



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Архангельской области**

ул. К. Либкнехта, 2, г. Архангельск, 163000
Тел.: (8182) 20-73-21, факс: (8182) 21-54-45
e-mail: to29@fas.gov.ru

№ 03-02/6678/23

На № _____ от _____

Дело № 029/10/18.1-1155/2023

Организатор аукциона (аукционная комиссия):

Администрация городского округа «Город Архангельск»

Оператор электронной площадки:
АО «Сбербанк-АСТ»

Заявитель:

ООО Специализированный застройщик «Норд-Инвест»

РЕШЕНИЕ

06 декабря 2023 года

г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель	-	Цакулов Ю.Г.	Руководитель Архангельского УФАС России
Член комиссии	-	Красильникова Е.И.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член комиссии	-	Шахов А.Ю.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член комиссии	-	Стульников Н.С.	Ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» посредством сервиса веб-видео-конференц-связи от ПАО «Ростелеком» (программа «TrueConf») жалобу ООО Специализированный застройщик «Норд-Инвест», при участии представителя от Администрации городского округа «Город Архангельск» – Буткевич С.Ю. (по доверенности), а также в присутствии представителей от ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЕФЕСТ» – Тюрина С.А. (по доверенности); от ООО «Специализированный застройщик «КРТ» – Тропниковой Е.А. (по доверенности); от ООО «Рубин инвест» – Меньшакова Э.С. (по доверенности), Воеводиной О.М. (по доверенности)



2023-7124

050324

УСТАНОВИЛА:

27.11.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступила жалоба ООО Специализированный застройщик «Норд-Инвест» (далее – заявитель) на действия организатора аукциона (аукционной комиссии) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии жилой застройки городского округа «Город Архангельск» (извещение № 21000006750000000095 размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>).

Содержание жалобы:

Победителем аукциона в электронной форме по извещению № 21000006750000000095 стало ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЕФЕСТ», которое, по мнению заявителя, не подтвердило свое соответствие требованиям, установленным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Администрация городского округа «Город Архангельск» не согласилась с жалобой по основаниям, изложенным в письменных возражениях (письмо от 05.12.2023 № 03-12/843), указав, что аукцион в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии жилой застройки городского округа «Город Архангельск» по извещению № 21000006750000000095 был проведен без нарушений требований действующего законодательства.

Комиссия Архангельского УФАС России рассмотрела жалобу с учетом следующего.

20.10.2023 на сайте <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение № 21000006750000000095 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск», лот № 1 (единственный).

Организатор конкурса – Администрация городского округа «Город Архангельск».

Предмет аукциона (лот № 1) – право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Г. Суфтина, ул. Володарского.

Дата и время начала подачи заявок на участие в аукционе: 21 октября 2023 года с 9 часов 00 минут (время московское).

Дата и время окончания подачи заявок на участие в аукционе: 15 ноября 2023 года до 12 часов 00 минут (время московское).

День определения участников аукциона: 16 ноября 2023 года.

Дата и время проведения аукциона: 20 ноября 2023 года в 10 часов 00 минут (время московское).

Место проведения аукциона: универсальная торговая платформа АО «Сбербанк – АСТ», торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав» (<https://utp.sberbank-ast.ru>).

Начальная цена предмета аукциона (цена права на заключение договора): 3 175 000 руб. (с учетом НДС).

Сумма задатка – 635 000 руб.

Шаг аукциона – 158 750 руб.

Как следует из протокола приема заявок на участие в аукционе на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» от 16.11.2023, заявки на участие в аукционе по лоту № 1 подали ООО «Рубин инвест», ООО Специализированный застройщик «Норд-Инвест», ООО Специализированный застройщик «Строй Надзор», ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЕФЕСТ», ООО «Специализированный застройщик «КРТ», ООО «Скан», ООО «Специализированный застройщик «СоюзАрхТранс» и ООО «Специализированный застройщик «Прайм Инвест».

К участию в рассматриваемом аукционе не было допущено только ООО «Скан».

Согласно протоколу № 1 о результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» от 20.11.2023 его победителем стало ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЕФЕСТ», сделавшее последнее предложение о цене в размере 76 200 000 рублей (с учетом НДС).

Предпоследнее предложение о цене в размере 76 041 250 рублей (с учетом НДС) поступило от ООО Специализированный застройщик «Норд-Инвест».

Правила комплексного развития территории установлены главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации (статьи 64-70).

Так, в соответствии с частью 1 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации договор о комплексном развитии территории заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории с победителем торгов, проведенных в соответствии со статьей 69 настоящего Кодекса, либо с иным участником торгов, определяемым в соответствии с указанной статьей, либо с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости в соответствии с пунктом 3 части 7 статьи 66 и со статьей 70 настоящего Кодекса.

В свою очередь, согласно части 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Частью 1 статьи 67.3 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что хозяйственное общество признается дочерним, если другое (основное) хозяйственное товарищество или общество в силу преобладающего участия в его уставном капитале, либо в соответствии с заключенным между ними договором, либо иным образом имеет возможность определять решения, принимаемые таким обществом.

Аналогичные положения содержатся в пункте 2 статьи 6 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

С учетом изложенного, фактическая возможность определять соответствующие решения не связана напрямую с размером участия одного общества в уставном капитале другого или наличием договора между ними, а обусловлена, например, корпоративной структурой группы компаний, порядком заключения сделок, установленным внутри такой группы, степенью участия в управлении обществом со стороны участников общества и т.д. Поэтому отсутствие формального признака контроля (50% и более участия в уставном

капитале дочернего общества) не препятствует установлению наличия иной фактической возможности определять решения, принимаемые дочерним обществом.

В рассматриваемой ситуации в подтверждение опыта, предусмотренного частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в составе заявки ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЕФЕСТ» предоставило разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства от 04.05.2023, выданного Администрацией МО «Северодвинск» ООО «Современный завод строительных материалов».

Согласно указанному разрешению от 04.05.2023 объем строительства данного объекта превышает 4 020 кв. м, которые составляют десять процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории.

В частности, как следует из постановления Главы городского округа «Город Архангельск» от 11.08.2023 № 1307 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Г. Суфтина, ул. Володарского, подлежащей комплексному развитию» (приложение № 4), объем соответствующего строительства был определен – не более 40 200 кв. м.

При этом единственным учредителем ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЕФЕСТ» и ООО «Современный завод строительных материалов», а также единоличным исполнительным органом обоих обществ, согласно приложенным к заявке выпискам из ЕГРЮЛ, является одно и то же лицо – Тюрятин Андрей Сергеевич.

Вышеназванные обстоятельства свидетельствуют о подтверждении соответствия ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЕФЕСТ» требованиям части 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО Специализированный застройщик «Норд-Инвест» необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель комиссии

Ю.Г. Цакулов

Члены комиссии

Е.И. Красильникова

А.Ю. Шахов

Н.С. Стульников