

РЕШЕНИЕ

по делу №014/01/16-1636/2021 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Якутск

года

резюмирующая часть оглашена «14» апреля 2022

изготовлено в полном объеме «26» апреля 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела №014/01/16-1636/2021 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

<...> – руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия);

Члены комиссии:

<...> – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

<...> – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия);

При участии в дистанционном режиме с помощью систем видеоконференцсвязи:

<...> – представитель Администрации МО «город Ленск» по доверенности;

<...> – представитель АО СЗ «РИА» по доверенности;

В отсутствие представителей иных лиц, участвующих в деле;

Рассмотрев дело №014/01/16-1636/2021 по признакам нарушения Министерством строительства Республики Саха (Якутия), Администрацией муниципального образования «город Ленск» Ленского района Республики Саха (Якутия) и Акционерным обществом специализированный застройщик «Республиканское ипотечное агентство» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба ООО СК «Монолит», указывающая на признаки

нарушения антимонопольного законодательства в действиях АО «777», Администрации МО «Город Ленск» Ленского района Республики Саха (Якутия), АО СЗ «Республиканское ипотечное агентство», ГКУ РС (Я) «Дирекция жилищного строительства РС (Я)» и Министерства строительства Республики Саха (Якутия).

Жалоба ООО СК «Монолит» содержала следующие доводы и обстоятельства

- на территории Ленского района Республики Саха (Якутия) существует антимонопольное соглашение по приобретению квартиры только у АО «777», выраженное в «затачивании» условий торгов под АО «777»;
- создание картеля и заключение антимонопольного соглашения на территории Ленского района Республики Саха (Якутия) в целях поставки квартир для реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы», проводимого Государственным казенным учреждением Республики Саха (Якутия) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)»;
- устранение конкурентов и создание невозможности участия строительных компании в строительстве многоэтажных домов в целях недопущения поставки квартир для реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы», проводимого Государственным казенным учреждением Республики Саха (Якутия) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)»;
- ООО СК «Монолит» усматривает под созданием консорциума создание картеля или заключения антимонопольного соглашения в целях ограничения участников республиканской адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы" в котором установлены в качестве участников муниципальное образование. По сути АО СЗ «РИА» не обладает полномочиями специализированного застройщика так как АО СЗ «РИА» не согласовано с федеральным органом власти.

По результатам рассмотрения жалобы ООО СК «Монолит» Якутское УФАС России пришло к выводу о наличии признаков нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в действиях Министерства строительства Республики Саха (Якутия), Администрации МО «город Ленск» Ленского района Республики Саха (Якутия) и АО СЗ «РИА», выразившихся в заключении соглашений о сотрудничестве сторон по реализации масштабного инвестиционного проекта на территории г. Ленска и иных действий, вытекающих из предмета таких соглашений (предоставление земельных участков для строительства многоквартирных домов без проведения процедуры торгов и иное).

В соответствии определением о назначении дела №014/01/16-1636/2021 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 05.08.2021 и на основании Приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) №19 от 27.07.2021 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела №014/01/16-1636/2021 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Министерства строительства Республики Саха (Якутия), Администрации МО «город Ленск» Ленского района Республики Саха (Якутия) и АО СЗ «РИА» возбуждено настоящее дело. Рассмотрение дела назначено на 28 сентября 2021 года в 15 часов 00 минут.

На рассмотрении дела от 28.09.2021 представители заявителя ООО СК «Монолит» полностью поддержали доводы и обстоятельства, указанные в жалобе и дополнениях к ней.

От Минстроя РС (Я) поступил отзыв №14/04-2155 от 27.09.2021, на рассмотрении дела от 28.09.2021 представитель Минстроя РС (Я) поддержал доводы, указанные в отзыве.

Администрация МО «город Ленск» представила отзыв №01-07-03442/21 от 21.09.2021, на рассмотрении дела от 28.09.2021 представитель Администрации МО «город Ленск» поддержал доводы, указанные в отзыве.

Представители АО СЗ «РИА» также поддержали позицию, отраженную в отзыве АО СЗ «РИА» №А6/967 от 08.09.2021.

Рассмотрение дела было отложено Комиссией Якутского УФАС России в связи с необходимостью получения дополнительной информации на 02.11.2021.

В связи с тем, что 02 ноября 2021 года было установлено нерабочим днем согласно Указу Президента РФ от 20.10.2021 №595 «Об установлении на территории Российской Федерации нерабочих дней в октябре - ноябре 2021 г.», рассмотрение дела, назначенное на 02.11.2021 было отложено на 12.11.2021.

Рассмотрение дела от 12.11.2021 было отложено Комиссией в связи с необходимостью получения дополнительной информации на 01.12.2021.

Рассмотрение дела от 01.12.2021 было отложено Комиссией в связи с необходимостью получения дополнительной информации на 13.01.2022.

Рассмотрение дела от 13.01.2022 было отложено Комиссией на 24.02.2022 в связи с удивлением ходатайства ООО СК «Монолит» об отложении дела.

Рассмотрение дела от 24.02.2022 было отложено Комиссией на 07.04.2022 в связи с удивлением ходатайства ООО СК «Монолит» об отложении дела.

В рассмотрении дела от 07.04.2022 был объявлен перерыв до 14.04.2022.

14 апреля 2022 года Комиссией принята резолютивная часть решения по настоящему делу.

В ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией Якутского УФАС России по рассмотрению дела №014/01/16-1636/2021 о нарушении антимонопольного законодательства установлено следующее.

Частью 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» установлено, что региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 27.03.2019 №50 утверждена республиканская адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы» (далее - Программа переселения граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы).

Уполномоченным органом исполнительной власти, ответственным за реализацию Программы, и главным распорядителем бюджетных средств утверждено Министерство строительства Республики Саха (Якутия).

Основными целями Программы являются:

- обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда;
- создание безопасных и благоприятных условий для проживания граждан;
- обеспечение переселения граждан из всего аварийного жилищного фонда, признанного таковым с 1 января 2012 года до 1 января 2017 года;
- обеспечение повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Основными задачами Программы являются:

- создание комфортных, безопасных и благоприятных условий проживания граждан посредством переселения из аварийного жилищного фонда;
- разработка и реализация организационных, финансовых и инвестиционных механизмов переселения граждан из аварийного жилищного фонда, с привлечением финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;
- повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства;
- сокращение непригодного для проживания жилищного фонда.

Участником программы, в том числе, является муниципальное образование

«Ленский район» Республики Саха (Якутия) (по согласованию); муниципальное образование "Город Ленск" Ленского района Республики Саха (Якутия) (по согласованию), муниципальное образование "Поселок Витим" Ленского района Республики Саха (Якутия) (по согласованию).

Механизмом реализации Программы является строительство и (или) приобретение жилых помещений в соответствии с утвержденным постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) порядком для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, а также выплата лицам, в чьей собственности находятся жилые помещения в аварийных домах, возмещения за изымаемое жилое помещение.

Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 01.10.2019 №290 утвержден Порядок приобретения жилых помещений в рамках республиканской адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы» (далее – Порядок приобретения жилых помещений).

Согласно пункту 2.1 Порядка приобретения жилых помещений, средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средства государственного бюджета республики, предусмотренные в рамках Программы, направляются на приобретение жилых помещений на основании государственных контрактов, заключаемых в установленном законом порядке.

Согласно пункту 2.4 Порядка приобретения жилых помещений, в рамках реализации Программы жилые помещения приобретаются:

а) у застройщиков жилых помещений в многоквартирных домах (в том числе в многоквартирных домах, строительство которых не завершено, включая многоквартирные дома, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств граждан и (или) юридических лиц) или в домах, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) у лиц, не являющихся застройщиками домов, в которых расположены эти помещения.

Заказчиком согласно Порядку приобретения жилых помещений является государственное казенное учреждение Республики Саха (Якутия) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)».

В рамках реализации Программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы ГКУ РС (Я) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)» в период с 01.01.2019 по 15.06.2021 проведено 376 закупочных процедур на предмет приобретения квартир в

Ленском районе Республики Саха (Якутия), из них:

- 212 закупочных процедур не состоялась в связи с отсутствием допущенных заявок;
- По 164 закупкам заключены контракты, из них 62 контракта заключено с АО «777».

Согласно статье 89 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (далее – ЖК РФ) предоставляемое гражданам, являющимся нанимателями жилых помещений, в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 настоящего Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

В соответствии со статьей 32 ЖК РФ собственники жилых помещений в аварийном многоквартирном доме имеют право на получение возмещения его стоимости в денежной форме, либо на получение равноценного жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России отмечает, что в случае переселения граждан из аварийного жилого фонда в городе Ленск, приобретение нового жилья осуществляется также в городе Ленск.

Согласно пояснениям ГКУ РС (Я) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)» способ осуществления закупки (у застройщика либо у собственника помещения), на основании раздела 7 Программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы, определяется исходя из заявки органа местного самоуправления на основании заявлений граждан о выборе способа переселения.

ГКУ РС (Я) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)» за период с 01.01.2019 по 15.06.2021 разместило 171 закупку (из 376) на приобретение жилого помещения (благоустроенной квартиры) у лица, не являющегося застройщиком в г. Ленске, Ленского района Республики Саха (Якутия), в рамках реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы».

Таким образом, Комиссией Якутского УФАС России установлено, что ГКУ РС (Я) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)» проводила торги на приобретение жилых помещений у собственников и у застройщиков в равной степени.

Согласно части 1 статьи 33 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) заказчик при описании в документации о закупке объекта закупки должен руководствоваться, в том числе, следующими правилами:

1. в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости);
2. использование при составлении описания объекта закупки показателей, требований, условных обозначений и терминологии, касающихся технических характеристик, функциональных характеристик (потребительских свойств) товара, работы, услуги и качественных характеристик объекта закупки, которые предусмотрены техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, документами, разрабатываемыми и применяемыми в национальной системе стандартизации, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о стандартизации, иных требований, связанных с определением соответствия поставляемого товара, выполняемой работы, оказываемой услуги потребностям заказчика.

Частью 2 статьи 33 Закона о контрактной системе установлено, что документация о закупке в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, должна содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемых товара, работы, услуги установленным заказчиком требованиям. При этом указываются максимальные и (или) минимальные значения таких показателей, а также значения показателей, которые не могут изменяться.

Согласно пояснениям ГКУ РС (Я) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)», описание объектов закупок на приобретение жилых помещений в Ленском районе составлялось исходя из методических рекомендаций ГК Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, сводам правил, нормативов, ГОСТов и иного (Приказ Минпромторга РФ от 21.01.2011 г. N 57; Градостроительный кодекс Российской Федерации; Жилищный кодекс Российской Федерации; Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», утвержденным приказом Минстроя России от 03 декабря 2016 г. № 883/пр; СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», утвержденным приказом Минстроя России от 14 ноября 2016 г. № 798/пр; СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений», утвержденным приказом Минстроя России от 16 декабря 2016 г. № 970/пр; СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты.

Обеспечение огнестойкости объектов защиты», утвержденным приказом МЧС России от 21 ноября 2012 г. № 693; СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденным приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288; СП 255.1325800 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Общие положения», утвержденным приказом Минстроя России от 24 августа 2016 г. № 590/пр; СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. № 64 (с изменениями и дополнениями); СНиП 21-01-97* Пожарная безопасность зданий и сооружений (с Изменениями N 1.2); СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы; СП 60.13330.2012 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003; СП 28.13330.2012 Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85; СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003; СП 73.13330.2016 Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85; СП 82.13330.2016 «Благоустройство территории»; СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88; СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий; СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия»; ГОСТ 23735-2014 Смеси песчано-гравийные для строительных работ. Технические условия (с Изменением №1); ГОСТ 31173-2016 Блоки дверные стальные. Технические условия; ГОСТ 23166-99 «Блоки оконные. Общие технические условия»; ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия»; ГОСТ 28013-98. Растворы строительные. Общие технические условия (с Изменением № 1); ГОСТ Р53254-2009 «Техника пожарная. Лестницы наружные пожарные стационарные. Ограждения кровли»; ГОСТ 7473-2010 «Смеси бетонные. Технические условия»; ГОСТ 28196-89. Краски водно-дисперсионные. Технические условия (с Изменениями №1); ГОСТ 4.212-80 «Система показателей качества продукции. Строительство. Бетоны. Номенклатура показателей»; ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»; ГОСТ Р 54964-2012 «Экологические требования к объектам недвижимости. Оценка соответствия»; ПУЭ-99, 7-ое издание «Правила устройства электроустановок»; ПУЭ-99, 6-ое издание «Правила устройства электроустановок»; 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; Федеральный закон «О техническом регулировании» № 184-ФЗ; СП 35-101-2001; СП 138.13330.2012.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России установила, что описание объектов закупок по рассматриваемым закупкам соответствует положениям статьи 33 Закона о контрактной системе.

На основании изложенного, учитывая то, что АО «777» заключено 62 контракта по результатам проведения 376 закупочных процедур на предмет

приобретения квартир в Ленском районе Республики Саха (Якутия), соблюдения положений законодательства о контрактной системе при описании объектов закупок, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу об отсутствии признаков заключения антиконкурентного соглашения между заказчиком ГКУ РС (Я) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)» и участником закупок АО «777».

Каких-либо обстоятельств, прямым либо косвенным образом свидетельствующих о наличии заключения антиконкурентного соглашения между заказчиком ГКУ РС (Я) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)» и участником закупок АО «777», Комиссией Якутского УФАС России не установлено, в материалы дела не представлено.

Якутское УФАС России приходит к выводу, что участие в закупках на предмет приобретения квартир в Ленском районе Республики Саха (Якутия) было обусловлено фактическим желанием и фактическими возможностями какого-либо из потенциальных участников закупки, а не предъявленным к участникам требованиям.

В соответствии с распоряжением Главы РС(Я) от 23.12.2019 N 742-РГ «О мерах по реализации масштабного инвестиционного проекта "Реконструкция территории жилой застройки, в том числе под ветхим и аварийным жилищным фондом, переселение граждан из аварийного жилого фонда г. Ленск» уполномоченному органу рекомендовано заключить с акционерным обществом Специализированным застройщиком «Республиканское ипотечное агентство» без проведения торгов договоры аренды земельных участков (в кварталах 14:14:050071, 14:14:050066, 14:14:050067, 14:14:050068, 14:14:050056, 23) в установленном законодательством порядке и в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и документацией по планировке территории муниципального образования «Город Ленск» для реализации масштабного инвестиционного проекта.

Положения по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

В частности, статьей 39.6 ЗК РФ установлены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-

бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Главой 3.1 Земельного кодекса Республики Саха (Якутия) от 15.12.2010 888-З N 673-IV (далее – ЗК РС (Я)) установлены критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов.

Согласно части 1 статьи 24.10 ЗК РС (Я) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Главы Республики Саха (Якутия) для реализации масштабного инвестиционного проекта при условии соответствия указанного инвестиционного проекта критериям, определяемым в соответствии с настоящей статьей.

Согласно части 10 статьи 24.10 ЗК РС (Я) установление соответствия масштабного инвестиционного проекта критериям, указанным в части 2 настоящей статьи, осуществляется исполнительным органом государственной власти Республики Саха (Якутия) в сфере государственной экономической политики совместно с исполнительным органом государственной власти Республики Саха (Якутия) в сфере градостроительства..

Исполнительный орган государственной власти Республики Саха (Якутия), уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, устанавливает соответствие масштабного инвестиционного проекта критерию, указанному в пункте 1 части 2 настоящей статьи, в части наличия (отсутствия) масштабного инвестиционного проекта в документах территориального планирования Республики Саха (Якутия) и (или) муниципального образования.

Масштабный инвестиционный проект «Реконструкция территории жилой застройки, в том числе под ветхим и аварийным жилищным фондом, переселение граждан из аварийного жилого фонда г. Ленск (в кварталах 14:14:050071, 14:14:050066, 14:14:050043, 14:14:050067, 14:14:050068, 14:14:050056, 23)» рассмотрен на основании заявления АО СЗ «РИА» №А6/454-1 от 07.08.2019.

Управление архитектуры и градостроительства при Главе Республики Саха (Якутия) 14.08.2019 вынесло заключение №28/1900 о соответствии статье 24.10 ЗК РС (Я) проекта «Реконструкция территории жилой застройки, в том числе под ветхим и аварийным жилищным фондом, переселение граждан из аварийного жилого фонда г. Ленск (в кварталах 14:14:050071, 14:14:050066,

14:14:050043, 14:14:050067, 14:14:050068, 14:14:050056, 23)», согласно которому представленный АО СЗ «РИА» проект может быть признан масштабным инвестиционным проектом.

Министерство экономики Республики Саха (Якутия) 16.08.2019 вынесло заключение №19/и-04-6508 о соответствии масштабного инвестиционного проекта критериями, установленным статьей 24.10 ЗК РС (Я), согласно которому проект «Реконструкция территории жилой застройки, в том числе под ветхим и аварийным жилищным фондом, переселение граждан из аварийного жилого фонда г. Ленск (в кварталах 14:14:050071, 14:14:050066, 14:14:050043, 14:14:050067, 14:14:050068, 14:14:050056, 23)», представленный АО СЗ «РИА», соответствует трем критериям, установленным частью 2 статьи 24.10 ЗК РС (Я) и соответствует части 3 статьи 24.10 ЗК РС (Я).

Министерство строительства Республики Саха (Якутия) 19.08.2019 вынесло заключение №14/08-914 о соответствии статье 24.10 ЗК РС (Я) масштабного инвестиционного проекта «Реконструкция территории жилой застройки, в том числе под ветхим и аварийным жилищным фондом, переселение граждан из аварийного жилого фонда г. Ленск (в кварталах 14:14:050071, 14:14:050066, 14:14:050043, 14:14:050067, 14:14:050068, 14:14:050056, 23)», представленного АО СЗ «РИА», согласно которому проект соответствует критериям, установленным частью 2 и частью 3 статьи 24.10 ЗК РС (Я) и может быть признан масштабным инвестиционным проектом.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о законности передачи АО СЗ «РИА» в аренду без проведения торгов земельных участков в кварталах 14:14:050071, 14:14:050066, 14:14:050067, 14:14:050068, 14:14:050056, 23 на основании распоряжения Главы РС(Я) от 23.12.2019 N 742-РГ «О мерах по реализации масштабного инвестиционного проекта «Реконструкция территории жилой застройки, в том числе под ветхим и аварийным жилищным фондом, переселение граждан из аварийного жилого фонда г. Ленск».

Вместе с тем, 02 мая 2017 года между МО «город Ленск» Ленского района Республики Саха (Якутия) и ООО СК «Монолит» заключен договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности №27ат-2017.

Предметом указанного договора является предоставление в аренду земельного участка с кадастровым номером: 14:14:050071:218 общей площадью 4516 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Ленск, ул. Рабочая, д. 3. Земельный участок предоставлен в аренду под строительство многоквартирного дома.

07 февраля 2020 года МО «город Ленск» Ленского района Республики Саха (Якутия) обратилось в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) с заявлением о прекращении ограничения права и (или) обременения объекта

недвижимости (земельный участок с кадастровым номером: 14:14:050071:218 общей площадью 4516 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Ленск, ул. Рабочая, д. 3).

28 апреля 2020 года между МО «город Ленск» Ленского района Республики Саха (Якутия) и АО СЗ «РИА» заключен договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности №19а.

Предметом указанного договора является предоставление в аренду земельного участка с кадастровым номером: 14:14:050071:534 общей площадью 4339 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Ленск, ул. Рабочая, д. 3. Земельный участок предоставлен в аренду под строительство многоквартирных жилых домов в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта «Реконструкция территории жилой застройки, в том числе под ветхим и аварийным жилищным фондом, переселение граждан из аварийного жилого фонда г. Ленск».

Таким образом, земельный участок, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Ленск, ул. Рабочая, д. 3, был изначально передан в аренду ООО СК «Монолит» по результатам проведенного аукциона, в дальнейшем указанный участок был передан в аренду АО СЗ «РИА» без проведения торгов.

Согласно доводам жалобы, ООО СК «Монолит» не смогло использовать указанный земельный участок по назначению в связи с отсутствием технического присоединения и отказом от такого присоединения со стороны субъекта естественной монополии ООО «ЛПТЭС».

МО «Город Ленск» обратилось в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) с иском к ООО СК «Монолит» о расторжении договора аренды земельного участка от 02.05.2017 № 27ат-2017 и обязанности освободить переданный в соответствии с этим договором земельный участок с кадастровым номером 14:14:050071:218.

Решением Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) от 05.02.2020 (резольютивная часть объявлена 29.01.2020) по делу №А58-11591/2019 иск удовлетворен в части, на ООО СК «Монолит» возложена обязанность освободить земельный участок с кадастровым номером 14:14:050071:218 и передать его по акту приема-передачи муниципальному образованию. В части требования о расторжении договора в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27.08.2020 (резольютивная часть объявлена 20.08.2020) решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 05.02.2020 по делу №А58-11591/2019 отменено. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия).

Определением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 28.01.2021 по делу № А58-11591/2019 производство по делу прекращено в связи с прекращением срока действия договора аренды земельного участка от 02.05.2017 №24ат-2017, а именно с 24.02.2020.

Далее, ООО СК «Монолит» обратилось в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) с исковым заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия), Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Муниципальному образованию «город Ленск» Ленского района Республики Саха (Якутия) и АО СЗ «РИА», со следующими исковыми требованиями:

- признать недействительным договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 28.04.2020 г. No 19а, заключенный между АО СЗ «РИА» и МО «Город Ленск»;
- обязать Управление Росреестра по РС(Я) погасить в Едином государственном реестре недвижимости сведения о земельном участке с кадастровым номером 14:14:050071:534, расположенном по адресу: город Ленск, ул. Рабочая, д.3, общей площадью 4339 кв.м., включая записи о государственной регистрации прав, ограничений, обременении прав на указанный земельный участок;
- обязать Управление Росреестра по РС(Я) восстановить в Едином государственном реестре недвижимости запись об аренде земельного участка с кадастровым номером 14:14:050071:218, общей площадью 4516 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), город Ленск, ул. Рабочая, д.3, в пользу ООО СК «Монолит» по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности No 27ат-2017 от 02.05.2017 года;
- обязать Управление Росреестра по РС(Я) восстановить в Едином государственном реестре недвижимости сведения о земельном участке с кадастровым номером 14:14:050071:218, общей площадью 4516 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), город Ленск, улица Рабочая, дом 3;
- обязать кадастровую палату отменить объединение территории земельных участков, в результате которого был образован земельный участок с кадастровым номером 14:14:050071:534, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в квартале 71 г. Ленска.

Согласно постановлению Четвертого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2022 по делу №А58-9141/2020 суд не нашел оснований для признания договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 28.04.2020 г. No 19а незаконным.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, №27ат-2017, заключенный 02.05.2017 между МО «город Ленск» Ленского района Республики Саха (Якутия) и ООО СК «Монолит» прекратил свое действие в начале 2020 года, и земельный участок с кадастровым номером: 14:14:050071:534 общей площадью 4339 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Ленск, ул. Рабочая, д. 3, правомерно и законно был передан АО СЗ «РИА» без проведения торгов во исполнение распоряжения Главы РС(Я) от 23.12.2019 N 742-РГ на основании договора аренды земельного участка №19а от 28.04.2020.

Доводы заявителя об отсутствии возможности технического присоединения указывают на возможные нарушения процедуры проведения торгов, порядок проведения которых установлен ЗК РФ.

Вместе тем, такие обстоятельства не могут указывать на наличие какого-либо антиконкурентного соглашения, целью которого является ущемление интересов ООО СК «Монолит» либо предоставления преимуществ АО СЗ «РИА».

28 мая 2020 года между Министерством строительства РС (Я) и АО СЗ «РИА» заключено соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства (далее – Соглашение от 28.05.2020).

Предметом указанного соглашения является сотрудничество сторон, направленные на реализацию Инициатором проекта масштабного инвестиционного проекта «Реконструкция территории жилой застройки, в том числе под ветхим и аварийным жилищным фондом, переселение граждан из аварийного жилого фонда г. Ленск» (далее – МИП).

Согласно пункту 3.4.2 Соглашения от 28.05.2020 АО СЗ «РИА» обязуется обеспечить в оговоренные сроки завершение строительства и ввод в эксплуатацию объектов.

В целях реализации распоряжения Главы Республики Саха (Якутия) от 23.12.2019г. №742-РГ заключено Соглашение с МО «Город Ленск» о сотрудничестве сторон по реализации масштабного инвестиционного проекта на территории г. Ленска.

24 августа 2020 года между МО «Город Ленск» Ленского района Республики Саха (Якутия) и АО СЗ «РИА» заключено соглашение №7 о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства (далее – Соглашение №7 от 24.08.2020).

Предметом указанного соглашения является сотрудничество сторон, направленные на реализацию Инициатором проекта МИП.

Согласно пункту 3.4.2 Соглашения №7 от 24.08.2020 АО СЗ «РИА» обязуется обеспечить в оговоренные сроки завершение строительства и ввод в эксплуатацию многоквартирных домов в г. Ленск.

АО СЗ «Республиканское ипотечное агентство» участвовало в аукционе по реализации программы по переселению граждан из аварийного жилого фонда путем участия в конкурсных процедурах, проводимых государственным заказчиком ГКУ Республики Саха (Якутия) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)». По состоянию на 22.07.2021г. АО СЗ «РИА» приняло участие в 15 электронных аукционах ГКУ Республики Саха (Якутия) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)» и заключено 15 государственных контрактов.

АО СЗ «РИА» является инициатором реализации масштабного инвестиционного проекта на территории г. Ленска, в связи с чем обязуется обеспечить в оговоренные сроки, завершение строительства и ввод в эксплуатацию МКД площадью 102,2 тыс. кв.м. Также, проектом предусмотрено направление 30 млн. руб. в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

В рамках реализации программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда в Ленском районе с 2017 года в строительстве жилых домов участвовали следующие хозяйствующие субъекты: ООО СК «Монолит» директор <...> (ИНН 3811159887), АО «777» директор <...> (ИНН 1414006922) и ООО «Сахастроймонтаж» директор <...> (ИНН 1435200462). С 2019 года в строительстве жилых домов по программе переселение граждан участвуют следующие хозяйствующие субъекты: АО «777» директор <...> (ИНН 1414006922) и АО СЗ «РИА» директор <...> (ИНН 1435140439).

Согласно статье 16 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком РФ 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.

Закон о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными

внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации (пункт 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции).

Антимонопольному контролю в соответствии со статьями 15 и 16 Закона о защите конкуренции подлежат нормативные и индивидуальные правовые акты, иные решения лиц, перечисленных в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции, их действия (бездействие), соглашения и (или) согласованные действия, способные влиять на конкуренцию на товарных рынках, в том числе принятые (совершенные) в связи с реализацией властных полномочий.

Пунктом 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции установлено, что соглашение это договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

В соответствии с Разъяснениями N 3 Президиума ФАС России "Доказывание недопустимых соглашений (в том числе картелей) и согласованных действий на товарных рынках, в том числе на торгах", утвержденных протоколом Президиума ФАС России от 17.02.2016 N 3 при доказывании антиконкурентных соглашений и согласованных действий могут использоваться прямые и косвенные доказательства.

Прямыми доказательствами наличия антиконкурентного соглашения могут быть письменные доказательства, содержащие волю лиц, направленную на достижение соглашения: непосредственно соглашения; договоры в письменной форме; протоколы совещаний (собраний); переписка участников соглашения, в том числе в электронном виде.

Факт заключения антиконкурентного соглашения может быть установлен как на основании прямых доказательств, так и совокупности косвенных доказательств.

Для признания органа местного самоуправления (органа, осуществляющего его функции) и хозяйствующего субъекта лицами, нарушившими требования статьи 16 Закона о защите конкуренции, необходимо установить факт заключения ими соглашения (в письменной или устной форме) либо совершения согласованных действий, которые не предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и привели к таким негативным последствиям как недопущение, ограничение, устранение конкуренции либо создали реальную угрозу их возникновения.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о том, что целью заключения соглашений между Министерством строительства Республики Саха (Якутия), Администрацией МО «г. Ленск» и АО СЗ «РИА» и передачи АО СЗ «РИА» земельных участков в г. Ленск не является предоставление каких-либо конкурентных преимуществ, в

рассматриваемом случае целью указанных действий является реализация масштабного инвестиционного проекта в рамках действующего законодательства Российской Федерации и Республики Саха (Якутия). Действия ответчиков фактически были направлены на реализацию распоряжения Главы Республики Саха (Якутия) от 23.12.2019г. №742-РГ.

При указанных обстоятельствах рассматриваемые действия ответчиков не образуют состава нарушения, предусмотренного статьей 16 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об отсутствии запрещенного статьей 16 Закона о защите конкуренции антиконкурентного соглашения, заключенного между Министерством строительства Республики Саха (Якутия), Администрацией МО «г. Ленск» и АО СЗ «РИА». Учитывая изложенное, рассмотрение дела №014/01/16-1636/2021 подлежит прекращению на основании пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела №014/01/16-1636/2021, руководствуясь статьей 23, частями 1 – 3.4 статьи 41, статьей 45, частью 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела №014/01/16-1636/2021 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении:

- Министерства строительства Республики Саха (Якутия) (677018, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Аммосова, д. 8, ОГРН 1031402029141, ИНН 1435079270, КПП 143501001);
- Администрации муниципального образования «город Ленск» Ленского района Республики Саха (Якутия) (678144, Республика Саха (Якутия), улус Ленский, г. Ленск, ул. Ленина, д. 63, ОГРН 1061414000042, ИНН 1414011880, КПП 141401001);
- Акционерного общества специализированный застройщик «Республиканское ипотечное агентство» (677027, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ойунского, д. 7, ОГРН 1031402064165, ИНН 1435140439, КПП 143501001);

на основании пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции в связи с отсутствием в действиях указанных лиц нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение комиссии территориального антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения и также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.