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

д) в отношении заявителя проводятся процедуры ликвидации юридического лица;

е) в отношении заявителя арбитражным судом принято решение о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)";

ж) в отношении заявителя арбитражным судом принято решение о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

з) в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", включены сведения о заявителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа заявителя) 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;

и) в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, включены сведения о заявителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа заявителя);

к) заявитель является лицом, аффилированным с организатором торгов.

Отказ в допуске к торгам по основаниям, не предусмотренным [пунктом 22](#Par0) настоящих Правил, не допускается. (пункт 23 Правил).

В свою очередь, письмом от 01.06.2022 № 3150, подписанным Председателем Единой комиссии по торгам при ДГАЗ Администрации г. Абакана Ким Н.В. Заявителю было сообщено, что ООО «СЗ «Трансстрой» не допускается к участию в аукционе в связи с несоответствием требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно Протокола приема заявок на участие в Аукционе № 4-КРТ от 01.06.2022 года ООО «Трансстрой» не допущен к участию в аукционе по основаниям, предусмотренным подпунктом «г» пунктом 22 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории. Заявки участников ООО «СЗ «МК-Групп» и ООО «Жилстрой» соответствуют требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям.

Однако, как указал Организатор торгов в своих пояснениях позднее было установлено, что Единой комиссией по торгам допущены нарушения действующего законодательства о конкуренции, гражданского и градостроительного законодательства при рассмотрении заявки ООО «СЗ «Транстрой», поскольку для участия в торгах Обществом была представлена копия разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома № 2 по улице Генерала Тихинова, следовательно, разрешение, приставленное ООО «СЗ «Трансстрой» подтверждает его соответствия части 6 статьи 69 ГрК РФ, а выводы Единой комиссии по торгам, изложенные в Протоколе приема заявок на участие от 01.06.2022 года необоснованны.

В связи с чем, 07.06.2022 года проведено заседание Единой комиссии по торгам и приняты следующие решения:

- об отмене протокола приема заявок на участие от 01.06.2022г. в аукционе № 4-КРТ по лоту №1,

- об отмене протокола о результатах аукциона № 4-КРТ от 03.06.2022г.,

- об аннулировании аукциона № 4-КРТ от 03.06.2022 года по лоту № 1.

Комиссия Хакасского УФАС России установила, что из пункта 9 Извещения об Аукционе следует, что для участия в торгах заявитель представляет организатору торгов, в том числе копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию за последние пять лет, предшествующих дате проведения аукциона, полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, подтверждающих опыт участия заявителя либо его учредителя (участника), или любого из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда, в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, составляющего 46010,0 кв.м., предусмотренного решением о комплексном развитии территории (в целях подтверждения соответствия требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В свою очередь, в составе заявке ООО «СЗ «Трансстрой» содержались в том числе следующие документы:

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 19-RU19301000-024-2021 от 09.08.2021 года, из которого следует, что фактический общая площадь составляет 13670,2 кв.м.;

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 19-RU193010002006001-043-2017 от 26.09.2017 года, из которого следует, что фактический общая площадь составляет 11393,7 кв.м.;

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 19-RU193010002006001-025-2017 от 30.06.2017 года, из которого следует, что фактический общая площадь составляет 14657,9 кв.м.;

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 19-RU193010002006001-034-2019 от 27.09.2019 года, из которого следует, что фактический общая площадь составляет 37793,3 кв.м.;

Проанализировав заявку ООО «Трансстрой» и требования Извещения об Аукционе, Комиссия Хакасского УФАС России приходит к выводу, что заявка для участия в торгах ООО «Трансстрой», которая была представлена организатору торгов содержала все необходимые документы, указанные в извещении о проведении торгов, в том числе содержала документы, подтверждающие его соответствие требованиям части 6 статьи 69 ГрК РФ.

Таким образом, Единой комиссией по торгам ДГАЗ Администрации г. Абакана в нарушение подпункта «г» пункта 22 и пункта 23 Правил ут. Постановлением № 701 неправомерно не допущен к участию в торгах ООО «Трансстрой», что содержит признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 6 статьи 7.32.4 КоАП РФ. Довод Заявителя обоснован.

*Комиссией Хакасского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы установлены иные нарушения.*

Согласно пункта 14 Правил **организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов в форме аукциона не позднее чем за 3 дня до дня его проведения**, а в случае проведения торгов в форме конкурса - не позднее чем за 30 дней до дня проведения конкурса, если иное не предусмотрено в извещении об отказе в проведении торгов. Извещение об отказе в проведении торгов опубликовывается организатором торгов в печатных изданиях, в которых в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил было опубликовано извещение о проведении торгов, в течение 5 рабочих дней при отказе от проведения торгов в форме аукциона и в течение 2 рабочих дней при отказе от проведения торгов в форме конкурса со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет". Организатор торгов в течение 3 рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении торгов обязан возвратить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, и лицам, признанным участниками торгов, внесенные ими задатки за участие в торгах (в случае, если решением о проведении торгов было предусмотрено обязательное внесение участниками торгов такого задатка).

На основании пункта 58 Постановления № 701 при уклонении или отказе победителя аукциона от подписания договора о комплексном развитии территории результаты аукциона аннулируются организатором торгов, победитель аукциона утрачивает право на заключение указанного договора, предоставленные им в качестве задатка за участие в торгах денежные средства ему не возвращаются. В этом случае предложение о заключении указанного договора должно быть направлено организатором торгов в 5-дневный срок после истечения указанного в пункте 54 настоящих Правил срока участнику аукциона, сделавшему в соответствии с протоколом о результатах аукциона предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене предмета аукциона, предложенной победителем аукциона.

Из вышеизложенного следует, что объявленные торги могут быть отменены/аннулированы в случае отказа организатора торгов от проведения торгов в форме аукциона не позднее чем за 3 дня до дня его проведения, либо в случае уклонения или отказа победителя аукциона от подписания договора.

Вместе с тем, как отмечалась ранее, согласно Протокола заседания от 07.06.2022 года Единой комиссии по торгам приняты решения, в том числе об аннулировании аукциона № 4-КРТ от 03.06.2022 года по лоту № 1, что в свою очередь не предусмотрено действующим законодательством.

Таким образом, Единой комиссии по торгам в нарушение пункта 23 Правил ут. Постановлением № 701 неправомерно принято решение об аннулировании аукциона № 4-КРТ на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (номер торгов № 040522/0570968/01), что содержит признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Согласно части 20 статьи 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 пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов – **ДГАЗ Администрации г. Абакана** и его Единой комиссии по торгам предписание об устранении выявленных нарушений.

На основании вышеизложенного, руководствуясь положениями Закона о защите конкуренции, ГрК РФ, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договора

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Трансстрой» обоснованной.

2. Признать Единую комиссию по торгам **ДГАЗ Администрации г. Абакана** нарушивший подпункт «г» пункта 22, пункты 14 и 23 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 701.

3. Организатору торгов – **ДГАЗ Администрации г. Абакана** и его Единой комиссию по торгам выдать предписание об устранении выявленных нарушений.

4. Передать материалы жалобы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях.

*Примечание: решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в суд в течение трех месяцев со дня его принятия.*

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель комиссии:Члены комиссии: | ……… |