

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-21705/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
09.12.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего Комиссии:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО СЗ «Домострой», АО «ДОМ.РФ»,

рассмотрев жалобу ООО СЗ «Домострой» (далее — Заявитель) на действия АО «ДОМ.РФ» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды находящихся в федеральной собственности земельных участков для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство (процедура № SBR012-2110150087) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора, мотивированная неправомерным отклонением заявки.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

АО «ДОМ.РФ» в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» является единым институтом развития в жилищной сфере.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ) и на основании решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ» осуществляет полномочия агента Российской Федерации в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков и объектов недвижимого имущества.

На основании части 10 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ постановлением Правительства Российской Федерации от 22.08.2008 № 632 «О Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации» образована Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, и утверждено Положение о Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее – Правительственная комиссия).

Согласно части 8 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ решение Правительственной комиссии оформляется протоколом и является обязательным для исполнения органами государственной власти и организациями.

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

Комиссией установлено, что Правительственной комиссией принято решение о передаче АО «ДОМ.РФ» земельных участков ориентировочной площадью 1 456 238 кв. м и 35 905 кв. м, подлежащих образованию из находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 11 643 123 кв. м из земель сельскохозяйственного назначения, местоположение: обл. Челябинская, р-н Сосновский (кадастровый номер: 74:19:0000000:598), в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ для их комплексного освоения в целях строительства малоэтажного жилья экономического класса (протокол от 25.05.2011 № 26).

Реализуя полномочия агента Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ» совершает сделки, указанные в статье 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ, в том числе проводит аукционы по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной собственности, в аренду для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, в соответствии со статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных статьями 16.1 и 16.7 Федерального закона № 161-ФЗ.

Пунктом 2 части 5 статьи 16.6-3 Федерального закона № 161-ФЗ предусмотрена возможность проведения единым институтом развития аукционов на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, путем повышения доли общей площади жилых и (или) нежилых помещений, подлежащих передаче по результатам строительства единому институту развития, указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

В соответствии с частями 1, 1.1 статьи 16.7 Федерального закона № 161-ФЗ при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, единым институтом развития могут устанавливаться дополнительные требования к участникам указанных аукционов.

Так, 19.11.2021 АО «ДОМ.РФ» на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» был проведен аукцион на право заключения договора аренды находящихся в федеральной собственности тридцати семи земельных участков общей площадью 492 255 кв.м (кадастровые номера: 74:19:1202001:1015, 74:19:1202001:1016, 74:19:1202001:1017, 74:19:1202001:1019, 74:19:1202001:1021, 74:19:1202001:1023, 74:19:1202001:1026, 74:19:1202001:1027, 74:19:1202001:1030, 74:19:1202001:1031, 74:19:1202001:1032, 74:19:1202001:1034, 74:19:1202001:1035, 74:19:1202001:1036, 74:19:1202001:1037, 74:19:1202001:1039, 74:19:1202001:1040, 74:19:1202001:1041, 74:19:1202001:1045, 74:19:1202001:1046, 74:19:1202001:1047, 74:19:1202001:1048, 74:19:1202001:1049, 74:19:1202001:1051, 74:19:1202001:1052, 74:19:1202001:1053, 74:19:1202001:1054, 74:19:1202001:1055, 74:19:1202001:1056, 74:19:1202001:1057, 74:19:1202001:1058, 74:19:1202001:1059, 74:19:1202001:1060, 74:19:1202001:1061, 74:19:1202001:1062, 74:19:1202001:1064, 74:19:1202001:1065), расположенных по адресу: Челябинская область, р-н Сосновский, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, регистрационный номер торгов № А1335-15/2021 (процедура

№ SBR012-2110150087) (далее – Аукцион).

Заявителем была подана заявка на участие, которая в дальнейшем протоколом от 18.11.2021 № А1335-15/2021/1 отклонена от дальнейшего участия в связи с тем, что сведения о единоличном исполнительном органе (директоре) ООО СЗ «Трест-59.2» содержатся в Реестре 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 (далее – Реестр). Сведения внесены в связи с включением в Реестр ООО «Базис», директором которого является (номер реестровой записи РНУ.134-20, дата внесения сведений в реестр — 11.09.2020).

Заявитель с отклонением заявки не согласился, указав, что заявка подана от имени ООО СЗ «Домострой», которая полностью соответствует требованиям аукционной документации.

Так, Заявитель указывает, что рассмотрение заявки как от имени консорциума неправомерно, поскольку такая заявка подана только имени ООО СЗ «Домострой», а договор простого товарищества заключен и сведения о сторонах простого товарищества приложены в составе документов заявки лишь для подтверждения опыта и активов баланса.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Извещение о проведении Аукциона размещено в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте АО «ДОМ.РФ», а также на сайте оператора электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» 15.10.2021 (далее – Извещение). Номер торгов на сайте электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» по адресу <http://utp.sberbank-ast.ru>: SBR012-2110150087.

Извещением о проведении Аукциона были установлены обязательные требования к участникам, предусмотренные пунктами 1, 3-5, 8 части 1 и пунктом 1 части 1.1 статьи 16.7 Федерального закона № 161-ФЗ. Указанные требования, а также перечень документов, предоставляемых заявителями для подтверждения соответствия установленным требованиям, приведены в пункте 9 Извещения.

В соответствии с пунктом 9.2 Извещения «Требования к участникам» в случае, если участником аукциона является лицо, являющееся стороной договора простого товарищества, требования, установленные в соответствии с пунктами 9.1.2 9.1.5 настоящего Извещения, применяются в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества. Если участником аукциона является лицо, являющееся стороной договора простого товарищества, требования, предусмотренные пунктами 9.1.1 и 9.1.6 настоящего Извещения, применяются в совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества. Участники аукциона, являющиеся стороной договора простого товарищества, представляют нотариально удостоверенную копию договора

простого товарищества, декларацию, предусмотренную пунктом 8.4 Извещения, в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества, а также документы, предусмотренные пунктами 9.3 и 9.5 Извещения, подтверждающие соблюдение требований, предусмотренных пунктами 9.1.1, 9.1.6 Извещения всеми лицами, являющимися стороной договора простого товарищества.

Согласно части 17 статьи 16.1 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" Заявители в письменной форме декларируют отсутствие сведений о них, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона, предусмотренном пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. Единый институт развития при рассмотрении заявок на участие в аукционе осуществляет проверку сведений, представленных заявителями в соответствии с настоящей частью.

Частью 10 статьи 16.7 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" предусмотрено, что в случае, если участником аукциона является лицо, выступающее стороной договора простого товарищества, требование о представлении документов, предусмотренных статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, применяется в отношении лица, подавшего заявку на участие в аукционе, выступающего стороной договора простого товарищества и уполномоченного на ведение общих дел товарищей на основании доверенности, выданной ему остальными товарищами, или договора простого товарищества, совершенного в письменной форме.

Согласно части 12 статьи 16.7 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» заявители аукционов не допускаются к участию в аукционах, при несоответствии их наряду с основаниями, предусмотренными статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, требованиям, предусмотренным статьей 16.7 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», если такие требования были установлены единым институтом развития.

Пунктом 5 части 1 статьи 16.7 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» предусмотрено, что при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, единым институтом развития могут устанавливаться следующие требования к участникам указанных аукционов:

- отсутствие сведений об участнике аукциона (в части исполнения обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых являются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, организация строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства либо строительство или приобретение жилых помещений) в реестрах недобросовестных поставщиков, ведение которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" и

Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", а для юридического лица также сведений о его учредителях, председателе коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника аукциона.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заявитель не допускается к участию в аукционе в случае наличия сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

Пунктом 7.6.3 аукционной документации о проведении Аукциона предусмотрено, что заявитель не допускается к участию в аукционе в случае наличия сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, в реестре недобросовестных участников аукциона, предусмотренном пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации при ведении общих дел каждый товарищ вправе действовать от имени всех товарищей, если договором простого товарищества не установлено, что ведение дел осуществляется отдельными участниками либо совместно всеми участниками договора простого товарищества.

Согласно пункту 2 статьи 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношениях с третьими лицами полномочие товарища совершать сделки от имени всех товарищей удостоверяется доверенностью, выданной ему остальными товарищами, или договором простого товарищества, совершенным в письменной форме.

Так, согласно пункту 4.1 Договора № 2 о совместной деятельности (простого товарищества) от 11.11.2021, заключенному между ООО СЗ «ДОМОСТРОЙ», ООО СЗ «Трест-59.2», ООО «СУ № 5» и ООО «Трест Магнитострой», руководство совместной деятельностью, ведение общих дел и бухгалтерского учета общего имущества участников осуществляет Участник № 1 (ООО СЗ «ДОМОСТРОЙ») в лице директора (лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа).

Пунктом 1.2 указанного договора предусмотрено, что строительную деятельность в рамках осуществления совместной деятельности по настоящему Договору Стороны планируют осуществлять на следующей территории:

- на земельных участках общей площадью 492 255 кв.м (кадастровые номера: кадастровые номера: 74:19:1202001:1015, 74:19:1202001:1016, 74:19:1202001:1017, 74:19:1202001:1019, 74:19:1202001:1021, 74:19:1202001:1023, 74:19:1202001:1026, 74:19:1202001:1027, 74:19:1202001:1030, 74:19:1202001:1031, 74:19:1202001:1032, 74:19:1202001:1034, 74:19:1202001:1035, 74:19:1202001:1036, 74:19:1202001:1037, 74:19:1202001:1039, 74:19:1202001:1040, 74:19:1202001:1041, 74:19:1202001:1045, 74:19:1202001:1046, 74:19:1202001:1047, 74:19:1202001:1048, 74:19:1202001:1049,

74:19:1202001:1051, 74:19:1202001:1052, 74:19:1202001:1053, 74:19:1202001:1054, 74:19:1202001:1055, 74:19:1202001:1056, 74:19:1202001:1057, 74:19:1202001:1058, 74:19:1202001:1059, 74:19:1202001:1060, 74:19:1202001:1061, 74:19:1202001:1062, 74:19:1202001:1064, 74:19:1202001:1065), расположенных по адресу: Челябинская область, р-н Сосновский, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство.

Из представленных ООО СЗ «ДОМОСТРОЙ» в составе заявки договора простого товарищества № 2 от 11.11.2021 и доверенностей от ООО СЗ «Трест-59.2», ООО «СУ № 5» и ООО «Трест Магнитострой», выданных ООО СЗ «ДОМОСТРОЙ» 11.11.2021 усматривается, что указанные Общества уполномочивают ООО СЗ «ДОМОСТРОЙ» действовать от их имени в отношении с третьими лицами подавать заявку на участие в оспариваемом Аукционе.

Более того, Комиссия Управления исследовав и проанализировав заявку Заявителя установила, что в заявке на участие в аукционе, поданной ООО СЗ «ДОМОСТРОЙ», прямо указано, что ООО СЗ «ДОМОСТРОЙ» действует от своего имени, а также от имени ООО СЗ «Трест-59.2», ООО «СУ № 5», ООО «Трест Магнитострой».

В рассматриваемом случае Комиссией установлено, что заявка подана от имени всех товарищей, в том числе ООО СЗ «Трест-59.2», которое также является заявителем на участие в аукционе.

Таким образом, довод Заявителя о том, что заявка на участие подана только от имени ООО СЗ «ДОМОСТРОЙ» не находит своего подтверждения и опровергается материалами дела.

Как было указано ранее, заявка отклонена в связи с тем, что сведения о единоличном исполнительном органе (директоре) ООО СЗ «Трест-59.2» (...) содержатся в Реестре 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 (далее – Реестр), что влечет за собой отклонение заявки (пункт 7.6.3 аукционной документации).

При таких обстоятельствах, Комиссия, изучив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимосвязи, приходит к выводу, что Организатор торгов при рассмотрении заявки Заявителя действовал в строгом соответствии с положениями документации и правомерно рассмотрел заявку, как поданную от всех участников товарищества, в связи с чем жалоба Заявителя признается необоснованной.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО СЗ «Домострой» (ОГРН: 1067445031631, ИНН: 7445030926) на действия АО «ДОМ.РФ» (ОГРН: 1027700262270, ИНН: 7729355614) при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 06.12.2021 № НП/74439/21.