

Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик
«Сервисно-строительная компания»
443011, г. Самара, Ново-Садовая, д. 160Д, стр.1
ИНН/ КПП 6316202981/ 631601001
ОГРН: 1146316008827

Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Самарской области

443086, г. Самара, ул. Ершовского, 3а

15.04.2022 № 98-сек

**Жалоба на неправомерные действия конкурсной комиссии
при проведении конкурса на заключение соглашения
о реализации масштабного инвестиционного проекта
с новым застройщиком-инвестором.**

Заказчик (организатор конкурса): Министерство строительства Самарской области
Место нахождения и почтовый адрес Заказчика: 443010, Самарская область, г. Самара, ул.
Самарская, д. 146а
Адрес электронной почты: Minstroy@samregion.ru,

1. Адрес официального сайта, на котором размещено извещение о проведение конкурса на право заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором:
<https://minstroy.samregion.ru/2022/02/17/izveshhenie-o-provedenii-konkursa-na-pravo-zaklyucheniya-soglasheniya-o-realizaczii-masshtabnogo-investiczionnogo-proekta-s-novym-zastrojshhikom-investorom-2/>
2. Наименование: «Конкурс на заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (строительство многоэтажной жилой застройки по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Вольская, 40).
3. Предмет конкурса: заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором, предусматривающего обязательства нового застройщика-инвестора по обеспечению прав пострадавших участников долевого строительства на жилое помещение (далее по тексту – Соглашение, масштабный инвестиционный проект).
4. Дата начала, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе:
начало: 18.02.2022
окончание: 23.03.2022, в 16 часов 00 минут.
5. Место дата и время вскрытия конвертов с заявками: 28.03.2022 в 12ч. 00 мин. по адресу:443010, г. Самара, ул. Самарская, 146а, 4 этаж малый зал.
6. Место и дата рассмотрения заявок на участие в конкурсе и подведение итогов конкурса: 06.04.2022 в 12 ч. 00 мин. по адресу:443010, г. Самара, ул. Самарская, 146а, 4 этаж малый зал.

Конкурс на заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (строительство многоэтажной жилой застройки по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Вольская, 40) (далее по тексту - Конкурс) проводился в рамках реализации Закона Самарской области от 08.07.2019г. №84-ГД «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства на территории Самарской области» (далее по тексту – Закон Самарской области №84-ГД) в соответствии с Порядком заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором, утвержденного

5620/22
15 АПР 2022

постановлением Правительства Самарской области от 27.09.2019г. №678 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства на территории Самарской области».

06 апреля 2022 года в 12 ч. 00 мин. местного времени комиссией по проведению конкурса на заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (далее – Комиссия) были проведены рассмотрение и оценка заявок на участие в конкурсе, допущенных к участию в конкурсе согласно протокола о вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе от 28.03.2022.

Протокол рассмотрения и оценки заявок на участие в конкурсе на заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (строительство многоэтажной жилой застройки по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Вольская, 40) от 06.04.2022г. (далее по тексту – Протокол конкурсной комиссии), размещен 07 апреля 2022 г. на сайте Министерства строительства Самарской области.

Согласно требованиям законодательства оценка заявок на участие в конкурсе должна производиться Комиссией в соответствии с положениями Порядка заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором, утвержденного постановлением Правительства Самарской области от 27.09.2019г. №678 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства на территории Самарской области» (далее по тексту – Порядок заключения соглашения) и конкурсной документацией.

ООО «Специализированный застройщик «ССК» считает, что

- Комиссией допущено нарушение положений Порядка заключения соглашения, оценка заявок на участие в конкурсе и присвоение баллов Комиссией производилось в порядке отличном от порядка, установленного конкурсной документацией;

- Комиссией допущено нарушение положений Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» поскольку при оценке заявок на участие в конкурсе для каждого предложения участника конкурса применялись разные методы и порядок присвоения баллов, по следующим основаниям:

1. Нарушение Комиссией положений Порядка заключения соглашения.

Нарушение выражено в следующем: при оценке заявок на участие в конкурсе и подведении итогов конкурса Комиссией были использованы критерии, не предусмотренные конкурсной документацией.

Согласно п. 15 конкурсной документации, размещенной на официальном сайте Министерства строительства Самарской области 17 февраля 2022 года (в редакции от 02.03.2022г.) определены критерии оценки заявок на участие в конкурсе и порядок присвоения баллов каждой заявке на участие в конкурсе.

Критериями оценки заявок на участие в конкурсе являются:

- *объем прав требований пострадавших участников долевого строительства, которые будут удовлетворены участником конкурса;*
- *сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства;*
- *опыт восстановления прав требований пострадавших участников долевого строительства.*

Комиссией при оценке заявок на участие в конкурсе и подведении итогов конкурса, что отражено в п. 5 Протокола конкурсной комиссии, были использованы следующие критерии оценок заявок на участие в конкурсе:

- объем прав требований пострадавших участников долевого строительства, которые будут удовлетворены участником конкурса в 2022 г.;
- объем прав требований пострадавших участников долевого строительства, которые будут удовлетворены участником конкурса в 2023 г.
- сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства по 2022 г.;
- сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства по 2023 г.
- опыт восстановления прав требований пострадавших участников долевого строительства.

При этом конкурсная документация **не содержала** условий о том, что участник конкурса обязан дать предложение об обеспечении прав требований участников долевого строительства **обязательно** двумя этапами, т.е. и в 2022 году, и в 2023 году.

Согласно п. 15 конкурсной документации количество баллов по срокам удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства определяется по формуле:

$$ЦБ_{ср} = \frac{Ц_{min}}{Ц_i} \times 100, \text{ где:}$$

$Ц_i$ - предложение участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого оценивается;

$Ц_{min}$ – **предельный срок удовлетворения прав пострадавших участников долевого строительства и указанный в конкурсной документации.**

П. 4 конкурсной документации **предельный срок** удовлетворения прав пострадавших участников долевого строительства установлен **до 30 декабря 2023 года.**

Принимая во внимание, что сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства определяются в днях и отсчитываются от первого числа месяца года проведения конкурса (п. 15 конкурсной документации), следовательно, значение $Ц_{min}$ в указанной формуле составляет **728 дней.**

Исходя из буквального прочтения положений конкурсной документации, каждой заявке на участие в конкурсе присваивается количество баллов по критерию «сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства» **только один раз**, а именно: сравнивается срок полного исполнения всех обязательств принятых новым застройщиком – инвестором, указанный в предложении участника конкурса, с **предельным сроком – 30 декабря 2023 года**, установленным конкурсной документацией.

Следовательно, в соответствии с конкурсной документацией присвоение баллов заявкам на участие в конкурсе по критерию «сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства» должно было быть в следующем порядке:

ООО СМПФ «ЭЛРИ»				ООО «Донстрой»			
Предложение Участника срок	$Ц_i$ кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов	Предложение Участника, срок	$Ц_i$ кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов
30.12.2023	728	728/728*100	100	30.12.2023	728	728/728*100	100

ООО «Специализированный застройщик «ССК»				ООО «Строй Центр»			
Предложение участника	$Ц_i$ кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов	Предложение участника	$Ц_i$ кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов
30.11.2022	304	728/304*100	239,47	30.11.2022	304	728/304*100	239,47

Комиссией при присвоении баллов заявкам на участие в конкурсе использованы формулы, которые не были отражены в конкурсной документации:

- Присвоение баллов по критерию «сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства по 2022 г.»

$$ЦБср1 = \frac{363}{Ц_i} \times 100, \text{ где:}$$

$Ц_i$ - предложение участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого оценивается

- Присвоение баллов по критерию «сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства по 2022 г.»

$$ЦБср2 = \frac{728}{Ц_i} \times 100, \text{ где:}$$

$Ц_i$ - предложение участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого оценивается

Что и отражено в п. 5 Протокола конкурсной комиссии, и в связи с чем расчет баллов при оценке заявок на участие в конкурсе произведен Комиссией неверно:

Предельный срок по новому критерию	ООО СМПФ «ЭЛРИ»				ООО «Донстрой»				
	Предложение Участника срок	$Ц_i$ кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов	Предложение Участника, срок	$Ц_i$ кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов	
30.12.2022	30.12.2022	363	363/363*100	100	30.12.2022	363	363/363*100	100	
30.12.2023	30.12.2023	728	728/728*100	100	30.12.2023	728	728/728*100	100	
Итого баллов:				200	Итого баллов:				200
Предельный срок по новому критерию	ООО «Специализированный застройщик «ССК»				ООО «Строй Центр»				
	Предложение участника	$Ц_i$ кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов	Предложение участника	$Ц_i$ кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов	
30.12.2022	30.11.2022	304	363/304*100	119,41	30.11.2022	304	363/304*100	119,41	
30.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	
Итого баллов:				119,41	Итого баллов:				119,41

В связи с применением дополнительных критериев оценки заявок на участие в конкурсе Комиссией неправомерно присвоены дополнительные баллы заявкам на участие в конкурсе, поступивших от ООО СМПФ «ЭЛРИ» и ООО «Донстрой», - по 100 баллов.

Комиссией при присвоении баллов заявкам на участие в конкурсе при использовании формул были использованы **неверные значения**:

- согласно п. 15 конкурсной документации «...Количество баллов по предложениям в заявках на участие в конкурсе по объему прав требований пострадавших участников долевого строительства, которые будут удовлетворены участником конкурса определяется по формуле:

$$ЦБi = \frac{Ц_i}{Ц_{\min}} \times 100, \text{ где:}$$

$Ц_i$ - предложение участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого оценивается;

$Ц_{\min}$ - минимальный объем прав требований пострадавших участников долевого строительства, подлежащий удовлетворению и указанный в конкурсной документации.

Согласно п.3 конкурсной документации минимальный объем обязательств по удовлетворению прав пострадавших участников долевого строительства равен **4 408,9 кв.м.**

Таким образом, в соответствии с конкурсной документацией расчет баллов при оценке заявок по критерию «объем прав требований пострадавших участников долевого строительства, которые будут удовлетворены участником конкурса» должен был быть произведен в следующем порядке:

ООО СМПФ «ЭЛРИ»				ООО «Донстрой»			
Π_{\min}	Π_i Кв.м.	Расчет баллов	Кол-во баллов	Π_{\min}	Π_i Кв.м.	Расчет баллов	Кол-во баллов
4408,9	5550	5550/4408,9*100	125,88	4408,9	5700	5700/4408,9*100	129,28

ООО «Специализированный застройщик «ССК»				ООО «Строй Центр»			
Π_{\min}	Π_i Кв.м.	Расчет баллов	Кол-во баллов	Π_{\min}	Π_i Кв.м.	Расчет баллов	Кол-во баллов
4408,9	4500	4500/4408,9*100	102,7	4408,9	4500	4500/4408,9*100	102,7

Однако Комиссией (согласно п.5 Протокола конкурсной комиссии) для присвоения баллов используются 2 (два) значения, не предусмотренных конкурсной документацией): $\Pi_{\min} = 1612,6$ кв.м. и $\Pi_{\min} = 2796,3$ кв.м. и используется методика расчета баллов отличная от методики, содержащейся в конкурсной документации.

Сроки удовлетворения	ООО СМПФ «ЭЛРИ»				ООО «Донстрой»				
	Π_{\min}	Π_i Кв.м.	Расчет баллов	Кол-во баллов	Π_{\min}	Π_i Кв.м.	Расчет баллов	Кол-во баллов	
30.12.2022	1612,6	3500	3500/1612,6*100	217,04	1612,6	2600	2600/1612,6*100	161,23	
30.12.2023	2796,3	2050	2050/2796,3*100	73,31	2796,3	3100	3100/2796,3*100	110,86	
Итого баллов:				290,35	Итого баллов:				272,09

Сроки удовлетворения	ООО «Специализированный застройщик «ССК»				ООО «Строй Центр»				
	Π_{\min}	Π_i Кв.м.	Расчет баллов	Кол-во баллов	Π_{\min}	Π_i Кв.м.	Расчет баллов	Кол-во баллов	
30.12.2022	1612,6	4500	4500/1612,6*100	279,05	1612,6	4500	4500/1612,6*100	279,05	
30.12.2023	2796,3	0	0/2796,3*100	0	2796,3	0	0/2796,3*100	0	
Итого баллов:				279,05	Итого баллов:				279,05

Применение Комиссией дополнительных критериев для оценки заявок на участие в конкурсе, не предусмотренных конкурсной документацией, и применение неверных значений для расчета баллов повлекло за собой искажение итогов конкурса.

Следовательно, присвоенные предложениям, содержащихся в заявках на участие в конкурсе, баллы рассчитаны неверно, а Комиссией допущено нарушение положений конкурсной документации, Порядка заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором, утвержденного постановлением Правительства Самарской области от 27.09.2019г. №678 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства на территории Самарской области» и положений Закона Самарской области от 08.07.2019г. №84-ГД «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства на территории Самарской области».

2 Нарушение Комиссией положений Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» :

Нарушение выражено в следующем: Комиссией при оценке заявок на участие в конкурсе для каждого предложения участника конкурса применялись разные метод и порядок присвоения баллов.

Согласно абз.2 п. 15 конкурсной документации победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил в заявке на участие в конкурсе лучшие условия

исполнения соглашения на основе требований, указанных в конкурсной документации...», при этом в соответствии с п. 3.7. Порядка заключения соглашения под лучшими условиями в настоящем Порядке понимаются предложения заявителя о готовности удовлетворить права требования пострадавших участников долевого строительства в большем объеме или более короткие сроки.

ООО «Специализированный застройщик «ССК» была подана заявка на участие в конкурсе с следующим предложением об условиях исполнения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта и удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства:

Объем обязательств по удовлетворению прав пострадавших участников долевого строительства	4 500 (четыре тысячи пятьсот) квадратных метров
Срок удовлетворения прав пострадавших участников долевого строительства	До 01 (первого) ноября 2022 (две тысячи двадцать второго) года

в соответствии с формой, являющейся приложением №3 к конкурсной документации.

Заявка на участие в конкурсе ООО «Специализированный застройщик «ССК» допущена к участию в конкурсе, что подтверждено протоколом вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе на заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (строительство многоэтажной жилой застройки по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-он, ул. Вольская, 40) от 28.03.2022, размещенного на сайте Министерства строительства Самарской области 28.03.2022.

П. 4 конкурсной документации: «...Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилое помещение должно быть осуществлено в размере не менее 1 612,60 кв.м. установить до 30.12.2022, в оставшемся размере до 30.12.2023, но не позднее двух лет с момента заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта...».

Предложенные ООО «Специализированный застройщик «ССК» условия исполнения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта и удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства полностью соответствует требованиям конкурсной документации, т.е.

- и **минимальный размер** прав требования пострадавших участников долевого строительства, который составляет 1 612,60 кв.м., будет удовлетворен до 01.11.2022;
- и **оставшийся размер** прав требования пострадавших дольщиков, который составляет 2 887,4 кв.м., будет удовлетворен до 01.11.2022.

При проведении Комиссией оценки заявок на участие в конкурсе заявке ООО «Специализированный застройщик «ССК» по критерию «сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства» было присвоено только **119,41 баллов.**

Следовательно, в противовес используемым Комиссией критериям оценки предложений, содержащихся в заявках на участие в конкурсе, поступивших от ООО СМПФ «ЭЛРИ» и ООО «Донстрой», оценка предложений, представленных участником конкурса ООО «Специализированный застройщик «ССК», производилась только по одному критерию, т.е. удовлетворение прав требований пострадавших дольщиков в срок до 30.12.2022, как минимальный размер подлежащих обеспечению прав, а то, что и **оставшийся размер** подлежащих обеспечению прав тоже будет исполнен в срок до 01.11.2022 **не было оценено Комиссией в отличие от предложений других участников конкурса.**

Если бы Комиссией был бы применен к оценке предложения ООО «Специализированный застройщик «ССК», содержащейся в заявке на участие в конкурсе

заявки, порядок расчета баллов аналогичный, как и при оценке заявок ООО СМПФ «ЭЛРИ» и ООО «Донстрой», то результат расчета баллов был бы следующий:

Предельный срок по новому критерию	ООО СМПФ «ЭЛРИ»				ООО «Донстрой»				
	Предложение Участника срок	C_i кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов	Предложение Участника, срок	C_i кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов	
30.12.2022	30.12.2022	363	363/363*100	100	30.12.2022	363	363/363*100	100	
30.12.2023	30.12.2023	728	728/728*100	100	30.12.2023	728	728/728*100	100	
Итого баллов:				200	Итого баллов:				200
Предельный срок по новому критерию	ООО «Специализированный застройщик «ССК»				ООО «Строй Центр»				
	Предложение участника	C_i кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов	Предложение участника	C_i кол-во дней	Расчет баллов	Кол-во баллов	
30.12.2022	30.11.2022	304	363/304*100	119,41	30.11.2022	304	363/304*100	119,41	
30.12.2023	30.11.2022	304	728/304*100	239,47	30.11.2022	304	728/304*100	239,47	
Итого баллов:				358,88	Итого баллов:				358,88

Комиссией нарушен основной принцип определения победителя конкурса, установленный п. 3.7. Порядка определения заключения соглашения, что под *лучшими условиями понимаются предложения заявителя о готовности удовлетворить права требования пострадавших участников долевого строительства в более короткие сроки*, поскольку предложение ООО «Специализированный застройщик «ССК» об удовлетворении прав требований пострадавших участников долевого строительства в полном объеме в срок до 01 ноября 2022 года является по мнению Комиссии не выгодным для Министерства строительства Самарской области при сравнении с предложениями других участников конкурса: ООО СМПФ «ЭЛРИ» и ООО «Донстрой», которыми были предложены более поздние сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства в полном объеме – до 30 декабря 2023 года.

Таким образом, Комиссией при подведении итогов конкурса к каждой заявке на участие в конкурсе был применен разный порядок присвоения баллов и как, следствие, Министерством строительства Самарской области в лице членов Комиссии допущено **ограничение конкуренции** в рамках проведения конкурса на заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (строительство многоэтажной жилой застройки по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Вольская, 40)

На основании вышеизложенного ООО «Специализированный застройщик «ССК» просит:

- **признать действия Комиссии** при проведении оценки заявок на участие в конкурсе на заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (строительство многоэтажной жилой застройки по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-он, ул. Вольская, 40) по критерию «сроки удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства» и по критерию «объем прав требований пострадавших участников долевого строительства, которые будут удовлетворены участником конкурса» **неправомерными и нарушающими** положения конкурсной документации, Порядка заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором, утвержденного постановлением Правительства Самарской области от 27.09.2019г. №678 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства на территории Самарской области»;

- **признать итоги конкурса** на заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (строительство многоэтажной жилой застройки по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-он, ул. Вольская, 40) **недействительными**.

Приложения:

- копия доверенности на представителя, на 1 л.;
- копия учредительных документов ООО «Специализированный застройщик «ССК», на 12 л.;
- копии документов, о назначении директора ООО «Специализированный застройщик «ССК», на 4л.;
- выписка из ЕГРЮЛ от 15.04.2022г, №ЮЭ9965-22-81175251, на 8л.;
- копия протокола рассмотрения и оценки заявок на участие в конкурсе на заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (строительство многоэтажной жилой застройки по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Вольская, 40), на 3л.
- копия конкурсной документации (в редакции от 02.03.2022) на проведение конкурса, предметом которого является заключение соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (строительство многоэтажной жилой застройки по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Вольская, 40), на 7 л.;
- извещение о проведении конкурса на право заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором, на 2 л.

Представитель по доверенности

