

РЕШЕНИЕ

г. Магадан

Резолютивная часть решения оглашена «15» мая 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «23» мая 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

при участии:

- Прокуратуры Магаданской области <...>;

- Департамента строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии г. Магадана <...>,

рассмотрев дело № 02-9/02-2014 по признакам нарушения:

- Департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана части 1 статьи 15, пункта 2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в создании участнику открытого аукциона в электронной форме (реестровый номер аукциона 0347300001412001092) – ООО «СМУ-6» преимущественных условий участия в аукционе путем включения в состав аукционной документации условия о возведении объекта строительства (многоквартирного жилого дома) в границах улиц Заводская, Марчеканская, Литейная в г. Магадане с учетом информации о начале строительства жилого комплекса предприятием ООО «СМУ-6» в указанных границах улиц до объявления аукциона;

- Департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана и ООО «СМУ-6» части 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в совершении согласованных действий указанными субъектами, что могло привести к ограничению конкуренции на рынке выполнения работ по строительству многоквартирных жилых домов в г. Магадане путем участия в долевом строительстве,

УСТАНОВИЛА:

В Магаданское УФАС поступило Информационное письмо Прокуратуры Магаданской области (исх.№ 07-15-14 от 14.02.2014) и материалы проверки соблюдения требований Федерального закона 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», указывающие на признаки нарушения части 1 статьи 15 и статьи 16

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ « О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В ходе рассмотрения предоставленных материалов установлено:

в октябре 2013 года Департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана объявлен аукцион на право заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома расположенного в границах улиц Заводская, Марчеканская, Литейная в городе Магадане, в рамках реализации областной адресной программы «Переселение в 2013-2015 годы граждан из жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке до 01 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, с привлечением средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», областной целевой программы «Оказание содействия муниципальным образованиям Магаданской области в переселении граждан из аварийного жилищного фонда» на 2013-2017 годы» в 2013-2014 г.г. (реестровый номер аукциона 0347300000513000289).

Извещение о проведении аукциона было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов www.zakupki.gov.ru Департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана 24 октября 2013 года; дата окончания подачи заявок установлена 12 ноября 2013 года; дата проведения аукциона 18.11.2013.

Как следует из Аукционной документации, предметом заказа выступает право заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома расположенного в границах улиц Заводская, Марчеканская, Литейная в городе Магадане, в рамках реализации областной адресной программы «Переселение в 2013-2015 годы граждан из жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке до 01 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, с привлечением средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», областной целевой программы «Оказание содействия муниципальным образованиям Магаданской области в переселении граждан из аварийного жилищного фонда» на 2013-2017 годы» в 2013-2014 г.г. – 48 квартир.

В соответствии с Техническим заданием объектом заказа является новое строительство, местом выполнения работ определена «территория города Магадана (в границах ул. Заводская, Марчеканская, Литейная) Магаданской области с развитой инфраструктурой и транспортной доступностью».

В качестве обязательных требований к участникам размещения заказа на соответствие участников размещения заказа требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставки товаров, являющихся предметом аукционов (на основании Федерального закона 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»)

предъявлено:

- наличие у частного размещения заказа, полученного в установленном порядке разрешение на строительство многоквартирного дома;
- опубликование в средствах массовой информации не позднее 14 календарных дней до дня заключения контракта проектной декларации, включающей в себя информацию о застройщике и о проекте строительства;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок для строительства многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 1.1. проекта муниципального контракта, входящего в Аукционную документацию, Застройщик обязуется построить многоквартирный жилой дом, расположенный в городе Магадане в границах улиц Заводская, Марчеканская, Литейная, и передать Участнику долевого строительства входящие в состав многоквартирного жилого дома 48 квартир общей площадью не менее 2666,64 кв.м. в соответствии с Техническим заданием, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Контрактом цену и принять Объект долевого строительства.

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с пунктом 1.3. проекта Муниципального контракта – до 31.07.2014 г.

Вместе с тем установлено, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана 1 заявка – ООО «СМУ-6», которая признана соответствующей требованиям аукционной документации (Протокол № 1/309 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе в электронной форме от 14 ноября 2013 года).

26 ноября 2013 года между Департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана и ООО «СМУ-6» заключен муниципальный контракт № 060011300024 об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в городе Магадане, как с единственным участников аукциона.

Цена контракта – 146 315 870,16 (сто сорок шесть миллионов триста пятнадцать тысяч) рублей 16 копеек (пункт 2.1. контракта).

Также установлено, что на момент объявления аукциона на участие в долевом строительстве многоквартирного дома, на территории г. Магадана в границах улиц Заводская, Марчеканская, Литейная действовал только один договор аренды земельного участка № АН-49-09-03-12312 от 23.11.2012 (заключенный КУМИ города Магадана с ООО «СМУ-6») по результатам аукциона, который был разыгран для строительства пяти трехэтажных домов (Постановлением мэрии города Магадана № 835 от 28.02.2013 ООО «СМУ-6» дано разрешение вести строительство многоквартирных домов этажностью до 6 этажей).

Департаментом САТЭК мэрии г. Магадана на момент объявления аукциона выдано всего одно разрешение на строительство жилого дома в указанных границах (№ RU-49301000-344 от 07.06.2013, выдано ООО «СМУ-6»).

В извещении о начале строительства, реконструкции, капитального ремонта

объекта капитального строительства указано, что объект капитального строительства «Группа жилых домов по ул. Марчekanской в г. Магадане. Жилой 64-квартирный дом №1» начат 07 июня 2013 года.

В разрешении на строительство, выданного ООО «СМУ-6», указано, что объектом строительства является: «Группа жилых домов по ул. Марчekanской в г. Магадане. Жилой 64-квартирный дом № 1». В кратких проектных характеристиках указано: площадь земельного участка – 12403,0 кв. м., площадь застройки 1031,5 кв. м., этажность здания – 4 эт., общая площадь здания – 5460,0 кв. м., в том числе подземной части 1092,0 кв. м., жилая площадь – 2134,72 кв.м, строительный объем – 23190,16 куб.м., в том числе подземной части 7964,3 куб. м., количество квартир – 64 шт.

До проведения торгов на официальном сайте ГТРК Магадан в сети Интернет (<http://www.magtrk.ru>) 24 сентября 2013 года размещена информация о строительстве названного объекта за бюджетные деньги: «в декабре застройщик СМУ-6 планирует сдать новый дом – всего 64 квартиры. 48 из них пойдут под расселение ветхого и аварийного жилья».

Аналогичная информация была размещена на портале мэрии города Магадана в рубрике «Городские вести» и на сайте Север ДВ в сети Интернет (<http://www.severdv.ru>) 25 сентября 2013 года (интервью начальника Департамента САТЭК мэрии г. Магадана): «На улице Марчekanской строительство ведут с мая. Две новостройки предназначены под расселение ветхого и аварийного жилья, расположенного рядом. В каждом доме две блоксекции по 16 квартир. Подрядчик - компания "СМУ-6" планирует завершить работу к концу года ...»

Между тем, из представленной КУМИ г. Магадана информации (исх. № 06/5259 от 10.12.2012) о действующих в 2012 договорах аренды земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирных жилых домов в городе Магадане, следует, что арендаторами земельных участков, помимо ООО «СМУ-6», являются следующие юридические лица: ООО «Стройвест», ООО «Стройвестпроект», ООО «Точка опоры», ООО «Фирма «Селена», ООО «Инпро Плюс», ООО «Магаданстальизделия», ООО «Седьмой континент», ОАО «Колымаэнерго», ООО «АТВ-Ремстрой», ООО «Гошгар».

По информации Департамента САТЭК мэрии г. Магадана (исх. № 9464 от 16.12.2013) по состоянию на 15.11.2013 года действовали разрешения на строительство многоквартирных домов на территории города Магадана, выданные следующим лицам: ООО «СМУ-6», ООО «Стройвест», ООО «Инпро Плюс», ООО «Управляющая компания», Пограничное управление по Магаданской области ФСБ Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и

(или) осуществления таких действий (бездействия).

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

В соответствии с частью 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

На заседании Комиссии по рассмотрению дела № 02-9/02-2014 Представитель Департамента САТЭК с нарушением части 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции не согласился и пояснил:

В соответствии с пунктом 4.1.4. «Положения о Департаменте строительства архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана» Департамент САТЭК осуществляет функции муниципального заказчика по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, объектов благоустройства, для муниципальных нужд.

Согласно пункту 1 статьи 527 ГК РФ государственный или муниципальный контракт заключается на основе заказа на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, размещаемого в порядке, предусмотренном законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Отношения, связанные с размещением заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд на дату проведения аукциона, регулировались Федерального закона от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд". Статья 1 настоящего закона устанавливает единый порядок размещения заказов, в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации при размещении заказов, эффективного использования средств бюджетов и внебюджетных источников финансирования, расширения возможностей для участия физических и юридических лиц в размещении заказов и стимулирования такого участия, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере размещения заказов, обеспечения гласности и прозрачности размещения заказов, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере размещения заказов.

Руководствуясь требованиями федерального законодательства, Департаментом САТЭК был объявлен аукцион на право заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома расположенного в границах улиц

Заводская, Марчеканская, Литейная в городе Магадане, по результатам которого был заключен муниципальный контракт № 060011300024 от 26.11.2013 года.

Таким образом, действия Департамента САТЭК, направленные на соблюдение требований Закона о размещении заказа, в результате которых по итогам аукциона был заключен муниципальный контракт с ООО «СМУ-6», не могут быть рассмотрены как ограничение конкуренции хозяйствующих субъектов на рынке строительства многоквартирных жилых домов и не могут являться согласованными, нарушающими часть 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Заслушав мнение представителя Ответчика, изучив материалы дела и представленные документы, Комиссия соглашается с изложенным и приходит к выводу, что действия Департамента САТЭК, выразившиеся в заключении муниципального контракта № 060011300024 от 26.11.2013 года об участии в долевом строительстве по результатам аукциона, не являются согласованными и не нарушают часть 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Также представитель Департамента САТЭК с нарушением части 1 статьи 15, пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции не согласился и пояснил, что место строительства в техническом задании указано: «в районе улиц Марчеканская, Литейная, Заводская», а не границ улиц. Протяженность этих улиц достаточно большая и строительство могло бы быть в любом месте в районе этих улиц. При определении места строительства выбирался район, который наиболее обеспечен транспортной доступностью и инженерными коммуникациями. Кроме того, также имелись разрешения на строительство и договоры аренды земельных участков у других хозяйствующих субъектов, но никто из них не изъявил желания участвовать в аукционе и жалоб от кого-либо в адрес Департамента САТЭК не поступало.

Поэтому преимущественных условий участия в аукционе путем включения в состав аукционной документации условия о возведении объекта строительства (многоквартирного жилого дома) в границах улиц Заводская, Марчеканская, Литейная в г. Магадане Департамент САТЭК никого на рынке строительства путем долевого участия не ограничил, следовательно, нормы антимонопольного законодательства не нарушал.

Согласно с основными понятиями части 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции:

конкуренция – это 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;

признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в

одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Учитывая позицию Департамента САТЭК Комиссия посчитала необходимым определить круг потенциальных участников в аукционе, интересы которых могли бы быть нарушены, в связи с чем, у Департамента САТЭК было запрошено количество действующих разрешений на строительство в черте города Магадана (исключая поселки Уптар, Сокол, Снежный) и информацию о сформированных участках под строительство жилых домов в районе улиц Марчеканская, Литейная, Заводская.

Во исполнение Определения № 54 от 25.04.2014 Департаментом САТЭК предоставлена информация (исх. № 3109 от 13.05.2014), а именно: запрашиваемые разрешения на строительство, действующие на момент объявления аукциона; пояснения о выборе определения строительства в границах улиц Марчеканская, Литейная, Заводская; информация о количестве сформированных участках под строительство многоквартирных жилых домов в границах указанных улиц.

В предоставленных документах указано, что в границах улиц Марчеканская, Литейная, Заводская было сформировано только два участка под строительство многоквартирных жилых домов, один из которых уже занят строительством. Для уточнения информации Магаданским УФАС был направлен запрос в КУМИ г. Магадана на предмет проведения аукциона по аренде земельного участка под строительство многоквартирных жилых домов по ул. Марчеканская, границы которого утверждены Постановлением мэрии г. Магадана № 396. В ответе КУМИ г. Магадана указано, что на указанный участок Департамент САТЭК не предоставлял документы.

Представитель Департамента САТЭК пояснил, что участок сформирован, но на нем еще пока находятся жилые дома, которые предназначены под «снос» и на сегодняшний день в них проживают граждане. После того, как граждане будут переселены в новый дом, который строится напротив, документы на этот участок будут переданы в КУМИ г. Магадана для проведения аукциона по аренде земельного участка под строительство жилого дома.

Выбор места строительства многоквартирного жилого дома в границах улиц Заводская, Марчеканская, Литейная в городе Магадане обусловлен тем, что аукцион под участие в долевом строительстве проводился для приобретения квартир гражданам, проживающим в ветхих домах микрорайона «Марчекан». Большая часть граждан, отдали предпочтение тому району, в котором они проживали. Более того, этот район обеспечен коммунальной инфраструктурой и дорогами, что исключает вложение дополнительных средств для проведения новых коммуникаций. На момент проведения аукциона этот район идеально подходил для расселения граждан, попадающих под программу по расселению из ветхого жилья.

По мнению представителя Департамента САТЭК, определение места строительства в техническом задании «в границах территории муниципального образования город Магадан», (не включая поселки Сокол, Уптар, Снежный), а не «в

границах улиц Заводская, Марчekanская, Литейная в городе Магадане» не могло увеличить количество участников в аукционе.

Обязательным требованием Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что у застройщика должны быть оформлены разрешение на строительство и договор аренды земельного участка под строительство многоквартирного дома, размещена проектная документация. По уточненным данным Департамента САТЭК (исх. № 3109 от 13.05.2014) на момент объявления аукциона, в границах города действовало только три разрешения на строительство: у Пограничного управления по Магаданской области ФСБ России, ООО «Стройвест» и ООО «СМУ-6». У всех имелась оформленная документация в соответствии с требованиями указанного Закона.

Поскольку Пограничное управление по Магаданской области ФСБ России строительство ведет по договору генподряда (подрядчик ООО «Каптострой») и весь жилфонд предназначен под ведомственное жилье, а также ООО «Стройвест» уже вела строительство 16 квартирного дома по ул. Приморская, с которым Департамент САТЭК ранее заключил договор долевого участия в строительстве № 06001130010 от 15.07.2013 года, в период проведения аукциона на долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома, участие могло принять только ООО «СМУ-6».

Следовательно, определив место строительства жилого дома «в границах улиц Марчekanская, Литейная, Заводская», а не территорией всего муниципального образования город Магадан, Департамент САТЭК не ограничил доступ на товарный рынок хозяйствующих субъектов, ведущих строительство в городе Магадане.

Выслушав мнения сторон, изучив дополнительно предоставленные документы, комиссия приходит к выводу, что при проведении аукциона на участие в долевом строительстве жилого дома в границах улиц Марчekanская, Литейная, Заводская, Департаментом САТЭК не допущено ограничения доступа на товарный рынок путем участия в долевом строительстве хозяйствующих субъектов, осуществляющих строительство жилых домов в городе Магадане, следовательно, в действиях Департамента САТЭК отсутствуют нарушения части 1 статьи 15, пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Магаданского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 02-9/02-2014, возбужденного в отношении:

- Департамента строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана по признакам нарушения части 1 статьи 15, пункта 2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в создании участнику открытого аукциона в

электронной форме (реестровый номер аукциона 0347300001412001092) – ООО «СМУ-6» преимущественных условий участия в аукционе путем включения в состав аукционной документации условия о возведении объекта строительства (многоквартирного жилого дома) в границах улиц Заводская, Марчеканская, Литейная в г. Магадане с учетом информации о начале строительства жилого комплекса предприятием ООО «СМУ-6» в указанных границах улиц до объявления аукциона;

- Департамента строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана и ООО «СМУ-6» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в совершении согласованных действий указанными субъектами,

в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

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