

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-5287/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

07.04.2022

г.

Москва

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

<.....>,

при участии представителей ООО СЗ «Три дома», АО «ДОМ.РФ», участника торгов ООО «СЗ «ННДК Полтавская»,

рассмотрев жалобу ООО СЗ «Три дома» (далее - Заявитель) на действия АО «ДОМ.РФ» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в границах находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 86 951 кв. м (кадастровый номер 52:18:0000000:15753), расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл., город Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Львовская (извещение № 250222/30427880/01) (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 торгов при проведении Торгов.

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.

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 Организатором торгов 25.02.2022 опубликовано извещение о проведении Торгов № 250222/30427880/01.

Предмет торгов: Право на заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории в границах находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 86 951 кв. м (кадастровый номер 52:18:0000000:15753), по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл., город Нижний Новгород, ул. Львовская.

Дата окончания подачи заявок: 28.03.2022 в 17:30.

Дата проведения торгов: 01.04.2022 в 10:00.

Заявитель выражает несогласие с принятым решением конкурсной комиссии об отклонении заявки, поскольку документы представленные в составе заявки полностью соответствовали требованиям Организатора торгов.

Представитель Организатора 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.

Согласно Протоколу о допуске заявителей к участию в аукционе в электронной форме от 30.03.2022 № А1411-15/2022 заявке Заявителя было отказано в допуске для дальнейшего участия по следующим основаниям:

В соответствии с пунктом 8.1 Извещения одним из предъявляемых к участникам требований, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является наличие у участника аукциона либо его учредителя (участника), или любого из его дочерних обществ, или его основного общества, или любого из дочерних обществ его основного общества опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от минимальной площади жилого фонда (общей площади квартир) на территории земельного участка

(объема строительства), предусмотренного подпунктом 10 пункта 27 раздела 6 Извещения за последние пять лет, предшествующих дате проведения аукциона. Минимальная площадь жилого фонда многоквартирной жилой застройки (общей площади квартир) на территории земельного участка – 405 000 кв. м, десять процентов от минимальной площади жилого фонда многоквартирной жилой застройки (общей площади квартир) составляет 40 500 кв. м.

Согласно пункту 9.3 Извещения соответствие требованию, предусмотренному пунктом 8.1 Извещения, заявители подтверждают заверенными уполномоченным лицом Заявителя копиями полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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.

Заявителем ООО СЗ «Три дома» представлены копии полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, выданные ООО СЗ «Центр Плюс», ООО СЗ «ГРЕБЕШОК», ООО СЗ «Никойл-НН» и ООО «Альфа-Плюс», участниками которых являются участники заявителя – <.....> и <.....>.

При этом, указанные физические лица владеют в уставном капитале заявителя, а также в уставных капиталах ООО СЗ «Центр Плюс», ООО СЗ «ГРЕБЕШОК», ООО СЗ «Никойл-НН» по 50% долей, а в уставном капитале ООО «Альфа-Плюс» – по 1/3 долей. Однако частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации для целей допуска заявителя к участию в торгах рассматривается опыт участия в строительстве объектов капитального строительства самого заявителя либо его учредителя (участника), или любого из его дочерних обществ, или его основного общества, или любого из дочерних обществ его основного общества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 67.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» 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.

В соответствии частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса

Российской Федерации, с учетом положений Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (статья 9), принимая во внимание критерии отнесения физических лиц и (или) юридических лиц к одной группе лиц, документы, предоставленные заявителем для подтверждения наличия у участника аукциона либо его учредителя (участника), или любого из его дочерних обществ, или его основного общества, или любого из дочерних обществ его основного общества опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от минимальной площади жилого фонда многоквартирной жилой застройки (общей площади квартир) на территории земельного участка (объема строительства) в размере, установленном подпунктом 10 пункта 27 раздела 6 Извещения, за последние пять лет, предшествующих дате проведения аукциона, не могут быть приняты в качестве надлежащих и соответствующих установленным требованиям.

Таким образом, заявитель ООО СЗ «Три дома» не соответствует установленному в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованию о наличии опыта участия в строительстве объектов капитального строительства согласно пункту 8.1 Извещения.

Указанные обстоятельства являются основанием для недопуска заявителя к участию в аукционе на основании подпункта (г) пункта 34 Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 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» и подпункта 7.6.4 пункта 7.6 Документации о проведении аукциона в электронной форме по причине несоответствия установленному в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного Кодекса Российской Федерации требованию о наличии опыта участия в строительстве объектов капитального строительства согласно пункту 8.1 Извещения.

Комиссией установлено, что Заявителем в составе заявки в качестве подтверждения опыта участия в строительстве объектов капитального строительства были представлены разрешения на ввод в объектов в эксплуатацию, выданных застройщикам ООО СЗ «Центр Плюс» (ИНН 5260297881), ООО СЗ «ГРЕБЕШОК» (ИНН 5260371550), ООО СЗ «Никойл-НН»

(ИНН 5261076204) и ООО «Альфа-Плюс» (ИНН 5260322150), участниками которых являются участники заявителя – <.....> и <.....>.

Комиссией при осуществлении проверки сведений из ЕГРЮЛ установлено, что <.....>. и <.....>. владеют в уставном капитале ООО СЗ «Три дома», а также в уставных капиталах ООО СЗ «Центр Плюс», ООО СЗ «ГРЕБЕШОК», ООО СЗ «Никойл-НН» по 50% долей, а в уставном капитале ООО «Альфа-Плюс» – по 1/3 долей.

При этом, частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса РФ установлено, что участник торгов вправе предоставить документы, подтверждающие наличие опыта участия в строительстве объектов капитального строительства, выданные не только самому участнику, но и иному лицу, которое приходится участнику торгов: учредителем (участником); дочерним обществом; основным обществом; любым из дочерних обществ основного общества участника торгов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 67.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» 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.

Вместе с тем, Заявителем в составе заявки не были представлены документы, подтверждающие, что ООО СЗ «Центр Плюс», ООО СЗ «ГРЕБЕШОК», ООО СЗ «Никойл-НН» и ООО «Альфа-Плюс», документы которых использованы Заявителем для подтверждения опыта участия в строительстве, являются для Заявителя учредителями (участниками), основными или дочерними обществами, а также дочерними обществами одного с Заявителем основного общества.

Комиссия отмечает, что наличие общего участника – физического лица - у заявителя и хозяйственных обществ, документы которых использовались заявителем для подтверждения опыта участия в строительстве, вопреки доводам последнего, не позволяют квалифицировать рассматриваемые общества в качестве основных или дочерних, а также дочерних обществ одного основного общества, а равно не может быть учтен опыт иных юридических лиц для целей, установленных в части 6 статьи 69 ГК РФ.

Таким образом, представленные Заявителем в составе заявки документы не соответствовали требованиям, установленным в Извещении о проведении торгов, а равно у Организатора торгов

имелись основания для отклонения такой заявки.

В связи с вышеизложенным, Комиссия считает решение Организатора торгов об отклонении заявки Заявителя правомерным, принятым в соответствии с требованиями, установленными в извещении о проведении торгов и не противоречит нормам действующего законодательства.

Вместе с тем Комиссией установлено, что на участие в торгах подано 8 заявок, 7 из которых были признаны допущенными для дальнейшего участия, что также подтверждает отсутствие ограничений при подаче заявки в соответствии с требованиями, установленными в Извещении о проведении торгов.

Комиссия также отмечает, что Заявитель конклюдентно согласился (п. 1 ст. 8 ГК РФ) на все условия документации в момент подачи им заявки на участие в Закупке, а равно принял на себя риски по отклонению заявки в случае несоблюдения таких условий. В этой связи у Комиссии отсутствуют правовые основания к выявлению в действиях Заказчика нарушения требований действующего законодательства о закупках, поскольку последний действовал в соответствии с требованиями собственной документации, которая не была оспорена Заявителем ни в административном, ни в судебном порядке.

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).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 05.04.2022 № НП/18664/22.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.