

Исх. № 22-11/юр
От «22» ноября 2021 года

В Управление Федеральной антимонопольной службы
по г. Москве

107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1
to77@fas.gov.ru

Заявитель жалобы -
(Лицо, подавшее жалобу)

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Домострой»

Место нахождения: 455000, Челябинская область,
г. Магнитогорск, ул. Гагарина, д. 50, офис 112
Телефон 8 (3519) 43-81-55, 43-81-70
8 (351) 245-20-20
e-mail: info@tms-chel.ru

Организатор аукциона- Акционерное общество «ДОМ.РФ»

125009, г. Москва,
ул. Воздвиженка, д. 10
torgi@domrf.ru
8 (495) 775-47-40

Оператор электронной площадки-

Акционерное общество «Сбербанк-
Автоматизированная система торгов»

Московское УФАС
Рег. номер 104577/21
зарегистрирован 30.11.2021



119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 9

Извещение о проведении аукциона в электронной форме
№ А1335-15/2021/1

Жалоба на действия комиссии по проведению торгов (аукционной комиссии)

1. Организатор аукциона- Акционерное общество «ДОМ.РФ»
125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
torgi@domrf.ru, 8 (495) 775-47-40

Фамилии, имена, отчества членов комиссии по проведению торгов (аукционной
комиссии), действия которых обжалуются

Председатель комиссии

Члены комиссии:

2. Заявитель- Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
застройщик «Домострой»

Место нахождения: 455002, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, д. 50, офис. 112

Телефон 8 (3519) 43-81-55, 43-81-70, 8 (351) 245-20-20

e-mail: info@tms-chel.ru, mslavich@yandex.ru

Контактное лицо

3. Адрес официального сайта, на котором размещена информация о закупке:

<http://дом.рф/> (<https://xn--d1agf.xn--plaj/land/auctions/archive/?id=307043>)

4. Номер аукциона в электронной форме № А1335-15/2021/1

Номер процедуры на электронной площадке SBR012-2110150087 (<https://utp.sberbank-ast.ru/AP/NBT/PurchaseView/13/0/0/827413>)

Наименование аукциона: «Аукцион в электронной форме 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».

Дата опубликования извещения о проведении электронного аукциона:

«15» октября 2021 года.

5. Обжалуемые действия комиссии с указанием норм Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», ЗК РФ, которые, по мнению Заявителя, нарушены:

Статья 29.12. ЗК РФ, ст. 16.1, ст. 16.7. Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

6. Доводы жалобы: (к жалобе приложены документы, подтверждающие обоснованность доводов жалобы)

При рассмотрении заявки Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Домострой» Обществу было с нарушением положений действующего законодательства отказано в допуске к участию в аукционе, Общество не было признано участником.

Отказ в допуске Общества к участию в аукционе был мотивирован тем, что среди участников товарищества, участником которого также является Общества имеется юридическое лицо (ООО СЗ «Трест-59.2»), чей директор включен в реестр недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с положениями п. 27-п. 29 ст. 39.12. ЗК РФ.

Между тем такой отказ не основан на нормах действующего законодательства.

6.1. В соответствии с положениями ст. 16.7. Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» к участникам рассматриваемого аукциона были установлены дополнительные требования, в том числе требования о наличии

опыта работы в качестве застройщика, минимальной стоимости активов. При этом соответствие таким требованиям может быть подтверждено заявителем (участником) посредством участия в договоре простого товарищества, другие стороны которого в совокупности обладают соответствующим опытом работ, минимальной стоимостью активов (п. 3 ст. 16.7. Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ).

Так, в соответствии с ч. 3 ст. 16.7. Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ в случае, если участником аукциона является лицо, являющееся стороной договора простого товарищества, то требования, предусмотренные ст. 16.7. применяются в следующем порядке:

1. В совокупности в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества, применяются требования:

- о наличии опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года с соответствующей требованиям аукционной документации совокупной общей площади жилых помещений в объектах, введенных в эксплуатацию соответствующими лицами за последние три года (п. 1 ч. 1 ст. 16.7.),

- о минимальной стоимости активов по бухгалтерскому балансу по состоянию на последнюю отчетную дату (п. 1 ч. 1.1. ст. 16.7., требования, которые предусмотрены остальными пунктами ч. 1 ст. 16.7. к участникам аукциона не предъявлялись).

2. В отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества, применяются требования, предусмотренные пунктами 3-8 части 1, а именно:

- п. 3 ч. 1- непроведение ликвидации участника аукциона - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании участника аукциона - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе,

- п. 4 ч. 1- неприостановление деятельности участника аукциона в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе,

- п. 5 ч. 1- 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 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Федеральным законом от «05» апреля 2013 года № 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,

- п. 6 ч. 1- утратил силу (Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ),

- п. 7 ч. 1- соблюдение участником аукциона нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, установленных Правительством Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», *(такое требование к участника аукциона не предъявлялось),*

- п. 8 ч. 1- отсутствие исполнительного производства, возбужденного по заявлению единого института развития в отношении участника аукциона в соответствии с законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве и не прекращенного или не оконченого на день подачи заявки на участие в аукционе.

В соответствии с положениями ст. 16.7. Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ при подаче заявки Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Домострой» подтвердило

- наличие опыта работы и минимальную стоимость активов в совокупности с лицами, которые являются сторонами договора простого товарищества,
- соответствие всех участников товарищества требованиям п. 3 ч.1, п. 4 ч. 1, п. 4 ч. 1, п. 8 ч.1 ст. 16.7. Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ. При этом требования п. 6 ч.1 утратили силу, требования п. 7 ч. 1 не были предусмотрены аукционной документацией, поэтому не требовали подтверждения.

Какие-либо замечания к составу документов, сведений, предоставление которых требовалось от Общества в отношении самого Общества и/или участников договора простого товарищества комиссией не высказано.

6.2. Фактически Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Домострой» было отказано в допуске к участию в аукционе на том основании, что директор (единоличный исполнительный орган) одного из участников простого товарищества (ООО СЗ «Трест 59.2») включен в реестр недобросовестных участников аукциона. Однако такое требование в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества, не предусмотрено ни нормами ст. 16.7. Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ, ни аукционной документацией.

В связи с чем полагаем необходимым обратить внимание на следующее.

До момента вступления в силу изменений, которые были внесены в положения Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ нормами Федерального закона от 08.03.2015 N 48-ФЗ в числе требований, которые должны были соблюдаться в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества, были требования п. 6 ч.1 ст. 16.7.-

«отсутствие сведений об участнике аукциона в реестре, предусмотренном статьей 16.8. настоящего Федерального закона». Такие сведения действительно (в силу прямого указания п. 2 ч. 3 ст. 16.7.) применялись, соответственно должны были подтверждаться в отношении каждого лица, являющегося стороной договора простого товарищества.

Между тем с вступлением в силу положений Федерального закона от 08.03.2015 N 48-ФЗ

- п. 6 ч. 1 ст. 16.7, а также ст. 16.8 Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ были признаны утратившими силу,

- ст. 16.1. была дополнена частью 17, в соответствии с которой «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».

Таким образом, действующими положениями Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ требование об отсутствии сведений о самом лице, его учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа, применяется только в отношении лица, которое является заявителем.

Соответственно комиссия не вправе была отказывать в допуске Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Домострой», так как.

- во-первых, ни само лицо, ни его учредители (участники), члены коллегиальных исполнительных органов, лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, не включены в реестр недобросовестных участников аукциона, предусмотренный п. 27 ст. 29.12. ЗК РФ,

- во-вторых, аукционная документация (в нарушение ч. 17 ст. 16.1.) не содержит требований о декларировании соответствия даже заявителя требованиям ч. 17 ст. 16.1.

Полагаем, что нарушение, допущенное комиссией, вызвано ошибочным представлением комиссии о том, что заявителями являются все участники договора простого товарищества. Между тем данный подход не только не основан на нормах действующего законодательства, но и противоречит ему.

Из прямого содержания п. 3, п. 10 ст. 16.7. Федерального закона от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ следует, что участником аукциона может являться только одно юридическое лицо, даже в случае, когда такое лицо является участником (стороной) договора простого товарищества. Заявителем также может являться только одно юридическое лицо, иных положений закон не содержит. Более того, если предположить множественность лиц на стороне заявителя, то становится не ясным, на каком правовом основании такая множественность может быть трансформирована на стадии рассмотрения заявок в единственного участника.

Соответственно только лицо, которое уполномочено на ведение общих дел товарищей на основании выданной ему доверенности или условий договора простого товарищества, является заявителем (в единственном лице) и может быть признано участником аукциона.

С учетом изложенного, в допуске к участию в аукционе (признанию участником аукциона) Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Домострой» было отказано неправомечно.

Торги проводились Организатором торгов в соответствии с Федеральным законом от «24» июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», Решением Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (протокол от 25.05.2011 № 26), Решением Правления АО «ДОМ.РФ» (протокол от 08.10.2021 г. № 6/47).

В связи с изложенным, полагаем, что жалоба подлежит рассмотрению в соответствии с положениями ст. 18.1. Федерального закона от «26» июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По состоянию на текущую дату торги проведены, подведены итоги, договоры по результатам торгов не заключены.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1., пп. «а» п. 3.1. ч. 1 ст. 23 Федерального закона от «26» июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

Просим:

1. Рассмотреть жалобу по существу.

2. Приостановить заключение договоров по результатам проведения аукциона в электронной форме № А1335-15/2021/1 (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, договора о комплексном освоении территории).

3. Признать жалобу обоснованной.

4. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

Приложения (реестр прилагаемых документов):

1) Протокол о полномочиях директора.

2) Протокол № А1335-15/2021/1 рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме № А1335-15/2021.

3) Протокол № А1335-15/2021/2 о результатах аукциона в электронной форме № А1335-15/2021.

4) Скрин-шот страницы

Директор

ООО СЗ «Домострой»