

**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 _____

РЕШЕНИЕ

по делу № 065/01/16-370/2020

16 декабря 2020 года г. Южно-Сахалинск

Резолютивная часть решения оглашена 16.12.2020 года.

В полном объеме решение изготовлено 16.12.2020 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель
Комиссии: - ****, – заместитель руководителя управления,*

Члены
Комиссии: - **** – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы,*

- **** – государственный инспектор отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы,*

рассмотрев дело № 065/01/16-370/2020 по признакам нарушения Комитетом 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) и обществом с ограниченной ответственностью «Капитал развитие» (ИНН/КПП: 7724329138 / 772101001, ОГРН: 1157746730624, юридический адрес: 117218, город Москва, ул. Большая Черемушкинская, дом 34, этаж 3, ком.327) пункта 1 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства послужила жалоба ООО «Импульс» (далее также Заявитель) на действия (бездействия) Заказчика в части составления документации об электронном аукционе № 0161300001719000145 (входящий от 16.12.2019 г. № 4837-ЭЛ).

Заявителем было указано, что при размещении закупочной документации нарушены требования 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 № 44-ФЗ) и требования Закона «О защите конкуренции».

В ходе проверки данной информации установлено, что 29 ноября 2019 года на официальном сайте единой информационной системы <https://zakupki.gov.ru/> (далее – ЕИС) было опубликовано извещение № 0161300001719000145 о проведении электронного аукциона на приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья в количестве 2 582 м² согласно извещению и пункта 2 технического задания.

Согласно техническому заданию Заказчика закупал 46 квартир, общей площадью не менее 2 028 м² и не более 2 585 м², в том числе:

- 6 однокомнатных квартир общей S: не менее 33 м² - не более 40 м², каждая,
- 35 двухкомнатных квартир общей S: не менее 44 м² - не более 57 м², каждая,
- 5 трехкомнатных квартир общей S: не менее 58 м² - не более 70 м², каждая.

В соответствии с приложением № 3 к аукционной документации «Обоснование НМЦК» Заказчик использовал нормативный метод обоснования цены.

Согласно постановлению Правительства Сахалинской области от 21.05.2019 г. № 210 «О внесении изменений в постановление Правительства Сахалинской области от 06.08.2013г. № 428 «Об утверждении государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», стоимость 1 м² жилья для городского округа «Охинский» Сахалинской области составляет 110 273,00 руб., расчет НМЦК таким образом составил сумму 285 055 705,00 руб. = 2 585 м² * 110 273,00 руб.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе от 10.12.2019 подано две заявки – под номером № 30 от общества с ограниченной ответственностью «Капитал развитие» и № 177 – от общества с ограниченной ответственностью «Импульс».

В соответствии с протоколом подведения итогов электронного аукциона от 16.12.2019г., предложение о цене контракта ООО «Капитал развитие» составило –

282 205 147, 94 рублей, предложение ООО «Импульс» – 283 630 426, 47 рублей.

Победителем электронного аукциона было признано общество с ограниченной ответственностью «Капитал развитие».

21.02.2020 года между Комитетом и Обществом заключен муниципальный контракт № 0161300001719000145.

Согласно пункту 1.1 предметом муниципального контракта являлось приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья.

В соответствии с условиями контракта Продавец обязан 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 – принять и оплатить указанные квартиры в порядке и на условиях, определенных контрактом. При этом идентификационные данные, позволяющие установить наличие в собственности Продавца жилых помещений, такие как кадастровый номер объекта недвижимости, в описании предмета контракта отсутствовали.

В соответствии с условиями контракта срок передачи квартир установлен с момента заключения контракта по 01.11.2021 г., на момент передачи жилые помещения должны находиться в собственности Продавца, идентификационные данные каждого правоустанавливающего документа указываются в акте приема-передачи квартир. Копии правоустанавливающих документов на квартиры Продавец обязан представить Покупателю до момента подписания указанного акта (пункт 1.5 Контракта).

Из описания характеристик предмета контракта также следовало, что закупаемые жилые помещения должны находиться в новом многоквартирном доме, год постройки – 2021 год.

Письмом от 11.03.2020 (вх. № 986) в адрес Управления администрации муниципального образования городской округ «Охинский» представила пояснения, в соответствии с которыми потребность в закупке квартир была связана с необходимостью переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Квартиры приобретались Комитетом по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» 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.

На указанные цели в 2019 году Комитету из областного и местного бюджетов было выделено 286 400 560, 00 рублей.

Из пояснений администрации также следовало, что сведения 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.

В свою очередь, пояснения ООО «Капитал развития» подтвердили факт отсутствия у общества на момент аукциона 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 (квартиры)) и / или осуществить их строительство в сроки, предусмотренные контрактом.

Анализируя аукционную документацию, Сахалинское УФАС России, 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».

Вместе с тем, в муниципальном контракте № 0161300001719000145, заключенном по итогам торгов, данное условие изменилось на «многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение (квартира), новый, год постройки – 2021 год».

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», Управлением установлено, что в разделе 6 «Перечень мероприятий подпрограммы» пунктом 5.3. Основное мероприятие «Строительство (приобретение на первичном рынке) жилья» предусмотрена реализация мероприятия, направленного на создание условий для роста предложения на рынке жилья, соответствующего потребностям различных категорий граждан, проживающих на территории муниципального образования, и включающего в себя подмероприятие: 2. Строительство (приобретение на первичном рынке) жилья для реализации полномочий органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

На основании вышеизложенного (извещение № 0161300001719000145) Сахалинское УФАС России пришло к выводу о том, что рамками муниципального контракта на приобретение квартир охватывалась цель осуществить их строительство силами подрядной организации, следовательно, в действиях КУМИ и ООО «Капитал развитие» усматриваются признаки соглашения, направленного на ограничение, недопущение или устранение конкуренции на рынке жилищного строительства, запрещенного статьей 16 Закона о защите конкуренции.

16.03.2020 г Сахалинским УФАС России издан приказ № 71 о возбуждении в отношении КУМИ администрации г. Охи и ООО «Капитал развития» дела и создания Комиссии по рассмотрению антимонопольного дела по признакам нарушения статьи 16 Закона «О защите конкуренции».

Определением от 26.03.2020 г. (исх. № 08-1765 от 30.03.2020) дело назначено к рассмотрению на 24.04.2020г.

Определением от 24.04.2020 в связи с необходимостью получения дополнительной информации рассмотрение дела отложено на 28.05.2020 г. (исх.№ 08-2982 от 29.04.2020).

На заседании 28.05.2020 г. в связи с отсутствием сведений о надлежащем уведомлении ООО «Капитал Развитие» о месте и времени рассмотрения

настоящего дела Комиссия определила рассмотрение дела отложить на 16 июля 2020 г.

Определением от 28.05.2020 г. срок рассмотрения дела продлен на 6 месяцев с 26.06.2020 г. по 26.12.2020 г.

На заседании 16.07.2020 г. исследовав материалы дела, Комиссия установила следующее.

Муниципальный контракт № 0161300001719000145 между Комитетом по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» и ООО «Капитал развитие» заключен по результатам электронного аукциона по объекту: «Приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья».

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции запрещаются заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Комиссией сделан вывод о том, что в действиях Комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» и ООО «Капитал развитие» присутствуют признаки нарушения по пункту 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1.1 статьи 47 Федерального закона «О защите конкуренции» Комиссия обязана отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства, если в ходе рассмотрения дела в действиях (бездействии) ответчика обнаружены признаки иного нарушения антимонопольного законодательства, чем нарушение, по признакам которого было возбуждено дело.

На основании п.1 ч.1 ст.48 Закона о защите конкуренции Комиссия определила - рассмотрение дела по признакам нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, прекратить,

- действия Комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» и ООО «Капитал развитие» квалифицировать по признакам нарушения п.1 ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

- на основании пункта 1 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции рассмотрение дела № 065/01/16-370/2020 на 27.08.2020 г. (исх.№ 08-4906 от 20.07.2020 г.) отложить.

Определением от 27.08.2020 в связи с необходимостью получения дополнительной информации рассмотрение дела отложено на 14.10.2020 г. (исх.№ 08-5669 от 28.08.2020).

На заседании 14.10.2020 г. по результатам исследования совокупности материалов дела Комиссией установлено следующее.

В соответствии с разъяснениями ФАС России, содержащимися в письме № МЕ/108026/19 от 09.12.2019 г., заказчик не ограничен в выборе формы заключения договора в целях приобретения квартиры.

Так, положения Закона о контрактной системе позволяют осуществить закупку жилого помещения (квартиры) по итогам проведения конкурентной процедуры путем заключения договора купли-продажи готового жилого помещения, путем заключения договора долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", либо путем заключения договора купли-продажи квартиры, которая будет создана в будущем (с учетом позиции, изложенной в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года N 54).

Вместе с тем, вне зависимости от формы договора, не допускается установление в документации о закупке таких требований, которым в совокупности соответствует единственный объект (например, указание на конкретный адрес объекта), а также не допускается совершение заказчиком действий, которые могут квалифицироваться как заключение антиконкурентного соглашения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ, Кодекс) предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (договор купли-продажи будущей вещи).

В силу пункта 5 статьи 454 Кодекса к отдельным видам договора купли-продажи применяются положения, предусмотренные параграфом 1 главы 30 ГК РФ, если иное не установлено правилами Кодекса об этих видах договоров.

При этом параграф 7 главы 30 ГК РФ не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату заключения договора не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП), но по условиям этого договора возникнет у продавца в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи).

Согласно положениям статьи 554 ГК РФ для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии).

Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией).

Комиссией установлено, что по муниципальному контракту

№ 0161300001719000145 индивидуализация предмета договора осуществлена путем указания сведений, содержащихся в Техническом задании (пунктах 1,2 Приложения 1 к контракту), а именно:

жилые помещения (квартиры) находятся в многоквартирных домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории в г. Охе, Сахалинской области.

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

Общая площадь квартир составляет:

Общее количество квартир – 46, общей площадью 2077,2 м², в том числе:

- Однокомнатные - 6 квартир общей S: 34,2 м², каждая,
- Двухкомнатные - 35 квартир общей S: 45 м² каждая,
- Трехкомнатные - 5 квартир общей S 59,4 м² - каждая.

При этом требований, которым согласно данным характеристикам соответствовал бы один единственный объект, Комиссией не установлено.

Комиссией проверено наличие обстоятельств, в соответствии с которыми к отношениям сторон по муниципальному контракту могли подлежать применению правила Гражданского кодекса РФ о строительном подряде.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 6 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 года N 54, в случаях, когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору подлежат применению правила главы 37 ГК РФ, в том числе правила параграфа 3 названной главы ("Строительный подряд").

Между тем Комиссией установлено, что условия о предоставлении земельного участка для осуществления строительства квартир в аукционной документации и муниципальном контракте № 0161300001719000145 не содержатся.

Доказательствами, свидетельствующими о намерении осуществить строительство, могли являться требования к участникам торгов о наличии следующих документов:

- разрешения на строительство многоквартирного дома,
- правоустанавливающие документы на земельный участок.

Исходя из содержания части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев,

предусмотренных настоящим кодексом.

Кроме того, согласно пункту 1 части 9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ правоустанавливающие документы на земельный участок представляются застройщиком в составе заявления о выдаче разрешения на строительство.

Между тем, как установлено материалами дела указанные требования к участникам закупки не предъявлялись.

Из пояснений администрации МО ГО «Охинский» в письме № 2085 эл от 23.04.2020 в Сахалинское УФАС России также следует, что в период с 2019 года по дату представления сведений (исх. № 5.12-828/20 от 23.04.2020) в администрацию муниципального образования городской округ физические или юридические лица с заявлениями на выдачу разрешений на строительство многоквартирных домов не обращались, разрешения на строительство многоквартирных домов в муниципальном образовании городской округ «Охинский» со сроком сдачи объектов в 2021 году администрацией муниципального округа «Охинский» не выдавались.

В пояснениях, представленных в Сахалинское УФАС России в письме № 796 эл от 27.02.2020 г., ООО «Капитал Развитие» сообщало, что 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.

Как установлено материалами дела, земельный участок обществом приобретен в аренду на основании отдельного договора от 17.04.2020 г, заключенного по результатам торгов, при этом данные действия были совершены после определения его победителем для заключения муниципального контракта № 0161300001719000145 на приобретение квартир.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 17 настоящего закона запрещается заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников.

Проведение закупок в форме электронного аукциона предусмотрено ч. 1, 2 статьи 24 Закона о контрактной системе в качестве одного из конкурентных способов определения поставщиков.

На извещение об аукционе № 0161300001719000145 откликнулись двое участников, чьи заявки по результатам рассмотрения были признаны соответствующими аукционной документации.

Согласно протоколу подведения итогов электронного аукциона от 10.12.2019 аукцион признан состоявшимся, что указывает на отсутствие ограничения конкуренции на торгах.

Из анализа обстоятельств, установленных в результате рассмотрения материалов дела, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях КУМС МО ГО «Охинский» и ООО «Капитал Развитие» признаков, указывающих на заключение ограничивающего конкуренцию соглашения с целью создания обществу преимущественных условий участия в торгах в нарушение пункта 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии со статьей 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 41, 41.1, 48, 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Дело № 065/01/16-370/2020 по признакам нарушения Комитетом 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) и обществом с ограниченной ответственностью «Капитал развитие» (ИНН/КПП: 7724329138 / 772101001, ОГРН: 1157746730624, юридический адрес: 117218, город Москва, ул. Большая Черемушкинская, дом 34, этаж 3, ком.327) пункта 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции прекратить.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Сахалинской области в течение трех месяцев со дня его изготовления в полном объеме.

Председатель Комиссии ***

Члены Комиссии: ***
