

**Управление Федеральной антимонопольной
службы по г. Москве**

Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом
4, стр. 1 (вход со стороны Боярского переулка), м.
Красные ворота

Заявитель:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Культура»**

Ответчик:

**Акционерное общество «ДОМ.РФ»
(АО «ДОМ.РФ»)**

**Жалоба на действия (бездействие) организатора торгов проведения аукциона №
А1365-15/2021 на право заключения договора о комплексном развитии
незастроенной территории в границах находящегося в федеральной собственности
земельного участка площадью 669 096 кв. м (кадастровый номер 27:23:0000000:191),
расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Брянский, д. 3)**

23 ноября 2021 г. на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru> организатор торгов Акционерное общество «ДОМ.РФ» (далее – Организатор торгов) разместил извещение о проведении торгов № А1365-15/2021 на заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории в границах находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 669 096 кв. м (кадастровый номер 27:23:0000000:191), расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Брянский, д. 3. (ссылка на извещение: <https://utp.sberbank-ast.ru/AP/NBT/PurchaseView/13/0/0/848720>) (далее – Торги, Аукцион).

Согласно п. 6 Извещения срок подачи заявок на участие в Торгах – до 20.12.2021 г., 17.30.

Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Культура» (далее – Общество, Участник торгов) 17.12.2021 г. была подана заявка на участие в Торгах с приложением необходимых документов.

Однако, 23.12.2021 Обществу в реестр документов на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru> поступило уведомление о результатах определения участников, согласно которому Общество было не допущено к Торгам по причине: **несоответствие заявки требованиям законодательства.**

Общество с данным решением Организатора торгов не согласно по следующим основаниям.

1. Согласно п. 8 Извещения участники аукциона должны соответствовать следующим требованиям:

8.1. 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 многоквартирной жилой застройки (общей площади квартир) на территории земельного участка (объема строительства) в размере, установленном подпунктом 10 пункта 27 раздела 6 настоящего Извещения, за последние пять лет, предшествующих дате проведения аукциона.

8.2. Отсутствие у участника аукциона недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности участника торгов по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику – юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

8.3. Участник аукциона не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации).

8.4. В отношении участника аукциона не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

8.5. В отношении участника аукциона отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания.

8.6. Участник аукциона не является лицом, аффилированным с Организатором торгов.

8.7. Сведения об участнике аукциона (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа Участника аукциона) отсутствуют в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта.

8.8. Сведения об участнике аукциона (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника торгов) отсутствуют 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, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 9 Извещения устанавливается перечень документов, представляемых Заявителем для участия в аукционе (в виде скан-копий, подписанных электронной подписью Заявителя):

9.1. Заявка на участие в аукционе по утвержденной форме и в соответствии с требованиями к ее содержанию (Приложение № 3 к Извещению).

9.2. Документы, подтверждающие полномочия и статус Заявителя:

- Заявитель, являющийся иностранным юридическим лицом:
 - (а) Надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством государства, в котором зарегистрировано такое юридическое лицо.
 - (б) Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени Заявителя, в соответствии с законодательством государства, в котором зарегистрировано такое юридическое лицо.

- Заявитель, являющийся российским юридическим лицом:
 - (а) Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц.
 - (б) Документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании), и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

В случае, если от имени Заявителя действует представитель по доверенности, - доверенность на осуществление действий от имени Заявителя, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае, если доверенность на осуществление действий от имени Заявителя подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

9.3. Документы, подтверждающие соответствие Заявителя требованиям к Участникам аукциона, установленным пунктом 8 Извещения.

(а) соответствие требованию, установленному пунктом 8.1. Извещения, подтверждается 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;

(б) соответствие требованию, установленному пунктом 8.2. Извещения, подтверждается справкой по форме КНД 1120101, утвержденной Приказом ФНС России от 20.01.2017 № ММВ-7-8/20@ «Об утверждении формы справки об исполнении налогоплательщиком (плательщиком сбора, плательщиком страховых взносов, налоговым агентом) обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, порядка ее заполнения и формата ее представления в электронной форме».

(в) соответствие требованиям, установленным пунктами 8.3. - 8.5. Извещения, подтверждается соответствующим письменным заявлением (декларацией) о том, что Заявитель не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении Заявителя не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», в отношении Заявителя отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

(г) соответствие требованию, установленному пунктом 8.6. Извещения, подтверждается письменным заявлением (декларацией) о том, что Заявитель не является лицом, аффилированным с Организатором торгов, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов) Заявителя - корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица.

9.4. Опись документов, представляемых для участия в аукционе, по форме, приведенной в Приложении № 2 к Извещению.

Обществом для участия в Аукционе были представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование документов	Комментарии
1	Заявка на участие в аукционе от 17.12.2021 г.	п. 9.1 Извещения
2	Решение учредителя (единственного участника) об учреждении ООО «СЗ «Культура» от 06.10.2021 г.	п. 9.2. Извещения

№ п/п	Наименование документов	Комментарии
3	Выписка из ЕГРЮЛ ООО «СЗ «Культура» от 17.12.2021 г.	п. 9.2. Извещения
4	Устав ООО «СЗ Культура» от 06.10.2021 г.	п. 9.2. Извещения
5	Разрешение на ввод ООО «РП» от 15.03.2019 г. № 27-23-25-2019 (с дополнением от 31.05.2019 г.)	п. 9.3 (а) Извещения, п. 8.1. Извещения
6	Разрешение на ввод ООО «РП» от 30.12.2019 г. № 27-23-165-2019	п. 9.3 (а) Извещения п. 8.1. Извещения
7	Разрешение на ввод ООО «РП» от 26.01.2021 г. № 27-23-3-2021 (с дополнением от 25.02.2021 г.)	п. 9.3 (а) Извещения п. 8.1. Извещения
8	Разрешение на ввод ООО «РП» от 13.09.2021 г. № 27-23-76-2021	п. 9.3 (а) Извещения п. 8.1. Извещения
9	Выписка из ЕГРЮЛ ООО «РП» от 17.12.2021 г.	п. 9.3 (а) Извещения п. 8.1. Извещения
10	Разрешение на ввод ООО «Индустриальный парк «Авангард» от 22.07.2020 г. № 27-RU27301000-100-2020-МВР	п. 9.3 (а) Извещения п. 8.1. Извещения
11	Разрешение на ввод ООО «Индустриальный парк «Авангард» от 18.05.2020 г. № 27-RU27301000-93-2020-МВР	п. 9.3 (а) Извещения п. 8.1. Извещения
12	Разрешение на ввод ООО «Индустриальный парк «Авангард» от 01.06.2020 г. № 27-RU27301000-94-2020-МВР	п. 9.3 (а) Извещения п. 8.1. Извещения
13	Разрешение на ввод ООО «Индустриальный парк «Авангард» от 13.11.2020 г. № 27-RU27301000-126-2020-МВР	п. 9.3 (а) Извещения п. 8.1. Извещения
14	Разрешение на ввод ООО «Индустриальный парк «Авангард» от 01.04.2021 г. №27-RU27517321-184-2021-МВР	п. 9.3 (а) Извещения п. 8.1. Извещения
15	Разрешение на ввод ООО «Индустриальный парк «Авангард» от 01.04.2021 г. №27-RU27517321-185-2021-МВР	п. 9.3 (а) Извещения п. 8.1. Извещения
16	Выписка из ЕГРЮЛ ООО «Индустриальный парк «Авангард» от 17.12. 2021 г.	п. 9.3 (а) Извещения п. 8.1. Извещения
17	Заявление (декларация) по опыту от 17.12 2021 г. № 17/12-5	п.9.3 (а) Извещения
18	Справка по форме КНД 1120101 от 16.12.2021 г.	п. 9.3. (б) Извещения п. 8.2. Извещения
19	Заявление (декларация) ООО «СЗ «Культура» о том, что участник не является ликвидируемым лицом от 17.12 2021 г. № 17/12-4	п. 9.3. (в) Извещения п. 8.3. Извещения
20	Заявление (декларация) ООО «СЗ «Культура» о том, что в отношении участника не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 17.12.2021 г. № 17/12-3	п. 9.3. (в) Извещения п. 8.4. Извещения
21	Заявление (декларация) ООО «СЗ «Культура» о том, что в отношении участника отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания от 17.12.2021 г. № 17/12-2	п. 9.3. (в) Извещения п. 8.5. Извещения

№ п/п	Наименование документов	Комментарии
22	Заявление (декларация) ООО «СЗ «Культура» о том, что участник не является лицом, аффилированным с Организатором торгов от 17.12.2021 г. № 17/12-1	п. 9.3. (г) Извещения п. 8.6. Извещения
23	Заявление (декларация) ООО «СЗ «Культура» о регистрации участника в единой информационной системе в сфере закупок от 17.12.2021 г. № 17-12-6	п. 1.5 Приложения № 1 Извещения п. 8.7. 8.8. Извещения
24	Платежное поручение о внесении задатка от 15.12.2021 г. № 1229	Раздел 6 Извещения
25	Опись документов	п.9.4 Извещения

Кроме того, согласно п. 6 ст. 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации и п 8.1. Извещения 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. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

Таким образом, согласно ст. 69 Градостроительного кодекса РФ подтверждение опыта допускается либо через учредителя, участника (физическое или юридическое лицо), либо через основное/дочернее общество.

Обществом в целях подтверждения опыта участия в строительстве объектов капитального строительства, установленного п. 8.1 Извещения, были представлены разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, выданных застройщикам ООО «РП» (ИНН 2721194349), с долей участия единственного учредителя (участника) Общества Грось Дениса Алексеевича - 25,5% и ООО «Индустриальный парк «Авангард» (ИНН 2724182895), с долей участия единственного учредителя (участника) Общества Грось Дениса Алексеевича - 25%.

Кроме того, на сайте наш.дом.рф (ссылка: наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков/группа-компаний/5220584001) к группе компаний ДА! Девелопмент относятся застройщики: ООО «РП» (ИНН 2721194349), ООО «Специализированный застройщик «РП» (ИНН 2721245917), ООО «Специализированный застройщик «ДА! Девелопмент» (ИНН 2721181318), отнесение данных застройщиков к одной группе компаний было осуществлено через аффилированность с участником (учредителем) данных обществ: Грось Денисом Алексеевичем. ООО «СЗ «Культура» не включено в перечень группы компаний застройщика ввиду отсутствия выданных разрешений на строительство и отсутствия регистрации в личном кабинете на сайте.

Также Обществом был подан запрос о разъяснении пунктов Извещения, согласно которому Общество просило разъяснить, возможно ли подтвердить опыт участия в строительстве разрешениями на ввод нежилых объектов, не включенных в состав жилой застройки и какой перечень документов должен быть представлен для подтверждения опыта. Достаточно ли будет предоставления выписок из ЕГРЮЛ для подтверждения аффилированности участника закупки с компаниями, по которым предоставлены разрешения на ввод для подтверждения опыта? Если нет, просим предоставить исчерпывающий перечень документов, подтверждающих такую аффилированность.

Однако в ответе Организатора торгов от 10.12.2021г. № 578-р не был указан перечень документов, необходимых для подтверждения аффилированности участника закупки с компаниями, по которым предоставлены разрешения на ввод для подтверждения опыта.

Таким образом, считаем, что заявка и представленные Обществом документы соответствуют требованиям действующего законодательства и Общество необоснованно не допущено Организатором торгов к участию в Аукционе.

2. Согласно п. 7.6 Приложения № 1 к Извещению Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

- 7.6.1 не представлены или представлены несвоевременно указанные Извещением документы либо указанные документы содержат недостоверные сведения, в том числе заявка подана лицом, не уполномоченным Заявителем на осуществление таких действий;
- 7.6.2. на специальном счете Заявителя отсутствуют незаблокированные денежные средства в размере задатка либо блокирование денежных средств на специальном счете не может быть осуществлено в связи с приостановлением операций по такому счету в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 7.6.3. заявка на участие в аукционе не соответствует форме такой заявки, предусмотренной Извещением;
- 7.6.4. Заявитель не соответствует требованиям, предусмотренным Извещением;
- 7.6.5. в отношении Заявителя проводятся процедуры ликвидации юридического лица;
- 7.6.6. в отношении Заявителя арбитражным судом принято решение о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;
- 7.6.7. в отношении Заявителя арбитражным судом принято решение о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;
- 7.6.8. в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», включены сведения о Заявителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа Заявителя) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта;
- 7.6.9. в реестр 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, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, включены сведения о Заявителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа Заявителя);
- 7.6.10. Заявитель является лицом, аффилированным с организатором аукциона.

Согласно уведомлению о результатах определения участников от 23.12.2021 г. Общество было не допущено к Торгам по причине: **несоответствие заявки требованиям законодательства.**

Однако в закрытом перечне оснований для не допуска заявителей для участия в Аукционе **нет основания: несоответствие заявки требованиям законодательства.**

Таким образом, считаем, что Организатором торгов нарушен п. 7.6 Извещения в части указания основания не допуска к участию в Аукционе, не предусмотренного Извещением.

3. Кроме того, согласно п. 7.4 Приложения № 1 к Извещению о проведении Торгов не позднее следующего рабочего дня после дня подписания Комиссией протокола о допуске участников к участию в аукционе всем Заявителям, подавшим заявки, оператором электронной площадки направляется уведомление о признании их участниками аукциона или об отказе в признании участниками аукциона с указанием оснований отказа.

Однако, в уведомлении о результатах определения участников от 23.12.2021 г., согласно которому Общество было не допущено к Торгам, **конкретные и понятные основания отказа недопуска Общества к Аукциону не указаны.**

С содержанием Протокола об определении Участников по лоту № 1 от 23.12.2021 г., размещенного на сайте проведения Торгов, ознакомиться не представляется возможным, т.к. данный протокол недоступен для просмотра и скачивания.

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1, Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

С учетом изложенного, руководствуясь ч. 2 ст. 18.1, Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", прошу:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание об отмене Протокола об определении Участников по лоту № 1 от 23.12.2021 г.
3. Выдать Организатору торгов предписание об аннулировании Торгов.

Перечень прилагаемых документов:

1. Копия Решения учредителя от 06.10.2021 г.
2. Выписка из ЕРГЮЛ ООО «СЗ «Культура» от 17.12.2021 г.
3. Извещение от 23.11.2021 г.
4. Уведомление о результатах определения участников от 23.12.2021 г.
6. Разъяснения Организатора торгов от 10.12.2021 г.
7. Документы по аукциону:
- 7.1. Заявка на участие в аукционе от 17.12.2021 г.

