

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) на основании приказа Хабаровского УФАС России от 02.03.2020 № 107 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края», ООО СЗ «Градъ Сервис», по признакам нарушения пункта 1 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении электронных аукционов на участие в долевом строительстве квартир в г. Хабаровске с реестровыми номерами извещений: 0122200002518004702, 0122200002518004703, 0122200002518004704, 0122200002518005437, руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **УСТАНОВИЛ:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю (далее – Хабаровское УФАС России) поступило обращение Следственного управления по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области на действия заказчика – КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края» и участника закупки – ООО СЗ «Градъ Сервис», выразившиеся в заключении устного соглашения при проведении закупок с реестровыми номерами извещений: 0122200002518004702, 0122200002518004703, 0122200002518004704, 0122200002518005437 в нарушение антимонопольного законодательства.

Основанием для обращения Следственного управления по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области в антимонопольный орган послужило возбуждение уголовного дела по факту неправомерных действий КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края», ООО СЗ «Градъ Сервис» при строительстве объекта «Жилой дом по ул. Аэродромной в г. Хабаровске».

Заявитель полагает, что в действиях КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края», ООО СЗ «Градъ

Сервис» имеются признаки сговора при организации и проведении электронных аукционов на участие в долевом строительстве квартир в г. Хабаровске, выразившегося в договоренности при реализации Плана мероприятий по обеспечению жилыми помещениями детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в Хабаровском крае на 2018-2022 гг. (далее – План), утвержденного распоряжением Губернатора Хабаровского края от 31.12.2017 № 775-р.

О заключении и реализации соглашения свидетельствует следующее.

**08.06.2018** на официальном сайте Российской Федерации [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) и на сайте электронной торговой площадки [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) размещено извещение № **0122200002518003528** о проведении электронного аукциона на участие в долевом строительстве **9** (девяти) квартир в г. Хабаровске, аукционная документация. Срок подачи заявок – с 08.06.2018 до 25.06.2018. Дата окончания срока рассмотрения первых частей заявок участников - 29.06.2018. Дата проведения аукциона в электронной форме - 02.07.2018. Начальная (максимальная) цена контракта – 19 692 360 рублей.

Согласно протоколу от 25.06.2018 №0122200002518003528-1 на участие в аукционе не подано ни одной заявки, аукцион признан несостоявшимся.

**31.07.2018** на официальном сайте Российской Федерации [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) и на сайте электронной торговой площадки [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) повторно размещено извещение № **0122200002518004592** о проведении электронного аукциона на участие в долевом строительстве **9** (девяти) квартир в г. Хабаровске, аукционная документация. Срок подачи заявок – с 31.07.2018 до 16.08.2018. Дата окончания срока рассмотрения первых частей заявок участников - 20.08.2018. Дата проведения аукциона в электронной форме - 23.08.2018. Начальная (максимальная) цена контракта – 19 692 360 рублей.

Согласно протоколу от 17.08.2018 №0122200002518004592-0 на участие в аукционе не подано ни одной заявки, аукцион признан несостоявшимся.

**07.09.2018** на официальном сайте Российской Федерации [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) и на сайте электронной торговой площадки [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) повторно размещено извещение **№ 0122200002518005437** о проведении электронного аукциона на участие в долевом строительстве **9** (девяти) квартир в г. Хабаровске, аукционная документация. Срок подачи заявок – с 07.09.2018 до 24.09.2018. Дата окончания срока рассмотрения первых частей заявок участников - 28.09.2018. Дата проведения аукциона в электронной форме - 01.10.2018. Начальная (максимальная) цена контракта – 19 692 360 рублей.

Протоколом от 24.09.2018 №0122200002518005437-0 аукцион признан несостоявшимся, так как на участие в электронном аукционе подана только одна заявка, в соответствии с частью 16 статьи 66 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе). Согласно части 1 статьи 71 Закона о контрактной системе заявка ООО СЗ «Градъ Сервис» признана соответствующей требованиям Федерального закона №44-ФЗ и документации об электронном аукционе.

По итогам электронного аукциона (извещение **№ 0122200002518005437**) между КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края» и ООО СЗ «Градъ Сервис» заключен контракт от **09.10.2018 № 2272109307618000089** на участие в долевом строительстве **9** (девяти) квартир в г. Хабаровске.

**29.06.2018** на официальном сайте Российской Федерации [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) и на сайте электронной торговой площадки [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) размещено извещение **№ 0122200002518004060** о проведении электронного аукциона на участие в долевом строительстве **1 0 0** (сто) квартир в г. Хабаровске, аукционная документация. Срок подачи заявок – с 29.06.2018 до 16.07.2018. Дата окончания срока рассмотрения первых частей заявок участников - 19.07.2018. Дата проведения аукциона в электронной форме - 23.07.2018. Начальная (максимальная) цена контракта – 218 804 000 рублей.

Согласно протоколу от 16.07.2018 №0122200002518004060-1 на участие в аукционе не подано ни одной заявки, аукцион признан несостоявшимся.

**03.08.2018** на официальном сайте Российской Федерации [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) и на сайте электронной торговой площадки [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) повторно размещено извещение № **0122200002518004702** о проведении электронного аукциона на участие в долевом строительстве **100** (сто) квартир в г. Хабаровске, аукционная документация. Срок подачи заявок – с 03.08.2018 до 20.08.2018. Дата окончания срока рассмотрения первых частей заявок участников - 21.08.2018. Дата проведения аукциона в электронной форме - 24.08.2018. Начальная (максимальная) цена контракта – 218 804 000 рублей.

Протоколом от 21.08.2018 №0122200002518004702-0 аукцион признан несостоявшимся, так как на участие в электронном аукционе подана только одна заявка, в соответствии с частью 16 статьи 66 Закона о контрактной системе. Согласно части 1 статьи 71 Закона о контрактной системе заявка ООО СЗ «Градъ Сервис» признана соответствующей требованиям Федерального закона №44-ФЗ и документации об электронном аукционе. **13.09.2019** КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края» с ООО СЗ «Градъ Сервис» заключило контракт № 2272109307618000071 на участие в долевом строительстве 100 (ста) квартир в г. Хабаровске.

**29.06.2018** на официальном сайте Российской Федерации [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) и на сайте электронной торговой площадки [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) размещено извещение № **0122200002518004061** о проведении электронного аукциона на участие в долевом строительстве **80** (восемидесяти) квартир в г. Хабаровске, аукционная документация. Срок подачи заявок – с 29.06.2018 до 16.07.2018. Дата окончания срока рассмотрения первых частей заявок участников - 19.07.2018. Дата проведения аукциона в электронной форме - 23.07.2018. Начальная (максимальная) цена контракта – 175 043 200 рублей.

Согласно протоколу от 16.07.2018 №0122200002518004061-1 на участие в аукционе не подано ни одной заявки, аукцион признан несостоявшимся.

**03.08.2018** на официальном сайте Российской Федерации [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) и на сайте электронной торговой площадки [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) повторно размещено извещение № **0122200002518004703** о проведении электронного аукциона на

участие в долевом строительстве **80** (восемидесяти) квартир в г. Хабаровске, аукционная документация. Срок подачи заявок – с 03.08.2018 до 20.08.2018. Дата окончания срока рассмотрения первых частей заявок участников - 21.08.2018. Дата проведения аукциона в электронной форме - 24.08.2018. Начальная (максимальная) цена контракта – 175 043 200 рублей.

Протоколом от 21.08.2018 №0122200002518004703-0 аукцион признан несостоявшимся, так как на участие в электронном аукционе подана только одна заявка, в соответствии с частью 16 статьи 66 Закона о контрактной системе. Согласно части 1 статьи 71 Закона о контрактной системе заявка ООО СЗ «Градъ Сервис» признана соответствующей требованиям Федерального закона №44-ФЗ и документации об электронном аукционе. **13.09.2019** КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края» с ООО СЗ «Градъ Сервис» заключило контракт № 2272109307618000072 на участие в долевом строительстве 80 (восемидесяти) квартир в г. Хабаровске.

**29.06.2018** на официальном сайте Российской Федерации [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) и на сайте электронной торговой площадки [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) размещено извещение № **0122200002518004062** о проведении электронного аукциона на участие в долевом строительстве **90** (девяносто) квартир в г. Хабаровске, аукционная документация. Срок подачи заявок – с 29.06.2018 до 16.07.2018. Дата окончания срока рассмотрения первых частей заявок участников - 19.07.2018. Дата проведения аукциона в электронной форме - 23.07.2018. Начальная (максимальная) цена контракта – 196 923 600 рублей.

Согласно протоколу от 16.07.2018 №0122200002518004061-1 на участие в аукционе не подано ни одной заявки, аукцион признан несостоявшимся.

**03.08.2018** на официальном сайте Российской Федерации [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) и на сайте электронной торговой площадки [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) повторно размещено извещение № **0122200002518004704** о проведении электронного аукциона на участие в долевом строительстве **90** (девяносто) квартир в г. Хабаровске, аукционная документация. Срок подачи заявок – с 03.08.2018 до 20.08.2018. Дата окончания срока рассмотрения первых частей заявок участников - 21.08.2018. Дата проведения аукциона в

электронной форме - 24.08.2018. Начальная (максимальная) цена контракта – 196 923 600 рублей.

Протоколом от 21.08.2018 №0122200002518004704-0 аукцион признан несостоявшимся, так как на участие в электронном аукционе подана только одна заявка, в соответствии с частью 16 статьи 66 Закона о контрактной системе. Согласно части 1 статьи 71 Закона о контрактной системе заявка ООО СЗ «Градъ Сервис» признана соответствующей требованиям Федерального закона №44-ФЗ и документации об электронном аукционе. **13.09.2019** КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края» с ООО СЗ «Градъ Сервис» заключило контракт № 2272109307618000073 на участие в долевом строительстве 90 (девятидесяти) квартир в г. Хабаровске.

Во всех выше перечисленных электронных аукционах на участие в долевом строительстве квартир в г. Хабаровске состав, содержание аукционной документации, требования, предъявляемые к участникам закупки, идентичны.

Заказчик – КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края» (далее – Служба заказчика).

Уполномоченный орган – Комитет государственного заказа Правительства Хабаровского края.

Объектом закупки данных электронных аукционов является приобретение жилых помещений (квартир) путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов (далее – Объект).

Расчет начальной (максимальной) цены контракта на участие в долевом строительстве квартир произведен в соответствии с Приказом Министерства строительства Хабаровского края от 05.02.2018 № 2 «Об утверждении стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на 2018 год».

Пунктом 1 Постановления Губернатора Хабаровского края от 22.10.2013 № 102 «Об утверждении методики определения стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным образованиям Хабаровского края» установлено, что в целях определения и обоснования начальной (максимальной) цены государственных контрактов на участие в долевом строительстве квартир для граждан, категории которых установлены законами

Хабаровского края от 13.10.2005 г. № 304 «О жилищных правоотношениях в Хабаровском крае», от 10.12.2012 г. № 253 «Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Хабаровском крае», если законодательством предусмотрен расчет цены договора участия в долевом строительстве в зависимости от общей приведенной площади жилого помещения, стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений, определенная в соответствии с настоящей методикой, применяется в качестве цены единицы общей приведенной площади жилого помещения.

В соответствии с вышеуказанным приказом стоимость 1 кв. м. общей приведенной площади жилого помещения в г. Хабаровске установлена в размере **57 580** рублей.

Согласно аукционной документации, срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов), в котором(ых) расположен Объект: не позднее **15.12.2018** года, но не ранее даты заключения контракта. Срок передачи Объекта заказчику: после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (многоквартирных домов), в котором(ых) расположен Объект, не позднее **01.02.2019** года.

Согласно требованиям аукционной документации в извещении о проведении закупки и пункте 10 Информационных карт аукционов установлено, что вторая часть заявки на участие в электронном аукционе должна содержать документы или копии документов, подтверждающих соответствие участника электронного аукциона требованиям, установленным согласно Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ):

1. в случае, если разрешение на строительство получено застройщиком с 01.07.2018 года:

1) разрешение на строительство многоквартирного (ых) дома (ов), в состав которого(ых) будет входить Объект долевого строительства;

2) заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 1.1 ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Закона № 214-ФЗ.

2. в случае, если разрешение на строительство получено застройщиком до 01.07.2018:

2.1. в случае заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства с 01.01.2017 года:

1) разрешение на строительство многоквартирного(ых) дома(ов), в состав которого(ых) будет входить Объект долевого строительства;

2) заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Закона № 214-ФЗ.

2.2. в случае заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства до 01.01.2017 года:

1) разрешение на строительство многоквартирного (ых) дома (ов), в состав которого (ых) будет входить Объект долевого строительства;

2) выписка из единого государственного реестра недвижимости о праве собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного (ых) дома (ов), в состав которого (ых) будет входить Объект долевого строительства, или договор аренды такого земельного участка или договор субаренды земельного участка или договор безвозмездного пользования таким земельным участком;

3) проектная декларация.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе при осуществлении закупки заказчик устанавливает единые требования к участникам закупки, в том числе соответствие требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки.

Документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать требования к содержанию, составу заявки на участие в таком аукционе в соответствии с частями 3 - 6 статьи 66 настоящего Федерального закона и инструкция по ее заполнению. При этом не допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников такого аукциона или ограничение доступа к участию в таком аукционе (пункт 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе).



Согласно части 1 статьи 3 Закона № 214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие перечню требований настоящего Федерального закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве (часть 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ).

В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 настоящей статьи (часть 1).

Частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены объекты капитального строительства, в отношении проектной документации которых экспертиза не проводится, а именно: жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в

случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации (пункт 2).

Поскольку предметом электронных аукционов являлось приобретение жилых помещений (квартир) путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов за счет бюджетных средств, **что требует наличие у застройщика положительного заключения экспертизы проектной документации**, данное требование о наличии положительного заключения экспертизы проектной документации наряду с остальными требованиями к специальной правоспособности участников закупки должно быть включено заказчиком (уполномоченным органом) в аукционную документацию в составе требований, устанавливаемых в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 31 и пунктом 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе.

Материалами дела установлено, что для получения заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 1.1 ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, **необходимо наличие документа, подтверждающего государственную регистрацию застройщиком права собственности (или аренды) на земельный участок**, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома.

**14.05.2018** Департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска на сайте [dasiz.khabarovskadm.ru](http://dasiz.khabarovskadm.ru) и на официальном сайте Российской Федерации – [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) размещена информация о проведении аукциона на основании Земельного кодекса Российской Федерации и Постановления Администрации города Хабаровска от 09.09.2015 № 3190 «Об утверждении Порядка проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на территории городского округа «Город Хабаровск» и определения начальной цены предмета аукционов»(далее – Порядок № 3190) на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Хабаровск, Железнодорожный район, ул. Аэродромная, уч. № 21, для строительства многоквартирного жилого дома; кадастровый номер земельного участка – 27:23:0041622:305; площадь – 18320 кв. м;

категория земель – земли населенных пунктов.

Окончательный срок приема заявок – 09.06.2018 г., 13.00 ч.

Начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы) – 3 468 000 рублей.

Сумма задатка – 2 427 600 рублей.

Срок аренды земельного участка – 84 месяца.

В аукционной документации установлены обременения и ограничения использования земельного участка: земельный участок полностью расположен в нормативной зоне III пояса санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения; в установленной шумовой зоне объектов воздушного транспорта. Необходимо получение согласований в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации и п. 8.23 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Учесть красные линии улиц. Наличие на земельном участке инженерных сетей (водопровод, теплосеть, электросеть, связь) и их охранных зон (при строительстве капитального объекта арендатору необходимо получить согласование с сетедержателями, либо обеспечить вынос сетей за пределы испрашиваемого земельного участка). В границах земельного участка произрастают многочисленные зеленые насаждения второй и третьей групп ценности, имеется травянистая растительность естественного происхождения. В соответствии с требованиями федерального законодательства требуется возмещение компенсационных выплат за сносимые в ходе строительства зеленые насаждения (постановлением администрации г. Хабаровска от 01.02.2010 № 234 определен порядок расчета восстановительной стоимости). В границах испрашиваемого земельного участка расположен смежный земельный участок, доступ к которому осуществляется через земельный участок с кадастровым номером 27:23:0041622:305.

Кроме того, в аукционной документации определено, что арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества.

Согласно протоколу от 14.06.2018 № 28 аукцион признан

несостоявшимся в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе поступила 1 заявка ООО СЗ «Градъ Сервис», признанная соответствующей требованиям аукционной документации. Департаментом архитектуры, строительства и землепользования с ООО СЗ «Градъ Сервис» заключен договор аренды от 21.06.2018 № 125 земельного участка, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Аэродромная, участок №21, кадастровый номер <...> :23:0041622:305.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно пункту 7 статьи 39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона, в том числе должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 1.13 Порядка № 3190 срок аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ](#).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до

десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр установлены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (далее - Приказ № 137/пр).

Согласно пункту 1 Приказа № 137/пр в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно приложению к настоящему приказу.

Согласно пункту 4 приложения к Приказу № 137/пр срок,

необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства заданий, сооружений общей площадью от 10000 до 20000 кв. м, составляет 27 месяцев.

При этом в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ данный срок должен быть увеличен в два раза, что составляет 54 месяца.

В соответствии с пунктом 1.9 Порядка № 3190 задаток для участия в аукционе определяется в размере не менее двадцати процентов начальной цены предмета аукциона.

Департамент архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, объявленного 14.05.2018, размер задатка определил в сумме 2 427 600 рублей, что составляет 70% от НМЦК.

В силу изложенных обстоятельств, в закупочной документацией сформирован некий «барьер» для потенциальных участников в виде завышенного размера задатка для участия в аукционе (70% от НМЦК), а так же отсутствует полное описание существенных недостатков земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), определяются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями.

Пунктом 1 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: заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Под соглашением понимается договоренность в письменной форме,

содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме (пункт 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Под конкуренцией понимается 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 (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Вред публичным правам и интересам, т.е. посягательство на правопорядок в сфере конкуренции, определяется через категории недопущения, ограничения или устранения конкуренции, либо через категорию «вред конкуренции».

Недопущение конкуренции - это ситуация, при которой исключается возможность конкуренции, ограничение конкуренции - когда существенно снижается возможность конкуренции, устранение конкуренции - когда устраняется ее возможность, вплоть до нуля.

Таким образом, пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции запрещены не только письменные, но и устные соглашения, которые ограничивают конкуренцию.

По итогу аукциона (извещение от 14.05.2018) на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Хабаровск, Железнодорожный район, ул. Аэродромная, уч. № 21, для строительства многоквартирного жилого дома; кадастровый номер земельного участка – 27:23:0041622:305; площадь – 18320 кв. м; категория земель – земли населенных пунктов, Департаментом архитектуры, строительства и землепользования с ООО СЗ «Градъ Сервис» заключен договор аренды от 21.06.2018 № 125.

Заключение данного договора земельного участка от 21.06.2018 № 125 позволило ООО СЗ «Градъ Сервис» получить разрешение на строительство от 20.07.2018 № 27-23-379-2018 и подать заявки на участие в электронных аукционах (извещения № 0122200002518005437, № 0122200002518004702, № 0122200002518004703, № 0122200002518004704) на участие в долевом строительстве 279 квартир в г. Хабаровске, по результате чего заключены государственные контракты:

– от 09.10.2018 № 2272109307618000089 на сумму 19 692 360 рублей;

- от 13.09.2019 № 2272109307618000071 на сумму 218 804 000 рублей;
- от 13.09.2019 № 2272109307618000072 на сумму 175 043 200 рублей;
- от 13.09.2019 № 2272109307618000073 на сумму 196 923 600 рублей.

Учитывая изложенное, ООО СЗ «Градъ Сервис» до размещения на официальном сайте извещения о проведении данных аукционов заведомо знало, что будет участником данных аукционов, по итогам которых заключит контракты на долевое строительство 279 квартир в г. Хабаровске.

Информация, представленная в материалы дела (справка-меморандум по результатам ОРМ прослушивания телефонных переговоров), подтверждает, что Карпенко А.В. – заместитель директора ООО СЗ «Градъ Сервис», и Пепеляев К.Ю. – министр строительства Хабаровского края, в течение многих лет имеют личные и деловые взаимоотношения, Карпенко А.В. неоднократно вел переговоры с представителями КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края», Комитета государственного заказа Правительства Хабаровского края, Департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска в отношении данных аукционов.

При таких обстоятельствах, между КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края» и ООО СЗ «Градъ Сервис» могла быть достигнута договоренность, которая в понимании антимонопольного законодательства рассматривается как устное соглашение.

Данное устное соглашение направлено на заключение контрактов с ООО СЗ «Градъ Сервис» на участие в долевом строительстве 279 квартир в г. Хабаровске путем создания преимущества обществу при разработке аукционной документации в период с марта по сентябрь 2018 года.

Данные обстоятельства так же подтверждает неоднократное объявление аукционов на участие в долевом строительстве 279 квартир в г. Хабаровске, размещенные в ЕИС. По итогам данных аукционов ранее объявленные торги признаны несостоявшимися, а контракты заключены с единственным участником, соответствующим требованиям, предусмотренным Законом о контрактной системе. При этом на момент размещения извещений по ранее объявленным



торгам таковым участником ООО СЗ «Градъ Сервис» не являлось.

Вышеуказанные действия КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края» и ООО СЗ «Градъ Сервис» направлены на ограничение доступа иным хозяйствующим субъектам при проведении аукционов и способствовали реализации достигнутой между вышеуказанными субъектами договоренности.

В соответствии с положениями статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги представляют собой особый способ заключения договора, когда контрагент выбирается среди нескольких предложивших лучшую или цену или лучшие условия, то есть содержит принцип состязательности хозяйствующих субъектов. При этом процедура проведения торгов позволяет выявить потенциальных желающих оказывать услуги.

Заблаговременное обсуждение вопросов относительно составления, корректировки положений аукционной документации, условий исполнения государственного контракта с отдельным хозяйствующим субъектом недопустимо и противоречит основным принципам Закона о контрактной системе, Закона о защите конкуренции.

Обстоятельства заключенного соглашения и имеющиеся в деле доказательства подтверждают тот факт, что ООО СЗ «Градъ Сервис» до момента опубликования аукционной документации имело доступ к ее содержанию и заранее располагало информацией о требованиях, предъявляемых к участнику закупки, а также к содержанию и составу заявки. Кроме того общество принимало участие в подготовке (разработке) аукционной документации, включая в нее выгодные для себя позиции, обеспечивающие победу в торгах.

Квалификация действий сторон основывается на достижении между ними соглашения (устной договоренности), которое имело своей целью ограничение конкуренции, либо могло привести к ограничению конкуренции и созданию преимущественных условий для определенного хозяйствующего субъекта.

Результатом антиконкурентного соглашения явилось обеспечение заключения контрактов с определенным хозяйствующим субъектом – ООО СЗ «Градъ Сервис», то есть изначальное предоставление обществу (начиная со стадии планирования закупки и подготовки к ее проведению) преимущественных условий участия в торгах.

Договоренность может иметь место только при множественности лиц. В рассматриваемом случае такая множественность имеется - это заказчик, уполномоченный орган, участник торгов, действия которых свидетельствуют о достижении антиконкурентного соглашения и, соответственно, о наличии нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Согласно статьям 25, 45 Закона о защите конкуренции в качестве доказательств при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольным органом рассматриваются документы, сведения, объяснения, информация в письменной и устной форме, включая служебную переписку в электронном виде.

На особенности доказывания наличия антиконкурентного согласованного поведения указал Высший Арбитражный суд Российской Федерации в пункте 2 постановления Пленума от 30.06.2008 №30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» согласованность действий может быть установлена и при отсутствии документального подтверждения наличия договоренности об их совершении.

Таким образом, указанные обстоятельства дела и имеющиеся в материалах дела доказательства свидетельствуют о наличии между КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края», ООО СЗ «Градъ Сервис», заключенного устного соглашения, имеющего цель – создание для участника закупки преимущественных условий для обеспечения победы на аукционах, что привело к ограничению конкуренции, и является признаком нарушения пункта 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст. 39, 44 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

1. Назначить дело № 027/01/16-250/2020 к рассмотрению **на 14 час. 30**

**мин. «31» марта 2020** по адресу: г. Хабаровск, ул. Запарина, 67, каб.1.;

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчиков: КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края» (ИНН 2721093076, адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Амурский бульвар, д. 43), ООО СЗ «Градъ Сервис» (ИНН 2724056185, адрес: г. Хабаровск, ул. Дзержинского, д. 4, пом. II);

3. КГКУ «Служба заказчика министерства строительства Хабаровского края, ООО СЗ «Градъ Сервис» в срок до **«30» марта 2020** представить мотивированный отзыв по делу;

4. Привлечь к участию в деле в качестве заявителя: СУ СК России по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области;

5. Привлечь к участию в деле в качестве заинтересованных лиц: Комитет государственного заказа Правительства Хабаровского края (ул. Фрунзе, д. 71, г. Хабаровск, 680000), Департамент архитектуры, строительства и землепользования (ул. Дикопольцева, 17, г. Хабаровск, Хабаровский край, 680030).

В соответствии с частью 1 статьи 43 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» с момента возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства лица, участвующие в деле, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать вопросы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать пояснения в письменной или устной форме комиссии, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в деле, возражать против ходатайств, доводов других лиц, участвующих в деле.

Явка ответчика по делу, заинтересованных лиц, или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна