

«06» декабря

2010 г.

г. Вологда

Резолютивная часть решения объявлена 29 ноября 2010 года

Полный текст решения изготовлен 06 декабря 2010 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

Сазонов Александр Иринеевич - руководитель Управления.

Члены Комиссии:

Тихомирова Татьяна Борисовна – начальник отдела контроля органов государственной власти;

Осипов Сергей Владимирович – начальник отдела контроля государственных закупок;

Анпилов Денис Сергеевич – государственный инспектор отдела контроля органов государственной власти;

Анфимова Светлана Леонидовна – государственный инспектор отдела контроля органов государственной власти;

Лукичева Виктория Андреевна – специалист - эксперт отдела контроля органов государственной власти,

рассмотрев дело № 80-17/10 от 18.11.2010 по признакам нарушения администрацией города Вологды (160000, г. Вологда, Каменный мост, 4) частей 1, 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

## УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – УФАС по Вологодской области, Управление) поступили материалы о проведении администрацией города Вологды открытого аукциона на право заключить муниципальный контракт на приобретение объекта недвижимости.

Согласно извещению о проведении открытого аукциона № 1283:

- предметом муниципального контракта является приобретение одного объекта недвижимости на земельном участке площадью не менее 13 000 кв.м;

- начальная (максимальная) цена контракта (цена лота) составляет 85 000 000 (восемьдесят пять миллионов) рублей;

- место поставки товара (место нахождения): город Вологда, Южный жилой район № 3;

- место, день и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе: 9 часов 00 минут (по московскому времени) 17 ноября 2010 года по адресу: г. Вологда, ул. III Интернационала, д. 7, каб. 8.

Техническим заданием документации об аукционе определены требования к товару: наличие документов, подтверждающих регистрацию права собственности на объект (свидетельств о регистрации права на объект).

Объект недвижимости должен отвечать следующим требованиям:

1) Здание, либо незавершенное строительством здание должно быть кирпичного исполнения общей площадью не менее 8 000 кв.м.

2) Здание, либо незавершенное строительством здание должно позволять расположение таких помещений, как большой концертный – кинозал, театральный зал, выставочные галереи, конференц-зал, театр-студия, цирковые залы и т.д.

3) Площадь земельного участка должна быть не менее 13 000 кв.м. При этом предусматривается наличие регистрации права собственности на объект; отсутствие обременений правами третьих лиц и ареста на объект.

18 ноября 2010 года приказом УФАС по Вологодской области № 352 возбуждено дело № 80-17/10 по признакам нарушения администрацией города Вологды частей 1, 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

При рассмотрении дела № 80-17/10, по инициативе Комиссии, в связи с необходимостью предоставления дополнительных доказательств в соответствии со статьей 46 Закона о защите конкуренции объявлялись перерывы до 13 часов 00 минут 26 ноября 2010 года и до 10 часов 30 минут 29 ноября 2010 года.

Представители администрации г. Вологды на заседании Комиссии пояснили следующее.

В настоящее время развитие города Вологды осуществляется за счет строительства Южного планировочного района. Поэтому необходимо создание современного молодежного культурного центра вблизи крупной транспортной магистрали – улицы Конева. Выбор указанного района также обусловлен планируемой реализацией проекта по развитию Южного жилого района № 3 города Вологды.

Департаментом градостроительства администрации г. Вологды совместно с Управлением культуры и историко-культурного наследия администрации г. Вологды подготовлен инвестиционный проект «Объект недвижимости для размещения Культурно-просветительского центра (Молодежного культурного центра) (регистрационный № 134/ДПП от 07.10.2010г.) (далее – Инвестиционный проект), который рассмотрен и принят на заседании Комиссии по повышению результативности бюджетных расходов.

Впоследствии, при уточнении возможности выделения бюджетных средств по срокам реализации Инвестиционного проекта, возникла необходимость внесения изменений в сроки выполнения и в распределение по годам объемов финансирования строительно-монтажных работ. Стоимость и срок реализации 1 этапа инвестиционного проекта (приобретение объекта недвижимости с земельным участком) и общая стоимость Инвестиционного проекта не изменились. Поскольку были внесены коррективы в Инвестиционный проект, ему был присвоен новый регистрационный номер <...> /1460 от 29.10.2010г.

Площадь земельного участка, необходимого для обслуживания объекта недвижимости для размещения Культурно-просветительского центра (Молодежного культурного центра), определена в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение 7\*.

Расчет стоимости Инвестиционного проекта, как пояснили представители администрации г. Вологды, выполнен ориентировочно исходя из сложившихся цен на строительном рынке. Согласно этому расчету приобретение объекта недвижимости необходимых параметров может обойтись бюджету города Вологды в 110 400,0 тыс.рублей. Исходя из дефицита бюджетных средств сделано предположение о возможности приобретения такого объекта по более низкой цене, порядка 75-77% от предполагаемой, то есть не более 85,0 млн.рублей.

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено следующее.

Администрация города Вологды объявила открытый аукцион на право заключить муниципальный контракт на приобретение объекта недвижимости.

Из пояснений администрации города следует, что начальная (максимальная) цена контракта (цена лота) установлена Инвестиционным проектом и составляет 85 000 000 (Восемьдесят пять миллионов) рублей.

Вместе с тем, по мнению Комиссии, из содержания Инвестиционного проекта нельзя получить информацию, каким образом сформирована начальная (максимальная) цена контракта на приобретение объекта недвижимости.

Доводы Администрации в части экономической выгоды приобретения именно объекта недвижимости в стадии «незавершенное строительство» не нашли своего подтверждения, поскольку в Инвестиционном проекте не представлено никаких расчетов относительно целесообразности строительства здания соответствующего назначения, либо приобретения объекта недвижимости в стадии готовности «под ключ» с земельным участком.

В извещении о проведении открытого аукциона место нахождения объекта недвижимости определено: город Вологда, Южный жилой район № 3.

Согласно пунктам 2 и 4 части 4 статьи 22 Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» конкурсная документация должна содержать требования к описанию участниками размещения заказа поставляемого товара, который является предметом конкурса, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его количественных и качественных характеристик, требования к описанию участниками размещения заказа выполняемых работ, оказываемых услуг, которые являются предметом конкурса, их количественных и качественных характеристик; место, условия и сроки (периоды) поставки товара, выполнения работ, оказания услуг.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: 1) координация организаторами торгов или заказчиками деятельности его участников; 2) создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом; 3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов; 4) участие организаторов торгов или заказчиков и (или) работников организаторов торгов или работников заказчиков в торгах.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах.

В силу положений, закрепленных в статье 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

По условиям документации об аукционе (раздел III «Техническое задание») здание, либо незавершенное строительство здания должно быть кирпичного исполнения общей площадью не менее 8 000 кв.м., площадь земельного участка должна быть не менее 13 000 кв.м.

При этом необходимо отметить, что из содержания документации об аукционе, так же как и из содержания Инвестиционного проекта не следует, какой процент должна составлять степень готовности объекта незавершенного строительства, а также максимальный процент износа здания, либо незавершенного строительства здания.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 17.11.2010 года аукцион признан несостоявшимся и аукционной комиссией принято решение о допуске к участию в аукционе единственного участника размещения заказа ООО «Северный путь».

Пунктом 4 протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе заказчику рекомендовано в течение трех рабочих дней со дня рассмотрения заявки на участие в аукционе передать участнику размещения заказа, подавшему единственную заявку на участие в аукционе, проект контракта и заключить муниципальный контракт на условиях, предусмотренных документацией об аукционе, по цене контракта, указанной в извещении о проведении открытого аукциона, или по согласованной с подавшим указанную заявку участником размещения заказа и не превышающей начальной (максимальной) цены контракта цене контракта.

В результате анализа заявки на участие в открытом аукционе ООО «Северный путь» Комиссией установлено следующее.

ООО «Северный путь» зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 11 по Вологодской области 18.10.2010 года (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 35 № 001922690).

В приложении к заявке на участие в аукционе ООО «Северный путь» в качестве сведений о функциональных (потребительских свойствах) и качественных характеристиках товара указывает:

- Незавершенное строительство трехэтажное кирпичное здание учебно-лабораторного корпуса с подвалом, расположенного по ул. Конева в г. Вологде условный номер <...> :24:0:12881.

- Земельный участок общей площадью 13 908 кв.м. Категория земель – земли поселений. Кадастровый номер <...> :24:0502005:0070.

В подтверждение соответствия товара требованиям документации об аукционе участником размещения заказа представлен технический паспорт объекта незавершенного строительства по улице Конева города Вологды (Лит. А-А12). Паспорт составлен Государственным предприятием Вологодской области «Вологдатехинвентаризация» (далее – ГП ВО «Вологдатехинвентаризация») по состоянию на 14.10.2010 года. По данным ГП ВО «Вологдатехинвентаризация» инвентаризационная стоимость объекта незавершенного строительства составляет 43 166 016 рублей (Сорок три миллиона сто шестьдесят шесть тысяч шестнадцать рублей) в ценах 2010 года с учетом повышающего коэффициента, утвержденного Постановлением Правительства Вологодской области № 1446 от 29.09.2009 г.

На заседании Комиссии представителям администрации города Вологды было предложено представить в письменной форме расчеты, произведенные аукционной комиссией при рассмотрении заявки ООО «Северный путь» на предмет соответствия предлагаемой площади объекта незавершенного строительства, требованиям установленным документацией об аукционе.

Представители администрации пояснили, что данные расчеты в письменной форме не производились, каждый член аукционной комиссии, ознакомившись с техническим паспортом, определяя, соответствует ли либо не соответствует заявка требованиям документации об аукционе.

Между тем, Комиссия полагает, что лицу, не обладающему специальными познаниями, сложно исходя из данных, указанных в техническом паспорте, определить, соответствует ли площадь незавершенного строительством здания, а также его частей требованиям, установленным в техническом задании документации об аукционе.

Поскольку, из раздела I «Регистрация прав собственности» технического паспорта следует, что собственником объекта незавершенного строительства является открытое акционерное общество «Анна и К», в составе заявки были представлены:

1. Свидетельства о государственной регистрации права (35-СК № 971753, 35-СК № 971754, 35-СК № 971755, 35-СК № 971756), подтверждающие по ½ доли в праве общей долевой собственности ООО «Северный путь» и ООО «Вологодская автомобильная компания». Документом, подтверждающим основание для регистрации права собственности, является договор купли-продажи от 20.10.2010.

2. Доверенность от 15 ноября 2010 года, выданная обществом с ограниченной ответственностью «Вологодская автомобильная компания» обществу с ограниченной ответственностью «Северный путь». В частности, ООО «Вологодская автомобильная компания» (далее – Общество) доверяет ООО «Северный путь» представлять интересы Общества в администрации города Вологды с целью участия в открытом аукционе на право заключить муниципальный контракт на

приобретение объекта недвижимости, в связи с чем, предоставляет право пользоваться и распоряжаться 1/2 доли в праве собственности на незавершенное строительство трехэтажное кирпичное здание учебно-лабораторного корпуса с подвалом, условный номер <...> :24:0:12881, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Конева, и 1/2 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 13 908 кв.м., кадастровый номер <...> :24:0502005:0070.

Необходимо отметить, что заявка на участие в аукционе ООО «Северный путь» была зарегистрирована в администрации города Вологды 17 ноября 2010 года в 8 часов 59 минут, т.е. за минуту до начала рассмотрения заявок. При этом все документы, представленные в составе заявки, заверены директором ООО «Северный путь» Драничиной Т.А. 16 ноября 2010 года, тогда как дата выдачи свидетельств о государственной регистрации права указана 17 ноября 2010 года. Кроме того, 17 ноября 2010 года прием юридических и физических лиц в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области осуществлялся с 9 часов 00 минут.

Исходя из вышеизложенного, доверенность выдана ООО «Вологодская автомобильная компания» ранее даты возникновения права собственности на объект, а значит является недействительной.

Таким образом, в исследованных Комиссией обстоятельствах, имеются факты нарушения действующего законодательства, а именно:

- нарушение сроков выдачи свидетельств о праве собственности;

- допуск участника размещения заказа, заявка которого не соответствует требованиям документации об аукционе, в части отсутствия в заявке конкретных значений общей площади здания, а также отсутствия надлежащей доверенности на распоряжение 1/2 доли в праве собственности от 15.11.2010;

- отсутствие, как в Инвестиционном проекте, так и в документации об аукционе определенного значения завершенности строительства, что является коррупциогенным фактором, так как не позволяет произвести объективную оценку стоимости приобретаемого объекта, а также обосновать необходимость приобретения именно объекта незавершенного строительства, а не строительство нового здания.

В тоже время, у Комиссии отсутствуют доказательства негативного влияния на конкуренцию незаконных действий администрации города Вологды, так как на территории Южного жилого района № 3 города Вологды отсутствуют объекты, как готовые, так и незавершенного строительства, которые полностью соответствуют требованиям заказчика, в частности требованиям к акустике концертного зала.

При таких обстоятельствах, Комиссия пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях администрации города Вологды нарушения частей 1, 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Прекратить производство по делу № 80-17/10 в связи с отсутствием в действиях администрации города Вологды нарушения антимонопольного законодательства.

2. Информацию по признакам нарушения действующего законодательства передать в правоохранительные органы и Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

Председатель  
Комиссии \_\_\_\_\_

А.И.  
Сазонов

Члены Комиссии: \_\_\_\_\_

С.В.  
Осипов

Т.Б.  
Тихомирова

Д.С.  
Анпилов  
С.Л.  
Анфимова  
В.А.  
Лукичева

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.