

РЕШЕНИЕ

по делу № 02-114/15А о нарушении антимонопольного законодательства

г. Якутск

резольютивная часть оглашена «27» января 2016 г.

изготовлено в полном объеме «10» февраля 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела в составе:

<***> – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

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

<***> – старший специалист 1 разряда отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член комиссии.

При участии:

От ответчиков:

Районная администрация муниципального района «Томпонский район» Республики Саха (Якутия) (РС(Я), Томпонский район, п.Хандыга, ул.Кычкина, 1), представители по доверенности:

- <***>(Доверенность №09/314 от 11.01.2016г.),

- <***>(Доверенность №02/315 от 11.01.2016г.)

ООО «Чинар» (РС(Я), Томпонский улус, п.Джебарики-Хая, ул.Юбилейная, 11, 4) – <***> (Доверенность №1 от 06.05.2013г.),

рассмотрев материалы дела №02-114/15А о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденного в отношении Районной администрации муниципального района «Томпонский район» Республики Саха (Якутия) и ООО «Чинар» по признакам нарушения ст.16 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

16 ноября 2015 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России, УФАС по РС(Я)) поступила информация (вх.6907э) об опубликованном на городском информационном портале www.yakutsk.ru сообщения, указывающего на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях Районной

администрации муниципального района «Томпонский район» Республики Саха (Якутия) (далее – Администрация) при проведении открытого электронного аукциона на приобретение благоустроенных квартир, строительство которых не завершено, посредством участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в рамках реализации муниципальной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории муниципального образования «Поселок Джебарики-Хая» Томпонского района Республики Саха (Якутия) из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2017 годы».

В ходе проверки, предусмотренной ст.44 Закона о защите конкуренции, Якутское УФАС России установило следующее.

Муниципальный район (далее - МР) «Томпонский район» является участником программы Республики Саха (Якутия) «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2014-2017 годы». Президиумом Районного Совета Томпонского района от 30.04.2013г. утверждена муниципальная адресная программа МР «Томпонский район» «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2015 годы», в которую внесены изменения Постановлением главы от 04.04.2014г. №359, изменен срок действия Программы на 2014-2017 годы.

09 июля 2014г. Главой МР «Томпонский район» РС(Я) вынесено Постановление №769 «О размещении заказа на приобретение благоустроенных квартир, строительство которых не завершено, посредством участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в рамках реализации муниципальной адресной программы Переселение граждан, проживающих на территории муниципального образования «Поселок Джебарики-Хая» Томпонского района из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2017 годы».

Пунктом 3 указанного Постановления способом размещения заказа определен аукцион в электронной форме, заказчик – Районная администрация МР «Томпонский район» Республики Саха (Якутия), общая сумма финансирования - 20 679 364 руб.

В целях реализации муниципальной программы «Томпонского района» РС(Я) 09 июля 2014 г. на официальном сайте в сети «Интернет» www.zakupki.gov.ru размещен муниципальный заказ, с наименованием объекта закупки: «Приобретение благоустроенных квартир, строительство которых не завершено, посредством участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в рамках реализации муниципальной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории муниципального образования «Поселок Джебарики-Хая» Томпонского района Республики Саха (Якутия) из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2017 годы» ([Извещение о проведении электронного аукциона от 09.07.2014 №0316300002514000012](#)).

Дата и время начала подачи заявок - 09.07.2014 19:30,

Дата и время окончания подачи заявок - 25.07.2014 08:00.

Начальная (максимальная) цена контракта - 20 679 364,35 рублей.

По окончании установленного срока подачи заявок поступила единственная заявка участника ООО «Чинар», в связи с чем аукцион признан несостоявшимся, заключен муниципальный контракт между Заказчиком Администрацией и ООО «Чинар».

Пунктом 1.2 Технического задания Документации об открытом аукционе в электронной форме на право заключения контракта на приобретение благоустроенных квартир, строительство которых не завершено, посредством участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в рамках реализации муниципальной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории муниципального образования «Поселок Джебарики-Хая» Томпонского района Республики Саха (Якутия) из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2017 годы» (далее – Аукционная документация) установлены требования к объекту закупки:

Ед. изм. – кв. м.

Допустимое отклонение – не более 8% от указанных величин

- Общая площадь всех квартир – 516,36 кв. м. Допустимое отклонение – не более 8%.

Квартиры должны располагаться в жилом доме по ул. Строительная в п. Джебарики-Хая Томпонского района, Республики Саха (Якутия) с годом постройки не ранее 2014 г.

Площадь квартир должна составлять: 1-комн. - не менее 33,1 м²,

2-комн. – не менее 44,15 м².

По результатам размещения муниципального заказа заключен муниципальный контракт на приобретение благоустроенных квартир, строительство которых не завершено, посредством участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в рамках реализации муниципальной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории муниципального образования «Поселок Джебарики-Хая» Томпонского района Республики Саха (Якутия) из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2017 годы» [от 08.08.2014 № 0316300002514000012-0133971-01](#) между Районной администрацией МР «Томпонский район» РС(Я) и ООО «Чинар».

Раздел 31 Информационной карты Аукционной документации содержит требования о наличии на праве собственности или ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов для исполнения контракта:

- разрешение на строительство, под строительство многоквартирного жилого дома полученное застройщиком;
- документы, подтверждающие наличие права собственности или права аренды Исполнителя на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) объекта строительства по улице Строительная п. Джебарики-Хая Томпонского района РС (Я);

- технические условия на подключение к системе теплоснабжения, электроэнергетики, канализации.

Документы, запрошенные антимонопольным органом у ответчика, свидетельствуют о том, что 17 октября 2013 г. ООО «Чинар» был заключен с Районной администрацией МР «Томпонский район» РС(Я) договор аренды земельного участка №194. Предметом договора является земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 14:28: 002001:1990, находящийся по адресу: Участок расположен РС(Я), Томпонский район, п. Джебарики-Хая, улица Строительная, общей площадью 600 кв.м. (шестьсот кв.м.) для использования в целях под строительство многоквартирного жилого дома.

19 февраля 2014 г. Районной Администрацией МР «Томпонский район» РС(Я) было выдано ООО «Чинар» разрешение на строительство многоквартирного жилого дома со следующими характеристиками:

Общая площадь – 674,4 кв.м., строительный объем – 1160,0 куб.м, 3-этажный, 12-кв.; площадь земельного участка 600 кв.м., расположенный по адресу: 678711, РС(Я), Томпонский район, п. Джебарики-Хая, ул.Строительная.

Таким образом, Управление ФАС по Республике Саха (Якутия) установило, что месторасположение объекта, указанное в разрешении на строительство многоквартирного жилого дома от 19.02.2014г., выданном ООО «Чинар», идентично требованиям о месторасположении дома, содержащимся в Техническом задании на поставку жилья.

Согласно представленной ответчиком информации, ООО «Чинар» является единственным хозяйствующим субъектом, заключившим договор аренды на земельный участок, предоставленный под строительство на территории МО «Поселок Джебарики-Хая», а также единственным хозяйствующим субъектом, имеющим действующее разрешение на строительство на территории данного МО на момент объявления и проведения аукциона в электронной форме.

10 декабря 2015г. Якутским УФАС России вынесен Приказ о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела №02-114/15А о нарушении антимонопольного законодательства №167 по признакам нарушения ч.2 ст.17 Закона о защите конкуренции.

12 января 2016г. в Якутское УФАС России поступило возражение Районной г. администрации МР «Томпонский район» (вх.№0073 на исх.№02/22 от 12.01.2016г.), в котором ответчик сообщает следующее.

Муниципальная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2015гг.» была опубликована в районной газете «Томпонский вестник» и на сайте Томпонского района в сети Интернет. В программе указаны по годам площади приобретаемых у застройщиков жилых помещений с указанием стоимости. Также указано, каким способом будет производиться приобретение жилых помещений: в соотв. с требованиями Федерального закона от 30.12.2014г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которым предусмотрено наличие земельного участка у

застройщика. В Единой информационной системе в сфере закупок был размещен план-график закупок Администрации на 2014г., в графе «Минимально необходимые требования, предъявляемые к предмету контракта» указано, что участник аукциона должен иметь правоустанавливающие документы на земельный участок.

Таким образом, лица, желающие стать застройщиками, имели возможность ознакомиться с условиями программы, обратиться с заявлением о выделении земельного участка под строительство. Следовательно, как полагает Администрация, ограничения числа участников долевого строительства допущено не было.

В соотв. с Соглашением от 02.07.2014г. №11/РАП 2014-МС о реализации этапа 2014 г. республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2017гг.», заключенным между Министерством архитектуры и строительного комплекса РС(Я) – Государственный заказчик и муниципальным районом «Томпонский район» - Участник программы обязуется приобрести у застройщика жилые помещения 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 завершить строительство жилых помещений в собственность муниципального образования для предоставления в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, в порядке и сроки, установленные Программой. Указанным Соглашением участник программы обязуется предоставлять ежеквартальный отчет в срок до 10 числа (п. 2.3.14.1), еженедельный отчет о ходе строительства многоквартирных домов (п.2.3.14.3). Форма отчета утверждена Министерством архитектуры и строительного комплекса РС(Я), в котором необходимо указать наличие земельного участка, площадь, распоряжение о выделении земельного участка, его реквизиты (Письмо Министерства архитектуры от 03.12.2014г.)

Таким образом, для соблюдения условий Соглашения участником программы потенциальному застройщику, обратившемуся с заявлением о выделении земельного участка под строительство, земельный участок был выделен.

28 июля 2014г. в связи с тем, что на участие в аукционе после даты окончания приема заявок поступила одна заявка ООО «Чинар», в соотв. с п.25 ч.1 ст.93 Федерального закона №44-ФЗ от 05.04.2013г. «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе), электронный аукцион был признан несостоявшимся (Протокол рассмотрения единственной заявки №0316300002514000012 от 28.07.2014г.)

В соотв. с п.25 ст.93 Закона о контрактной системе и Приказом Министерства экономического развития России от 13.09.2013г. №537 «Об утверждении Порядка согласования применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) возможности заключения контракта с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем)», был заключен муниципальный контракт №21/2014 от 08.08.2014г. с единственным поставщиком – ООО «Чинар». Цена контракта составляла 20 679 364,35 рублей, общая площадь всех квартир – 516,36 кв.м.

Приказом Министерства Архитектуры и строительного комплекса РС(Я) от 28.03.2014г. №53 «Об утверждении стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, предназначенной для определения в 2014г. размера предельной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений, используемой при приобретении (строительстве) жилых помещений в рамках реализации подпрограммы «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда» государственной программы Республики Саха (Якутия) «Обеспечение качественным жильем на 2012-2016 годы», для деревянных конструкций предельная стоимость утверждена 42 940 руб. В соответствии с заключенным муниципальным контрактом стоимость одного квадратного метра общей площади составила 40 048,35 рублей.

Строительство 12-квартирного дома в п.Джебарики-Хая Томпонского района осуществлялось в соотв. с проектной-сметной документацией, разработанной ООО «Научно-производственное объединение Стройтехнология», имеющей допуск к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства - №СРО-П-090-1435133368-64 от 02.04.2013г.

Застройщик имел разрешение на строительство №RU 14516000-07 от 19.02.2014г. договор аренды земельного участка №194 от 17.10.2013г. общей площадью 600 кв.м., кадастровый №14:28:002001:1990.

Ответчик сообщает, что начало строительства многоквартирного жилого дома ООО «Чинар» ранее проведения открытого аукциона не является нарушением антимонопольного законодательства, т.к. речь идет о выкупе квартир у застройщика.

Комиссия Управления ФАС по Республике Саха (Якутия), рассмотрев материалы дела, установила наличие в действиях ответчиков Районной администрации муниципального района «Томпонский район» Республики Саха (Якутия) и ООО «Чинар» признаков иного нарушения антимонопольного законодательства, чем нарушение, по признакам которого был вынесен Приказ о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела №02-114/15А о нарушении антимонопольного законодательства №167 от 10.12.2015г.

Комиссия антимонопольного органа установила наличие в действиях Районной администрации муниципального района «Томпонский район» Республики Саха (Якутия) и ООО «Чинар» признаки нарушения ст.16 Закона о защите конкуренции, а именно согласованных действий в части создания условий для обеспечения соответствия единственного участника ООО «Чинар» требованиям, установленным Аукционной документацией, и последующему заключению муниципального контракта, как с единственным участником торгов.

Определением от 12.01.2016г. ООО «Чинар» привлечен в качестве ответчика по делу №02-114/15А о нарушении антимонопольного законодательства.

Представитель Администрации на рассмотрении дела сообщил, что указание в Аукционной документации на конкретный адрес (адрес: ул.Строительная п.Джебарики-Хая), по которому должны располагаться многоквартирный жилой дом в п.Джебарики-Хая Томпонского района, РС(Я), является технической ошибкой специалиста.

26 января 2016г. (вх.№75ф) в Якутское УФАС России поступило возражение Администрации МР «Томпонский район» РС(Я) на Заключение об обстоятельствах дела №02-114/15А о нарушении антимонопольного законодательства от 19.01.2016г., в котором ответчик поясняет об отсутствии ранее опыта подготовки аукционных документаций по переселению (долевому строительству) специалистами районной администрации. Подготовка документации на участие в государственной программе РС(Я) «Обеспечение качественным жильем на 2012-2016 годы» осуществлялась специалистами администрации под руководством Министерства архитектуры и строительного комплекса РС(Я). Согласно их рекомендаций при разработке аукционной документации за основу была взята аукционная документация по аналогичным торгам, ранее размещенная на соответствующем Интернет-ресурсе, по итогам которых были заключены соответствующие муниципальные контракты.

Таким образом, с учетом требования Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ о наличии земельного участка у застройщика, было внесено в аукционную документацию требование о наличии такого участка, в т.ч. и наименование улицы «Строительная», на которой на момент подготовки аукционной документации имелся выделенный участок под строительство МКД.

Также, первоначально Заказчиком обсуждался вопрос о строительстве МКД в каменном варианте, затем было принято предварительное решение о приобретении жилых помещений в МКД из ЛСТК. Соответственно уполномоченным органом было выдано разрешение ООО «Чинар» на строительство МКД из ЛСТК. Впоследствии, ввиду отсутствия достаточных средств муниципалитета и в целях достижения экономии бюджетных средств других уровней было принято окончательное решение о реализации проекта деревянных МКД, в связи с чем разрешение было переделано на деревянное строительство.

При формировании заявки на участие в аукционе по приобретению жилых помещений специалист ООО «Чинар» непреднамеренно, ошибочно приложил в составе заявки разрешение на строительство МКД в старой редакции. Также представители Администрации пояснили, что в составе заявки ООО «Чинар» имеется локальная смета №1 на общестроительные работы, свидетельствующая об использовании материалов «бруски обрезные хвойных пород длиной 4-6,5 м, шириной 75-150мм и более II сорта, м3», что соответствует предмету проводимого аукциона.

Проектно-сметная документация на МКД изначально присутствовала в составе заявки ООО «Чинар», однако она была представлена не во второй ее части, а именно в первой части заявки на участие в аукционе на приобретение жилых помещений (в чем можно убедиться путем изучения материалов, размещенных в свое время на соответствующем сайте), что говорит о действительном соответствии представленной заявки требованиям Технического задания.

Таким образом, Администрация считает, что в его действиях не содержатся признаки ограничения конкуренции в связи с тем, что ни один из участников рынка жилищного строительства, за исключением ООО «Чинар», не предпринял каких-либо активных действий или намерений соответствовать требованиям Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Ответчик считает, что своими действиями в сжатые сроки обеспечила реализацию проекта, достижение эффективности финансовых вложений, проявила достаточно объективный подход к выбору контрагента, не ограничив при этом равный доступ всем потенциальным участникам товарного рынка к участию в проведенных торгах.

На рассмотрении дела Комиссией установлено, что разрешение на строительство ООО «Чинар» №RU 14516000-07 от 19.02.2014 г. не соответствует Техническому заданию на поставку жилья, в связи с чем на последующем рассмотрении дела Администрацией дополнительно представлены 2 экземпляра разрешения на строительство ООО «Чинар» №RU 14516000-07 от 19.02.2014 г.

Как установлено Комиссией по рассмотрению дела №02-114/15А, данные разрешения на строительство являются отличными друг от друга по следующим характеристикам:

- общая площадь МКД (620,1 кв.м.; 674,4 кв.м.),
- строительный объем МКД (2089,0 куб.м.; 1160 куб.м.),
- фундамент (стальные сваи; металлические сваи).

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, изучив и рассмотрев имеющиеся в материалах дела документы и сведения, пришла к следующим выводам.

О согласованных действиях Районной администрации муниципального района «Томпонский район» Республики Саха (Якутия) и ООО «Чинар» свидетельствует следующее.

Представленные на рассмотрении дела Администрацией 2 экземпляра разрешения на строительства подрядчика не соответствуют разрешению, приложенному в составе заявки ООО «Чинар» на участие в открытом аукционе в электронной форме на право заключения контракта на приобретение благоустроенных квартир, строительство которых не завершено.

Как удостоверено представителями Администрации, достоверным и соответствующим действительности является разрешение на строительство ООО «Чинар» в последней редакции №RU-14516000-07 от 19.02.2014г. многоквартирного жилого дома со следующими характеристиками:

Общая площадь - 620,1 кв.м., строительный объем - 2089,0 куб.м, 2-этажный, 12 – кв., материал стен – деревянный (брус); фундаменты – стальные сваи; кровля – металлочерепица, площадь земельного участка 600 кв.м., расположенного по адресу: 678711, РС(Я), Томпонский район, п.Джебарики-Хая, ул.Строительная.

Комиссией УФАС по РС(Я) доводы Администрации о достоверности экземпляра разрешения на строительство ООО «Чинар», представленного на рассмотрении дела, подлежат отклонению в связи с тем, что в составе заявки было приложено разрешение на строительство ООО «Чинар» с иными характеристиками, не соответствующими требованиям Аукционной документации.

Техническое задание на поставку жилья в п.1.3 содержит требование к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций 12-ти квартирного жилого дома по ул. Строителей, 13 в п. Джебарики-Хая Томпонского улуса РС (Я): «Наружные и внутренние несущие стены - деревянные брусья с сечением 150х150мм».

В разрешении ООО «Чинар» №RU14516000-07 на строительство многоквартирного жилого дома, представленном в составе заявки, указаны следующие характеристики объекта капитального строительства: общая площадь – 674,4 кв.м., строительный объем – 1160,0 куб.м, 3-этажный, 12-кв.; материал стен – *СТК, базальтовые плиты*, площадь земельного участка 600 кв.м., расположенный по адресу: 678711, РС(Я), Томпонский район, п. Джебарики-Хая, ул. Строительная.

На основании вышеизложенного, антимонопольный орган приходит к выводу, что разрешение на строительство застройщика не соответствует предмету закупки и объекту поставки жилья в части материалов стен многоквартирного жилого дома.

Комиссией по рассмотрению дела №02-114/15А о нарушении антимонопольного законодательства довод ответчика об указании конкретной улицы в характеристике объекта поставки жилья в Техническом задании, Приложении №1 к Контракту, Аукционной документации, по причине технической ошибки специалиста признан несостоятельным, ввиду невозможности признания технической ошибкой прямого указания на местонахождение приобретаемых квартир. Согласно буквальному толкованию, обыкновению и установившейся практике технической ошибкой считается описка, опечатка, грамматическая, либо арифметическая ошибка в тексте, а также, в частности, указание одного адреса вместо другого.

Установление конкретного адреса земельного участка (улица Строительная) в аукционной документации при условии отсутствия в законе положений, требующих указание местоположения объекта при проведении торгов на приобретение квартир, является следствием того, что ООО «Чинар» также был участником согласованных действий. Ответчик являлся на момент проведения аукциона единственным хозяйствующим субъектом, имевшим земельный участок по адресу ул.Строительная п.Джебарики-Хая Томпонского района на основании заключенного договора аренды с Администрацией, а также единственным застройщиком, имевшим действующее разрешение на строительство на территории п.Джебарики-Хая на момент объявления и проведения аукциона в электронной форме.

Действия Администрации по установлению требований к составу заявки участника в п.31 Информационной карты (наличие на праве собственности или ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов), а также требований к месторасположению приобретаемых квартир (адрес: ул.Строительная п.Джебарики-Хая) в Техническом задании Аукционной документации, идентичны вышеуказанным документам, полученным ООО «Чинар», а также месторасположению строящегося дома ООО «Чинар». Указанные обстоятельства свидетельствуют о создании ответчиком преимущественных условий участия в торгах ООО «Чинар», а именно формировании условий аукционной документации под конкретного участника.

Действия Заказчика по формированию Аукционной документации с определенным месторасположением приобретаемых квартир (адрес: ул.Строительная

п.Джебарики-Хая) привели к невозможности участия в аукционе в электронной форме иных потенциальных участников, т.е. исключили конкуренцию между хозяйствующими субъектами-застройщиками, не имеющими разрешение на строительство жилых домов по улице Строительная п.Джебарики-Хая.

Довод ответчика о том, что 02 апреля 2013г. Администрацией были направлены уведомления ИП <***>, ООО «Атлант, ООО «Чинар» о планируемом строительстве многоквартирного жилого дома в рамках реализации программы МР «Томпонский район», «Переселение граждан из аварийного жилья с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства» подлежит отклонению Комиссией по причине несостоятельности, поскольку ответчиком не представлены в подтверждение своего довода доказательства о получении данного уведомления иными, кроме ООО «Чинар», лицами.

Более того, само по себе направление писем с информацией трем хозяйствующим субъектам не может быть рассмотрено в качестве обстоятельства, обеспечивающего конкуренцию среди неограниченного круга лиц, возможных участников аукциона, т.к. любое юридическое лицо при наличии документов, позволяющих вести деятельность в сфере строительства, вправе при публичном объявлении торгов в установленном порядке участвовать в процедуре закупки.

Относительно представленных Администрацией 3 экземпляров разрешения на строительство ООО «Чинар» №RU 14516000-07 от 19.02.2014 г., Комиссия делает вывод о том, что Аукционная комиссия Заказчика, приняв решение о соответствии участника ООО «Чинар» требованиям, установленным в Извещении и Аукционной документации, в составе заявки которого имелось разрешение на строительство, не соответствующее предмету закупки, Техническому заданию на поставку жилья, объекту строительства в части материалов стен многоквартирного жилого дома, нарушила порядок организации и проведения торгов, в частности ч.6 п.18 Аукционной документации, а также ст.31 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

Данные действия также свидетельствуют о целенаправленности действий ответчиков на заключение муниципального контракта между Администрацией и ООО «Чинар» на приобретение благоустроенных квартир, строительство которых не завершено, посредством участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в рамках реализации муниципальной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории муниципального образования «Поселок Джебарики-Хая» Томпонского района Республики Саха (Якутия) из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2017 годы».

Ссылка ответчика на возможность потенциальных участников торгов ознакомиться с опубликованными в средствах массовой информации Муниципальной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2015гг.», планом-графиком закупок Администрации на 2014г., что не влечет ограничение числа участников долевого строительства, а также довод об отсутствии каких-либо действий со стороны участников рынка жилищного строительства, свидетельствующих о намерении соответствовать требованиям Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Комиссией подлежит отклонению на основании следующего

Целью и назначением извещения о предстоящих торгах является привлечение наибольшего количества потенциальных участников с тем, чтобы выявить лучшие из предложенных условий исполнения контракта при проведении закупки. Опубликование Заказчиком извещения, а также документации о закупке в единой информационной системе в сфере закупок обеспечивает возможность ознакомления с ними неограниченного круга лица и реализацию принципов открытости, прозрачности информации о контрактной системе в сфере закупок, обеспечения конкуренции, ответственности за результативность обеспечения государственных и муниципальных нужд, эффективности осуществления закупок. Содержащаяся в извещении и документации о закупке информация об установленных Заказчиком дополнительных требованиях к лицам, подающим заявки на участие в торгах, позволяет потенциальным участникам подготовить необходимый пакет документов и принять участие в закупке.

Правоотношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются Федеральным законом 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 – Закона №214-ФЗ).

В соответствии со ст. 2 Закона № 214-ФЗ застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», [подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10](#) Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

Согласно ст. 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 требованиям настоящего Федерального закона застройщики.

Таким образом, лица, не соответствующие указанным в Законе № 214-ФЗ требованиям, не имеющие разрешения на строительство объекта и прав на земельный участок для строительства объекта, не вправе осуществлять привлечение денежных средств участников долевого строительства.

На момент размещения муниципального заказа на территории п. Джебарики-Хая Томпонского района лишь 1 организация ООО «Чинар» имела действующее разрешение на строительство многоквартирного жилого дома в п. Джебарики-Хая, а также земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома.

В период с момента опубликования извещения о проведении торгов до даты окончания приема заявок (09.07.2014 по 25.07.2014) получить иным возможным участникам размещения муниципального заказа необходимые для участия в открытом аукционе в электронной форме документы, в том числе разрешение на строительство, под строительство многоквартирного жилого дома, документы, подтверждающие наличие права собственности или права аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) объекта строительства по ул. Строительная п.Джебарики-Хая, а также технические условия на подключение к системе теплоснабжения, электроэнергии, канализации, являющиеся обязательными для второй части заявки на участие в открытом аукционе в электронной форме, не представляется возможным в силу установленных сроков и требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 N83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения".

Согласно ст. 3 Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный [закон](#) распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции.

[Ст. 4](#) данного закона определяет конкуренцию как 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.

Признаки ограничения конкуренции приведены в [п. 17 ст. 4](#) Закона о защите конкуренции», к числу которых относится сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий

обращения товара 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.

В соответствии со ст.16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между 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 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.

Своими действиями Администрация не обеспечила эффективность финансовых вложений, проявила субъективный подход к выбору контрагента и не обеспечила равный доступ всем потенциальным участникам товарного рынка, что существенным образом влияет на конкуренцию.

В результате действий Администрации ООО «Чинар» явился единственным участником торгов, у которого заявка соответствовала требованиям, указанным в Техническом задании (месторасположение приобретаемых квартир: ул.Строительная п.Джебарики-Хая).

С единственным участником впоследствии был заключен муниципальный контракт №21/2014 от 08.08.2014г. по цене 20 679 364,35 рублей в связи с признанием электронного аукциона несостоявшимся.

Таким образом, ответчик ООО «Чинар» получил доступ к выполнению работ по начальной и максимально возможной цене, без участия в какой-либо конкурентной борьбе, без подачи предложений о снижении цены договора, и тем самым поставлен в преимущественное положение перед иными хозяйствующими субъектами, осуществляющими аналогичную деятельность.

В [Постановлении](#) Президиума ВАС РФ от 20 сентября 2011 г. N 7905/09 также указано, что открытые торги проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников и получения организатором торгов наибольшей цены за реализуемое право, в связи с чем не установленное законодательством ограничение в доступе к торгам ущемляет, как права каждого желающего принять в них участие, так и интерес организатора торгов в привлечении максимального числа участников, а также публичные интересы.

Согласованные действия ответчиков нарушили принцип равнодоступности при проведении торгов, исключили возможность участия в торгах отдельных претендентов, ограничили возможность соперничества на аукционе за право заключения муниципального контракта и привели к недопущению конкуренции при проведении торгов.

Таким образом, Комиссия Управления ФАС по Республике Саха (Якутия) приходит к выводу, что Администрация и ООО «Чинар» нарушили ст.16 Закона о защите конкуренции путем совершения согласованных действия при организации и проведении открытого электронного аукциона на приобретение благоустроенных квартир, строительство которых не завершено, посредством участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в рамках реализации муниципальной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории муниципального образования «Поселок Джебарики-Хая» Томпонского района Республики Саха (Якутия) из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2013-2017 годы», результатом которых явилось недопущение конкуренции между потенциальными участниками (неопределенным кругом лиц).

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Районную администрацию МР «Томпонский район» РС(Я) нарушившим статью 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
2. Признать ООО «Чинар» нарушившим статью 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
3. Передать материалы дела №02-114/15А о нарушении антимонопольного законодательства должностному лицу Управления ФАС по Республике Саха (Якутия) для рассмотрения вопроса о привлечении Районной администрации МР «Томпонский район» РС(Я) и ООО «Чинар» к административной ответственности.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.