ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области

почтовый адрес: пр. Победы, 24,

г. Южно-Сахалинск, 693007

юридический адрес: пр. Победы, 24,

г. Южно-Сахалинск, 693007

тел. (4242) 46-55-66, 46-55-69, факс (4242) 46-55-67

e-mail: to65@fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о назначении дела № 065/01/16-370/2020 о нарушении

антимонопольного законодательства к рассмотрению

26 марта 2020 года г. Южно-Сахалинск

Председатель Комиссии Сахалинского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства ***

УСТАНОВИЛ:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области в отдел контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Импульс» (вх. № 4837 от 16.12.2019 г.).

Поводом для обращения послужило условие, установленное в аукционной документации «Приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья» (извещение № 0161300001719000145), а именно:

Приложение № 3 к документации об электронном аукционе

Приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья

Используемый метод

определения НМЦК (с обоснованием, в случае выбора метода отличного от метода сопоставления рыночных цен)	**Используемый метод:** нормативный метод.
Расчет НМЦК	*Стоимость 1 кв.м. жилья для городского округа «Охинский» Сахалинской области:* *110 273,00 руб. – установлен Постановлением Правительства Сахалинской области от 21.05.2019 года № 210 «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем» (приложение № 14)* Расчет НМЦК: 2585,0 кв.м. х 110 273,00 руб. = 285 055 705,00 рублей. Итого НМЦК: 285 055 705,00 рублей.

Довод заявителя сводится к тому, что исходя из предложенной им цены, стоимость одного кв. метра составила 109 721, 63 рублей (расчет: 283 630 426, 47 руб. / 2585 кв. метра =109 721, 63 руб. Данная цена соответствует предельной стоимости 1 кв. метра жилья городского округа «Охинский» и не превышает ее.

Тем не менее, если бы в заявке заявителя была указана общая предполагаемая площадь квартир не 2585, 00 м2, а 2028, 0, м2 (минимальное значение установленное документацией), то при предложенной заявителем цене стоимость одного кв. метра составила бы 139 857, 21 руб., что выше установленного норматива (расчет: 283 630 426, 47 руб. / 2028 кв. м. = 139 857, 21 руб.) Разница составила: 30 135, 58, руб. / 1 кв.м.

Таким образом, заказчик не учел возможное изменение цены при проведении торгов и не учел при расчете минимальные площади квартир, в результате которых произошло завышение стоимости одного квадратного метра от установленного постановлением Правительства Сахалинской области от 21.05.2019 года № 210. Соответственно, потенциальный поставщик имеет риск не до получения средств, в результате превышения заказчиком нормативный стоимости 1 кв.м. при сдаче и оплате квартир заказчиком.

Данное условие могло привести к ограничению участия добросовестных участников закупки, готовых соблюдать законодательство и Постановление Правительства Сахалинской области от 21.05.2019 года
№ 210 не превышая предельной стоимости 1 кв. метра.

В ходе анализа имеющейся информации установлено следующее.

29.11.2019 года на официальном сайте единой информационной системы https://zakupki.gov.ru/ (далее – ЕИС) опубликовано извещение о проведении электронного аукциона по объекту: «Приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья» (извещение № 0161300001719000145).

Начальная (максимальная) цена контракта составила 285 055 705,00 рублей.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе от 10.12.2019 подано две заявки на участие с номерами № 30 – общество с ограниченной ответственностью «Капитал развитие» (далее – ООО «Капитал развитие») и № 177 – общество с ограниченной ответственностью «Импульс» (далее – ООО «Импульс»).

В соответствии с протоколом подведения итогов электронного аукциона от 16.12.2019 года, предложение о цене контракта, ранжированные по мере убывания ООО «Капитал развитие» составило – 282 205 147, 94 рублей, ООО «Импульс» составило – 283 630 426, 47 рублей.

В результате победителем электронного аукциона признано общество с ограниченной ответственностью «Капитал развитие» под номером № 30.

21.02.2020 года между сторонами Комитетом по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» (далее – КУМИ и Э МО ГО «Охинский») и обществом с ограниченной ответственностью «Капитал развитие» заключен муниципальный контракт № 0161300001719000145.

Согласно пункту 1.1 предметом муниципального контракта является: Приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья.

В соответствии с настоящим контрактом Продавец обязуется передать в собственность Покупателя 46 квартир, общей площадью 2077,2 м2, в том числе: 6 однокомнатных квартир, 35 двухкомнатных квартир, 5 трехкомнатных квартир, а Покупатель обязуется оплатить и принять указанные квартиры в порядке и на условиях, определенных настоящим контрактом.

Многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение (квартира), новый, год постройки – 2021 год.

Из представленных сведений от Администрации муниципального образования городской округ «Охинский» в адрес Управления (вх. № 986 от 11.03.2020) установлено, что в связи с необходимостью переселения граждан из аварийного жилищного фонда, комитет по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» закупает жилые помещения согласно доведенным ассигнованиям на реализацию мероприятия: приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья программы «Обеспечение населения муниципального образования городской округ «Охинский» качественным жильем, утвержденным постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 08.08.2014 № 556.

В связи с чем, в 2019 году комитету из областного и местного бюджетов на указанные цели было выделено 286 400 560, 00 рублей.

Сведений о наличии (отсутствии) у участников закупки благоустроенных жилых помещений, отвечающих требованиям технического задания аукционной документации (с указанием количества жилых помещений) на праве собственности при проведении закупки (с приложением копий подтверждающих

документов) комитетом не запрашивались.

Между тем, Сахалинское УФАС России анализируя аукционную документацию до момента опубликования подписанного контракта установило, что в пункте № 1 Приложения № 1 технического задания указано: «Многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение (квартира), должен быть новым, год постройки - не ранее 2019».

В то время как, на момент уже заключенного муниципального контракта № 0161300001719000145 данное условие изменилось на «Многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение (квартира), новый, год постройки – 2021 год».

Кроме того, Управлением при изучении постановления администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 08.08.2014 № 554 «Об утверждении муниципальной целевой программы «Обеспечение населения муниципального образования городской округ «Охинский» качественным жильем на 2015-2020 годы», разделом 6 «Перечень мероприятий подпрограммы» пунктом 5.3. Основное мероприятие «Строительство (приобретение на первичном рынке) жилья» предусмотрена реализация мероприятия направленная на создание условий для роста предложения на рынке жилья, соответствующего потребностям различных категорий граждан, проживающих на территории муниципального образования и включает в себя подмероприятие:

2. Строительство (приобретение на первичном рынке) жилья для реализации полномочий органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Таким образом, вышеуказанный документ, указывает на осуществление строительства по заключенному муниципальному контракту.

Однако, в Приложении № 1 к подпрограмме 2 «Перечень домов подлежащих расселению и сносу в рамках подпрограммы» указанный администрацией дом в своих письменных пояснениях, подлежащий переселению жильцов расположенный по адресу улица Советская 3Б не входит в данный перечень.

Согласно представленным сведениям от ООО «Капитал развитие» в адрес Управления (вх. № 796-эл от 27.02.2020) общество указывает, что согласно техническому заданию, электронного аукциона по объекту: «Приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья» (извещение № 0161300001719000145), Продавец (победитель электронного аукциона) не ограничен в праве приобрести указанный товар (жилые помещения (квартиры)) и / или осуществить их строительство в сроки, предусмотренные контрактом.

Также, после заключения контракта по результатам проведения электронного аукциона по объекту: «Приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья» (извещение № 0161300001719000145) обществом планировалось приобретение земельного участка и строительство многоквартирного дома в сроки предусмотренные контрактом.

Поскольку пунктом 4.1 муниципального контракта установлено, что квартиры передаются Покупателю по акту приема – передачи квартир (Приложение № 2), с момента заключения контракта по 01.11.2021 года, то данное обстоятельство

конкретно указывает на передачу квартир в этот временной период.

Кроме того, в пункте 1.5. проекта контракта Квартиры принадлежат Продавцу на праве собственности. Идентификационные данные каждого правоустанавливающего документа Продавец указывает в акте приема-передачи квартир. Копии правоустанавливающих документов на квартиры Продавец обязан представить Покупателю до момента подписания указанного акта.

В свою очередь, изложенные пояснения ООО «Капитал развития» подтвердили факт отсутствия правоустанавливающих документов на объект недвижимости, в силу того, что по мнению общества, продавец (победитель электронного аукциона) согласно проекту контракта и техническому заданию не ограничен в праве приобрести указанный товар (жилые помещения (квартир)) и / или осуществить их строительство в сроки, предусмотренные контрактом.

Учитывая представленные пояснения и изучение вышеприведенных документов следует, что реальной целью электронного аукциона являлось заключение муниципального контракта № 0161300001719000145 для осуществления строительства в том числе.

Таким образом, анализ письменных пояснений и документов по данному аукциону представленных сторонами показывает, что заключенный по его результатам муниципальный контракт при его буквальном исполнении носит неисполнимый характер относительно предмета закупки и аукционной документации.

Статьей 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, в том числе к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Указанной нормой запрещены соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами либо согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранения конкуренции.

Квалифицирующими признаками применительно к статье 16 Закона о защите конкуренции выступают реальные либо возможные негативные последствия для определенной конкурентной среды и выявление причинной связи между определенными соглашением и (или) согласованными действиями и такими последствиями.

Для целей соответствующего правового регулирования под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме (пункт 18 статьи 4

Закона о защите конкуренции).

Реализация заключенного соглашения предполагает предсказуемое индивидуальное поведение формально независимых субъектов, определяющее цель их действий и причину выбора каждым из них модели поведения.

Таким образом, хозяйствующий субъект не располагающий гарантиями со стороны органов власти в области градостроительных правоотношений (предоставление земельного участка на разрешение строительства) с высокой долей вероятности откажется от участия в электронном аукционе.

Из анализа вышеуказанных норм следует, что действующее антимонопольное законодательство устанавливает запрет на соглашения между органами государственной власти, органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, оформленные в устной или письменной формах, результатом которых является либо может явиться ограничение конкуренции, создание преимущественных условий по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими аналогичные услуги.

Следует отметить, по мнению ООО «Капитал развитие» за ними остается право приобретение земельного участка для дальнейшего строительства по заключенному муниципальному контракту № 0161300001719000145. В то время как, от имени муниципального образования городской округ «Охинский» указывает в своих пояснениях, что закупает жилые помещения, о чем говорится в проекте контракта, что в свою очередь подразумевает заключения договора купли-продажи квартир, в данном случае находящихся в стадии строительства до 01.11.2021 г.

Данное обстоятельство говорит о снисхождении со стороны администрации городского округа «Охинский» в сторону победителя, поскольку общество самовольно решило о постройке жилых помещений.

Последовательные действия и поведение комитета и общества свидетельствуют об устном соглашении между ними, о скоординированных действиях, направленных на достижение определенной цели после заключения муниципального контракта № 0161300001719000145.

На основании изложенного издан приказ Сахалинского УФАС России от 16.03.2020 № 71 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» и обществом с ограниченной ответственностью «Капитал развитие» статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2018 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 065/01/16-370/2020 к рассмотрению на **24 апреля 2020 года в 15 часов 00 минут** по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, д. 24, 1 этаж;

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве Ответчиков: Комитет по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» (ИНН/КПП: 6506008220/650601001, ОГРН: 1026500885960, юридический адрес: 694490, Сахалинская область, г. Оха, ул. Ленина, дом 13), общество с ограниченной ответственностью «Капитал развитие» (ИНН/КПП: 6507013791/ 650701001, 694240, Сахалинская область, город Поронайск, ул. Октябрьская, д. 65).
3. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве Заявителя: общество с ограниченной ответственностью «Импульс» (ИНН/КПП: 6501282808/650601001, ОГРН: 1166501053443, юридический адрес: 694490, Сахалинская область, г. Оха, ул. 60 лет СССР, дом 38).
4. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица: Администрацию муниципального образования городского округа «Охинский» Сахалинской области (ИНН/КПП: 6506004089/650601001, ОГРН: 1026500886389, юридический адрес, 694490, Сахалинская область, г. Оха, ул. Ленина, д. 13).
5. Обществу с ограниченной ответственностью «Импульс» представить в адрес Сахалинского УФАС России следующие документы (информацию):

– Информацию о том, входит ли Ваша организация/индивидуальный предприниматель в группу лиц с другими организациями/индивидуальными предпринимателями не зависимо от вида их деятельности (согласно ст. 9 Закона «О защите конкуренции»), **представить полный перечень всех лиц, принадлежащих к той же группе лиц, что и Ваша организация** (индивидуальный предприниматель) на дату получения настоящего запроса информации с указанием наименования каждой организации, их юридических адресов, формы и способа контроля соответствующего юридического лица.

Данная информация должна быть представлена по форме, предусмотренной Приказом ФАС России от 20.11.2006 № 293 «Об утверждении формы представления перечня лиц, входящих в одну группу лиц», с приложением древовидной схемы.

1. Обществу с ограниченной ответственностью «Капитал развитие» представить в адрес Сахалинского УФАС России следующие документы (информацию):

– Информацию о том, входит ли Ваша организация/индивидуальный предприниматель в группу лиц с другими организациями/индивидуальными предпринимателями не зависимо от вида их деятельности (согласно ст. 9 Закона «О защите конкуренции»), представить полный перечень всех лиц, принадлежащих к той же группе лиц, что и Ваша организация (индивидуальный предприниматель) на дату получения настоящего запроса информации с указанием наименования каждой организации, их юридических адресов, формы и способа контроля соответствующего юридического лица.

– Документы, подтверждающие приобретение права на земельный участок для исполнения заключенного муниципального контракта № 0161300001719000145.

– Информацию о том, каким образом, ООО «Капитал развитие» собирается выполнить условия муниципального контракта № 0161300001719000145 (с приложением копий таких документов, подтверждающих право на квартиры или с приложением копий документов, подтверждающих возможность строительства многоквартирного дома, в том числе разрешение на строительство, проектная

документация, техническое условие на присоединение объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения).

1. Комитету по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» представить в адрес Сахалинского УФАС России следующие документы (информацию):

– Письменные пояснения, по факту изменения в муниципальном контракте № 0161300001719000145 технического задания в пункте 1 «многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение (квартира), новый, год постройки – 2019» на 2021 год.

1. Администрации муниципального образования городской округ «Охинский» представить в адрес Сахалинского УФАС России следующие документы (информацию):

– Сведения о реестре застройщиков, которым выданы разрешения на строительство многоквартирных домов в МО ГО «Охинский» Сахалинской области со сроком сдачи объектов в 2021 году.

Явка представителей ответчиков обязательна (при невозможности присутствия на заседании Комиссии Сахалинского УФАС России необходимо заблаговременно направить ходатайство о рассмотрении дела в отсутствии представителя).

При себе необходимо иметь документы, удостоверяющие личность, доверенность, на право представления интересов организации в антимонопольном органе, заверенную надлежащим образом.

Председатель комиссии ***