

РЕШЕНИЕ

о нарушении антимонопольного законодательства № 08-04-16/15

III. основной этап, начиная с января 2014 года по настоящее время.

Указанный этап характеризуется прежде всего изменением законодательства о закупках, а именно необходимостью работы Агентства по Федеральному закону от 18.07.2011 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

К 01.01.2014 году стороны антиконкурентного соглашения наладили работу по так называемой револьверной застройке.

Основным механизмом, позволяющим по своему усмотрению распоряжаться средствами от арендных платежей огромной массы приватизированного муниципального имущества, является статус номинально независимого акционерного общества.

Представители Агентства на заседаниях комиссии, равно как и пояснения Администрации города Мурманска в лице комитета имущественных отношений, заявляют о независимости в принятии решений Агентства в текущей хозяйственной деятельности.

Между тем, модель поведения Агентства указывает на умышленные действия по заключению договоров с ОАО «СК «АСМ» и аффилированными с ней, либо с учредителями компаниями.

Так, согласно состоянию расчётов с подрядчиками, исполнителями работ по объектам на ул. Аскольдовцев 7, А.Генералова 19,19/1,21 с ОАО «СК «АСМ» и аффилированными компаниями заключено договоров на сумму 385 790 028 рублей.

Все договоры заключены напрямую, минуя какую либо конкурентную процедуру и получив единогласное одобрение совета директоров.

Общая сумма прямых затрат на указанные объекты составила 448 836 884 рублей, из стоимость нежилых помещений под офисы составила 47 191 172,22 рублей.

Таким образом, согласно состоянию расчётов стоимость строительства для Агентства жилых помещений составила 399 067 742 рублей.

Агентство, участвуя в торгах на долевое строительство, получило по муниципальным контрактам 377 854 050 рублей.

С такими прямыми убытками, и это не считая не прямых затрат и добавленной стоимости к товару, независимый хозяйствующий субъект позволить себе не может ни при каких обстоятельствах. Фактически, оставшаяся стоимость строительства покрывается за счёт приватизированного муниципального имущества.

Об этом заявлял и директор Агентства «мы сдаем в аренду помещения, арендаторы платят за наем, а мы потом эти средства используем для строительства социальных домов, — рассказывает генеральный директор акционерного общества Александр Истратов. — «Мурманнедвижимость» — это генератор финансовых ресурсов для нужд города. Мы, как любое акционерное общество, хотим получать прибыль, но у нас четко прописано, на что эту прибыль тратить. Получается, что арендатор, оплачивая наем помещения, финансирует строительство социального дома, в который потом переедут его друзья или родственники»(1).

Такая модель поведения Общества прежде всего указывает на непосредственную связь между действиями Агентства и воли Администрации города Мурманска. Вмешательство властного органа в деятельность общества недопустимо, противоречит принципу конкуренции и негативно влияет на рыночные отношения в целом.

В этой связи становится очевидно по каким причинам общество заключает контракты только с ОАО «СК «АСМ» и аффилированные к нему и главе муниципального образования компании.

Изменения в законодательстве о закупках наиболее наглядно показали заинтересованность Агентства в направлении материальных благ только ОАО «СК «АСМ» в нарушении действующего законодательства.

Положение о закупке товаров, работ, услуг для собственных нужд ОАО «Агентство Мурманнедвижимость», версия 1 от 27.12.2013

Согласно первой редакции Положения и по действующую редакцию Заказчику было дано право проводить открытые и закрытые торги.

Под закрытыми торгами понимаются торги, в которых могут принять участие только поставщики, подрядчики, исполнители, определённые Заказчиком.

При этом какого либо указания порядка выбора поставщиков (т.н. предварительного квалификационного отбора) не предусмотрено.

Выбор поставщиков основывается исключительно на субъективном усмотрении Заказчика.

Руководствуясь правилами, изложенными в методике проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 N 96, можно констатировать, что коррупциогенными факторами, устанавливающими для нормоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, являются:

- а) широта дискреционных полномочий - отсутствие или неопределённость сроков, условий или оснований принятия решения должностными лицами Заказчика;
- б) определение компетенции по формуле «вправе» - диспозитивное установление возможности совершения организациями (их должностными лицами) действий в отношении организаций (потенциальных участников);
- в) выборочное изменение объёма прав - возможность необоснованного установления исключений из общего порядка для граждан и организаций по усмотрению организаций (их должностных лиц);
- г) чрезмерная свобода действий
- д) отсутствие или неполнота административных процедур - отсутствие порядка совершения организациями (их должностными

лицами) определенных действий либо одного из элементов такого порядка;

е) отказ от конкурсных (аукционных) процедур - закрепление административного порядка предоставления права (блага).

Помимо прочего, такая регламентация проведения конкурентных процедур нарушает часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

- координация заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между 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;

- создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путём доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Именно путём проведения закрытого запроса котировок ООО «Строй.Монтаж.Регион» (ИНН 5190046049, дата регистрации 23.03.2015) спустя 3 месяца с момента регистрации получило договор генерального подряда на строительство объекта: «Малоэтажная жилая застройка в местах пересечения улиц Генералова – Фрунзе и улиц Фрунзе - Горького в городе Мурманске. Реконструкция со сносом» (включая устройство внутриплощадочных и внеплощадочных инженерных сетей, с благоустройством территории)». Цена договора составляет 136 673 841 (сто тридцать шесть миллионов шестьсот семьдесят три тысячи восемьсот сорок один) рублей.

Согласно справке «список аффилированных лиц, а также годовых отчётах ОАО «СК «АСМ» на конец 2014 года Иванов В. О. и Иванов В. О. входили в совет директоров ОАО «СК «АСМ». Полномочия единоличного исполнительного органа предприятия осуществлял генеральный директор Иванов В. О.

По состоянию на 3й квартал 2015 года в Иванов В. О. входил в совет директоров ОАО «СК «АСМ». Полномочия единоличного исполнительного органа предприятия осуществлял генеральный директор Иванов В. О..

Иванов В. О. и Иванов В. О. являются родственниками и в равных долях учредителями ООО «Строй.Монтаж.Регион».

Таким образом, на момент проведения торгов и заключения контрактов ООО «Строй.Монтаж.Регион» является аффилированной к ООО «СК «АСМ».

В свете указанных событий и в рамках реализации антиконкурентного соглашения становится очевидно из каких соображений исходило Агентство, определяя круг участников закрытого запроса котировок.

Более того, в последней редакции Положения о закупках (опубликовано на сайте 04.04.2016 в 16:18) содержит положение о том, что при проведении закрытых торгов извещение о проведении закрытых торгов не требуется. Документация о закупке и изменения, внесённые в документацию о закупке, а также разъяснения такой документации и протоколы, формируемые по результатам заседания закупочной комиссии не подлежат опубликованию в средствах массовой информации и размещению в Единой информационной системе (пункты 23.46.2, 23.46.4, 24.42.2, 24.42.4, 26.36.2, 26.36.4).

Указанные пункты Положения о закупках нарушают часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, согласно которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

Выбор конкретных участников оформляется протоколом заседания комиссии по закупка Агентства. Стандартной является следующая формулировка: «в связи с наработанной практикой строительства многоэтажных жилых домов в условиях крайнего севера, при участии определённого круга генеральных подрядчиков (подрядчиков), с учётом типового характера строительных работ, планирующихся на объекте предложено избрать способом закупки выполнения работ по строительству многоэтажного жилого дома – закрытый запрос котировок. Предложено определить круг подрядчиков для выполнения работ по строительству объекта в следующем составе».

На официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок Агентством размещены следующие закрытые запросы котировок.

номер закупки, начальная (максимальная) цена, основание	предмет торгов	выбранные участники	Победитель, цена контракта
№ 31502478931 НМЦК 150 000 000 ПРОТОКОЛ № 17/15 заседания комиссии по закупкам 18.06.2015	Размещено 18.06.2015 Выполнение работ по строительству объекта: «Малоэтажная жилая застройка в местах пересечения улиц Генералова – Фрунзе и улиц Фрунзе - Горького в городе Мурманске. Реконструкция со сносом»	ОАО «СК-АСМ»; ООО «АСМ- Инвест»; ООО «СМР»; ООО «Велет»; ООО «Стройреконструкция».	ООО «Строй.Монтаж.Регион» ИНН:5190046049 КПП:519001001 136 673 841 рублей
№ 31502483130 НМЦК 35 000 000 ПРОТОКОЛ № 18/15 заседания комиссии по закупкам	Размещено 19.06.2015 Устройство наружных инженерных сетей водопровода, слаботочных сетей связи и радио, бытовой ливневой канализации, тепловой сети и попутного дренажа тепловой сети объекта: «Многоквартирные жилые трехэтажные дома в районе пр. Героев-Североморцев в г. Мурманске. Реконструкция со сносом»	ОАО «СК-АСМ»; ООО «АСМ- Инвест»; ООО «СМР»; ООО «Велет»; ООО	ОАО «Строительная компания «АСМ» («Агростроймонтаж») ИНН:5193100382 КПП:519001001 27 058 418рублей

19.06.2015		«Стройреконструкция».	
№ 31502639931		ОАО «СК-АСМ»;	
НМЦК	Размещено 06.08.2015	ООО «СтройМонтажРегион»;	ООО «Строй.Монтаж.Регион»
95 000 000	Выполнение работ по устройству шпунтовых стенок, подпорных стен ПС1, ПС2, ПС3, фундаментов МФК по оси А, для строительства жилого дома с многофункциональным комплексом,	ООО «АСМ- Инвест»;	ИНН:5190046049 КПП:519001001
ПРОТОКОЛ № 29/15 заседания комиссии по закупкам 06.08.2015	расположенного по адресу: г. Мурманск, Октябрьский административный округ, в районе дома № 10 по пр. Кольский	ООО «Стройреконструкция»	92 000 000 рублей
		ООО «Престиж» (не участвовала);	

Отдельно Комиссия обращает внимание на подход Агентства к проведению Торгов.

Так, в закупке, не касающейся строительства социальных домов, № 31502542584 на выполнение строительно-монтажных работ по усилению несущих конструкций нежилого здания, расположенного по адресу: г. Мурманск, пр-т Кольский, д. 42, победителем признано Общество с ограниченной ответственностью «Служба комплектации чистых помещений СКОЧ» (ИНН:7709796240) как предложившее наименьшую цену контракта 66 000 000 рублей.

Тем не менее, дополнительным соглашением №8 к договору генерального подряда №б/н от 23 июля 2015 года сумма договора с 66 000 000 рублей была изменена на 70 546 292, что выше начальной (максимальной) цены контракта, выставленной на Торги.

Положение о закупках позволяет менять объем оказываемых услуг, сумму договора, иные существенные условия договора. Процедура изменения договоров устанавливает необоснованно широкие пределы полномочий Заказчика при их исполнении. Отсутствие или неопределённость сроков, условий или объективных оснований самовольного изменения договора даёт Заказчику возможность действовать за рамками требований, установленных Законом о закупках.

Указанные права Заказчика совместно с необязательностью проведения конкурентных процедур, выбором подрядчиков на закрытых процедурах, большим числом закупок у единственного поставщика, в случае злоупотреблений ими фактически делают всю систему закупок не более чем видимостью соблюдения основных принципов и требований Закона о закупках.

Кроме того, возможность изменить цену контракта после проведения процедуры подведения итогов (выбора победителя) противоречит правовой природе Торгов и является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Совокупность установленных обстоятельств, позволяющих использовать Положение о закупке по субъективному усмотрению Заказчика, в части создания благоприятных условий для осуществления закупочных процедур у определённого хозяйствующего субъекта, а также принятие Заказчиком не обусловленных объективными причинами решений указывают на возможную договорённость с заинтересованным хозяйствующим субъектом.

Кроме того, действия Заказчика способствуют развитию несовершенной конкуренции — конкуренция в условиях, когда отдельные хозяйствующие субъекты имеют возможность контролировать рынок в части или в целом, диктуя цены на продукцию (обоснование начальной максимальной цены), на котором они работают.

Агентство также проводило Торги в форме открытых конкурсов на право заключения договора генерального подряда на строительство.

Информация о заключении договоров генерального подряда на строительство объектов

Дата заключения контракта	Тип контракта номер извещения на официальном сайте	Номер контракта	Площадь приобретаемых помещений, кв.м.	номер закупки / номер контракта	Стоимость приобретаемых помещений, руб. / обеспечение контракта / стоимость кв.м	Затрачено на строительство / стоимость строительно-монтажных работ
07.2011	Генеральный подряд на дом по улице Аскольдовцев, 7	о согласовании крупной сделки от 25.07.2011 №204 Распоряжение Администрации города Мурманска в лице комитета имущественных отношений с АСМ		Единственный поставщик	219 520 000	всего 290 321 890 / СМР 223 375 600
07.2012	Генеральный подряд на дома по улице Генералова 19, 19/1,21	№08/12 от 18 июля 2012 года с АСМ	общая площадь квартир – 3099 м2, количество квартир - 72	проведён т.н. запрос цен	97 517 494 31 467,41 аванс 30%	всего затрат 155 793 992 /СМР 97 517 494
11.2013	договор генеральный подряд №24/13 с АСМ Инвест на объект МКД в районе ул.Генералова	Протокол заседания директоров №17 ОАО «АМН»		Единственный поставщик	106 219 405 54 кв. м.	всего затрат 168 868 321 / СМР – 106 219

09.2013	2 дома – Фрунзе 22, 22/1 г. Мурманск, ул. Полярные Зори, д. 50	ООО Стройреконструкция Протокол заседания директоров		Единственный поставщик	29 848 970	405 63 841 550 /СМР 34 402 163
2014	Открытый конкурс Лот №1 Право заключения договора генерального подряда на строительство многоэтажных (многоквартирных) жилых домов с благоустройством территории и внутриплощадочными инженерными сетями (теплоснабжение, водопровод, канализация, ливневая канализация, телефонизация и радиификация) по проспекту Героев-Североморцев в городе Мурманске. Реконструкция со сносом.	ОАО "Строительная компания "АСМ" 09.09.2014 - 24.08.2015 4 дома по улице Героев Североморцев	общая площадь зданий 10 755,88 м2, общая площадь квартир –7 172,22 м2, количество квартир -168, из них: 1-комнатных - 90; 2-комнатных - 60; 3-комнатных -18	Закупка №31401399863 Открытый конкурс №31401399863-01	286 880 000 39 999	Всего затрат 395 456 405 /СМР 286 880 000
07.2015	запрос котировок Лот №1 Выполнение работ по строительству объекта: «Малоэтажная жилая застройка в местах пересечения улиц Генералова – Фрунзе и улиц Фрунзе - Горького в городе Мурманске. Реконструкция со сносом»	ООО «СТРОЙ.МОНТАЖ.РЕГИОН» 2 дома	общая площадь зданий 4076,72 м2, общая площадь квартир – 2771,28 м2, количество квартир -60, из них: 1-комнатных - 15; 2-комнатных - 42; 3-комнатных -3	Закупка №31502478931 Запрос котировок № 31502478931-01	136 673 841	всего затрат 176 309 546 /СМР 136 673 841
01.2016	Открытый конкурс Выполнение работ на объекте: «Среднеэтажные жилые дома в 142 квартале г.Мурманска по ул. Алексея Генералова. Реконструкция со сносом (включая внутриплощадочные и внеплощадочные инженерные сети, теплоснабжение, водопровод, канализация, ливневая канализация, телефонизация и радиификация, и благоустройство территории)»	Акционерное общество "Строительная компания "АСМ" Генералова 23, 23/1	общая площадь зданий 3669 м2, общая площадь квартир – 2467,17 м2, количество квартир -60, из них: 1-комнатных - 21; 2-комнатных - 39	Закупка №31503131043 от 24.12.2015 открытый конкурс договор № 31503131043-01	95 724 940 аванс 20% 39 000	исполнение
01.2016	открытый конкурс На право заключения договора генерального подряда на строительство «Среднеэтажных жилых домов в 142 квартале г. Мурманска по ул. Декабристов. Реконструкция со сносом»	Акционерное общество "Строительная компания "АСМ" работы с 26.01.2016 по 12.08.2016 Декабристов 20,22	общая площадь зданий 2365,19 м2, общая площадь квартир – 2123,91 м2, количество квартир -48, из них: 1-комнатных - 18;	Закупка №31503131204 24.12.2015 открытый конкурс № 31503131204-01 2-комнатных - 30	81 032 364 аванс 20% 39 000	исполнение
			Генеральный подрядчик обязуется передать 14 этажей,			

04.2016	<p>На право заключения договора генерального подряда на строительство объекта: «Жилой многоквартирный четырнадцатизэтажный дом с многофункциональным комплексом, по проспекту Кольскому, в районе дома №10 в г. Мурманске», с благоустройством территории, внеплощадочными и внутриплощадочными инженерными сетями (теплоснабжение, водопровод, канализация, ливневая канализация, телефонизация и радиофикация), с расширением улицы Пономарева в Октябрьском административном округе города Мурманска</p>	Акционерное общество "Строительная компания "АСМ"	<p>строительный объем – 43526,52 м3,</p> <p>общая площадь - 11267,65 м2,</p> <p>общая площадь квартир – 7583,46 м2,</p> <p>количество квартир -169, из них: 1-комнатных - 52; 2-комнатных – 104; 3-комнатных – 13.</p> <p>по МФК: этажность здания - 4 этажа, строительный</p> <p>объем - 26840,53 м3,</p> <p>общая площадь - 5461,06 м2,</p> <p>торговая площадь - 1078,44 м2.</p>	№ 31603227120 Размещено 21.01.2016 Открытый конкурс	800 000 000	исполнение
---------	---	---	---	---	-------------	------------

Документация о проведении открытых конкурсов была разработана с нарушениями Закона о защите конкуренции и Закона о закупках с целью выбора конкретного хозяйствующего субъекта в качестве победителя.

В качестве контр-фокуса (ограничивающих требований, создающих преимущественные условия участия в торгах) установлены антиконкурентные критерии оценки заявок, а также отсутствие порядка их оценки членами закупочной комиссии Агентства.

Наиболее ярким подтверждением наличия антиконкурентного соглашения стали события при проведении торгов в форме открытого конкурса на право заключения договора генерального подряда на строительство объекта: «Жилой многоквартирный четырнадцатизэтажный дом с многофункциональным комплексом, по проспекту Кольскому, в районе дома N 10 в г. Мурманске», с благоустройством территории, внеплощадочными и внутриплощадочными инженерными сетями (теплоснабжение, водопровод, канализация, ливневая канализация, телефонизация и радиофикация), с расширением улицы Пономарева в Октябрьском административном округе города Мурманска (извещение N 31603227120).

Агентство разместило крупный заказ, начальная (максимальная) цена которого составляла 930 000 000 рублей.

Исходя из антиконкурентной парадигмы, Агентство не могло допустить, чтобы победителем торгов стал хозяйствующий субъект, не участвующий в антиконкурентном соглашении.

Участие и победа ОАО «СК «АСМ» были predeterminedены ещё в 2011 году в период разработки концепции строительства социального жилья.

Однако, несмотря на тщательную подготовку и апробирование антиконкурентных критериев в ранее размещённых закупках, стороны соглашения не могли предполагать, что существует хозяйствующий субъект, обладающий большим опытом по такому антиконкурентному критерию как «опыт строительства мало- и многоэтажных жилых зданий в районах Крайнего Севера (за последние 5 лет)».

Стороны антиконкурентного соглашения в силу своего должностного положения прекрасно владели информацией о хозяйствующих субъектах, ведущих строительную деятельность на территории Мурманской области, в том числе обладали информацией о строительстве мало- и многоэтажных жилых зданий. По указанному критерию, с учётом строительства социальных домов, ОАО «СК «АСМ» имело наибольший опыт.

Разрабатывая указанный критерий, стороны исходили из следующих оснований:

- для хозяйствующих субъектов из других регионов осуществлять строительство на территории Мурманской области экономически не выгодно;

- отсутствуют хозяйствующие субъекты, отвечающие всем критериям и требованиям конкурсной документации, в том числе и по причине отдалённости местностей и отсутствия экономической активности в сфере строительства в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностей (Перечень установлен Постановлением Совета Министров СССР от 10 ноября 1967 г. N 1029).

Однако, желание предоставить преимущественное участие при строительстве четырнадцатизэтажного здания ОАО «СК «АСМ» путём установления в критериях оценки наличия опыта по возведению малоэтажных зданий (до 3 этажей, включая 1-2 индивидуальные коттеджи) привело к тому, что Агентство грубо нарушило действующее законодательство. В частности, в

дальнейшем суд согласился с позицией Мурманского УФАС России о том, что допущенные Заказчиком нарушения являются существенными и посягают на порядок государственного контроля.

Согласно извещению о проведении закупки N 31603227120 срок предоставления документации для участия в открытом конкурсе с 21.01.2016 по 15.02.2016 в 16 часов 30 минут.

16.02.2016 было проведено заседание Комиссии по закупкам, на котором рассмотрены поданные заявки на соответствие требованиям, указанным в извещении о проведении закупки и закупочной документации, а также о допуске участников, представивших заявки на участие в открытом конкурсе. К участию в конкурсе были допущены: АО «СК «АСМ» - заявка N 1; ООО «Белый дом» - заявка N 3. Данное решение Комиссии по закупкам оформлено протоколом N 06/16.

Результаты закупки оформлены протоколом N 07/16 от 18.02.2016. Решением Комиссии победителем по итогам открытого конкурса признано АО «СК «АСМ».

Полагая, что данная закупка проведена с нарушением требований Закона о закупках и Закона о защите конкуренции, ООО «Белый дом» обратилось с жалобой в Мурманское УФАС России (дело 07-03пр/16-25) и с соответствующим иском в арбитражный суд Мурманской области (дело А42-2260/2016).

Комиссия Мурманского УФАС России приняла решение N 07-03пр/16-25 от 11.03.2016, в котором признала АО «АМН» нарушившим пункт 13 части 10 статьи 4 Закона о закупках и часть 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Суд согласился с доводом истца и Мурманским УФАС России о том, что Конкурсной документацией не определён порядок присвоения баллов предложениям участников конкурса, представивших информацию о наличии оборудования, технических и трудовых ресурсов, но не содержащих всего требуемого перечня. Также документация не содержит минимальный перечень производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых ресурсов, которым должен обладать участник конкурса.

Конкурсная документация не содержит требований ни к количеству сотрудников участника закупки, ни к их образованию, ни к их опыту работы, ограничиваясь термином «необходимым... в соответствии с предметом договора».

Суд пришёл к выводу о том, что порядок оценки заявок носит субъективный характер и не позволяет выявить участника сделавшего лучшее предложение в связи с отсутствием установленной пропорциональной зависимости между количеством присваиваемых баллов и представляемыми участниками сведениями по указанным критериям оценки.

АО «АМН» не представило ни Управлению, ни суду каких-либо объективных данных (в том числе в виде ссылки на нормативные акты в области строительства), свидетельствующих о том, что показатель «Опыт строительства мало- и многоэтажных жилых зданий в районах Крайнего Севера» носит объективный характер и технологически обоснован.

На вопрос суда представитель АО «АМН», являвшийся также членом Комиссии по закупкам, не смог пояснить, какое количество объектов было учтено в отношении каждого из участников конкурса при оценке и сопоставлении заявок по критериям «Опыт строительства мало- и многоэтажных жилых зданий (за последние 5 лет)» и «Опыт строительства мало- и многоэтажных жилых зданий в районах Крайнего Севера (за последние 5 лет)».

Ни Протокол N 07/16 от 18.02.2016, ни Приложение N 1 к данному протоколу такой информации также не содержат.

Более того, представитель АО «АМН» в судебном заседании пояснил, что Комиссия по закупкам оценивала только законченные строительством объекты на основании копий разрешений (актов) на ввод в эксплуатацию объектов строительства. Объекты, строительство по которым не завершено, Комиссией не оценивались.

Суд пришёл к выводу, что указанные действия Комиссии по закупкам противоречат подпунктам 11.1, 11.2 пункта 11 Том 2 Конкурсной документации, поскольку она допускает представление участником в качестве документального подтверждения наличия у него опыта строительства мало- и многоэтажных жилых зданий как копий разрешений (актов) на ввод в эксплуатацию объектов строительства, так и копий договоров генерального подряда (в случае, если строительство многоэтажных зданий находится в процессе).

Также, несмотря на то, что подпункты 11.1, 11.2 пункта 11 Том 2 Конкурсной документации предусматривают начисление баллов за наличие опыта строительства как малоэтажных, так и многоэтажных жилых зданий, в Приложении N 1 к протоколу N 07/16 в качестве критериев указаны «Опыт строительства многоэтажных жилых зданий (за последние 5 лет)» и «Опыт строительства многоэтажных жилых зданий в районах Крайнего Севера (за последние 5 лет)».

Представитель АО «АМН» пояснила, что оценивалось наличие опыта в строительстве как много- так и малоэтажных жилых зданий, а в Приложении N 1 к Протоколу N 07/16 от 18.02.2016 допущена опечатка.

Вместе с тем, ввиду невозможности объективно установить, какое количество объектов вообще было учтено Комиссией в отношении каждого из участников конкурса при оценке и сопоставлении заявок по указанным критериям, суд приходит к выводу о том, что АО «АМН» проведена оценка и сопоставление заявок в порядке, который не указан в Конкурсной документации, что нарушает требования части 6 статьи 3 Закона о закупках.

Довод ответчиков о том, что АО «АМН» в качестве победителя было выбрано АО «СК «АСМ», предложивший более низкую цену, чем цена второго участника, противоречит утверждённой АО «АМН» Конкурсной документации, из которой следует, что цена договора имеет вес 0,2, в то время как критерий оценки «качество работ и квалификация участника» - 0,4, и, естественно, оказывает более существенное влияние на итоговое количество баллов, присуждаемых участнику закупки.

Таким образом, анализируя указанные обстоятельства можно прийти к выводу о том, что Агентство в нарушение Закона о закупках, Закона о защите конкуренции, своего Положения о закупках и Конкурсной документации самовольно, субъективно и умышленно признала АО «СК «АСМ» победителем торгов при том, что последнее проиграло по критериям оценки ООО «Белый дом» (г. Архангельск).

Допустить, чтобы заказ стоимостью 930 000 000 рублей ушёл к постороннему хозяйствующему субъекту Агентство не могло.

Отмечаем, что указанная сумма не является конечной суммой строительства. Так, только в день заключения договора 24.02.2016 были размещены закупка с единственным поставщиком №31603350966 на выполнение комплекса работ по разработке котлована и устройству опорной плиты несущих конструкций здания 14 030 246 рублей с ООО «Строй.Монтаж.Регион», закупка с единственным поставщиком №31603768872 на оказание услуг по осуществлению строительного контроля за выполнением работ на 13 050 000

рублей с ООО «АСМ-Инвест».

В обоснование выбора способа определения поставщика АО «Агентство Мурманнедвижимость» указало в протоколе заседания комиссии по закупкам № 10/16 от 24.02.2016 следующее: «в соответствии с пунктом 10.2. Положения «О закупках товаров, работ, услуг для собственных нужд ОАО «Агентство Мурманнедвижимость» заказчик вправе провести закупку без применения конкурентных процедур, если приобретаются товары работы, услуги, когда смена поставщика не целесообразна (по соображениям стандартизации; ввиду необходимости обеспечения совместимости с имеющимися товарами, работами, услугами; эффективности первоначальной закупки с точки зрения удовлетворения потребностей Заказчика).

Мурманское УФАС России как уполномоченный орган в сфере контроля закупок указывает на то, что указанный пункт к указанным обстоятельствам не применим. Выбор единственного поставщика произведён с нарушением Положения о закупках. Совершенные действия выходят за пределы допустимого и добросовестного поведения.

Всего согласно представленным Агентством сведениям о затратах, учтённых при формировании стоимости объекта строительство пр. Кольский 10 затрата суммарно в размере 277 016 165,02 рублей, из них до расторжения по договору, заключенным по итогам торгов с АО «СК «АСМ», выплачено 106 147 442,33 рублей.

Помимо этого, Положении о закупках Агентства содержит положения, как указал суд, направленные на снижение эффективности защиты гражданских прав и нарушающие положения статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Установление в Положении о закупках срока заключения договора по результатам закупки, не учитывающего закреплённой в Законе о закупке и Законе о защите конкуренции процедуры административного контроля со стороны антимонопольного органа, фактически исключает применение оперативных мер, предусмотренных статьёй 18.1 Закона о защите конкуренции, лишает обращение с жалобой какого-либо юридического смысла, а потому направлено против прав участников закупки.

Разрабатываемое участником закупки положение о закупках не должно вступать в противоречие с Законом о защите конкуренции в соответствующей части, а, напротив, призвано обеспечивать реализацию права на защиту в административном порядке путём установления соответствующего порядка заключения договоров по результатам торгов. Сокращение либо исключение указанного срока направлено на снижение эффективности защиты гражданских прав.

Как указано в пункте 12 «Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.03.2016), включение в положение о закупке условия, позволяющего заключить договор ранее окончания срока, установленного для подачи жалобы в антимонопольный орган, нарушает положение статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Арбитражный суд Мурманской области, удовлетворил иск ООО «Белый дом» и, помимо установленных нарушений в действиях Агентства, решил:

- Признать недействительными торги в форме открытого конкурса на право заключения договора генерального подряда на строительство объекта: «Жилой многоквартирный четырнадцатиэтажный дом с многофункциональным комплексом, по проспекту Кольскому, в районе дома N 10 в г. Мурманске», с благоустройством территории, внеплощадочными и внутриплощадочными инженерными сетями (теплоснабжение, водопровод, канализация, ливневая канализация, телефонизация и радиофикация), с расширением улицы Пономарева в Октябрьском административном округе города Мурманска.

- Признать недействительным договор генерального подряда от 25.02.2016, заключенный между акционерным обществом «Агентство Мурманнедвижимость» и акционерным обществом «Строительная компания «АСМ» по результатам торгов в форме открытого конкурса на право заключения договора генерального подряда на строительство объекта: «Жилой многоквартирный четырнадцатиэтажный дом с многофункциональным комплексом, по проспекту Кольскому, в районе дома N 10 в г. Мурманске», с благоустройством территории, внеплощадочными и внутриплощадочными инженерными сетями (теплоснабжение, водопровод, канализация, ливневая канализация, телефонизация и радиофикация), с расширением улицы Пономарева в Октябрьском административном округе города Мурманска, и прекратить действие указанного контракта на будущее время.

Решение Арбитражного суда Мурманской области по делу А42-2260/2016 оспорено в апелляционном порядке. Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2016 N 13АП-25833/2016 по делу N А42-2260/2016 решение суда первой инстанции оставлено без изменения, жалоба Агентства - без удовлетворения.

Осознавая возможность ухода материальных благ от АО «СК «АСМ» к постороннему хозяйствующему субъекту, стороны антиконкурентного соглашения решили обезопасить реализацию целей антиконкурентного соглашения следующим способом.

На заседании Комиссии Мурманского УФАС России 18 мая 2017 года представитель Агентства сообщил, что договор генерального подряда с АО «СК «АСМ» расторгнут, произведена уступка прав на земельный участок, функции застройщика переданы компании ООО «СеверСити плюс» (ИНН 5190056223, дата регистрации: 20.01.2016), а также заключено соглашение о компенсации затраченных денежных средств по итогам строительства и реализации строительства.

07.10.2016 Администрацией города Мурманска в лице комитета имущественных отношений размещены электронные аукционы на участие в долевом строительстве многоквартирного дома (домов) в городе Мурманске (пр. Кольский, 10).

№	Дата заключения контракта	Тип контракта номер извещения на официальном сайте	Номер контракта	Площадь приобретаемых помещений, кв.м.	номер закупки / номер контракта	Стоимость приобретаемых помещений, руб. / обеспечение контракта / стоимость кв.м	Плановая дата ввода в эксплуатацию / Дата оформления помещений в собственность
	30.11.2016	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу пр. Кольский, 10	157	233,9	Электронный аукцион №0849300004916000837 №3519080001916000160	12 908 500 55 000 645 425	исполнение
					Электронный аукцион	42 740 500	

30.11.2016	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу пр. Кольский, 10	158	777,10	№0849300004916000838	55 000	исполнение
30.11.2016	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу пр. Кольский, 10	159	960,7	№3519080001916000161 Электронный аукцион №0849300004916000839 №3519080001916000162	2 141 425 7 835 300 55 000 392 315	исполнение

Во всех торгах единственным участником и победителем стало ООО «СеверСити плюс».

Однако, обществу для заключения договора необходимо было выполнить специальные требования, предусмотренные пунктом 10.6 аукционной документации.

Так, пунктом 10.6.1 «специальные условия» предусмотрено, что в соответствии со статьей 12.1 Закона о долевом строительстве обязательства исполнителя по контракту обеспечиваются:

- исполнение обязательств исполнителя по передаче объектов долевого строительства (квартир) заказчику по контракту на основании каждого разрешения на строительство в соответствии с частью 2 статьи 12.1 Закона о долевом строительстве наряду с залогом по выбору исполнителя может обеспечиваться:

1) поручительством банка в порядке, установленном статьей 15.1 Закона о долевом строительстве;

2) страхованием гражданской ответственности исполнителя за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объектов долевого строительства (квартир) заказчику по контракту в порядке, установленном статьей 15.2 Закона о долевом строительстве (пункт 10.6.1.2 аукционной документации.).

- исполнение обязательств исполнителем по передаче объектов долевого строительства (квартир) заказчику по контракту на основании каждого разрешения на строительство, наряду с залогом в соответствии со статьями 15.1 и 15.2 Закона о долевом строительстве обеспечивается заказчику по контракту путём заключения договора поручительства или договора страхования гражданской ответственности до государственной регистрации контракта (10.6.1.3).

Аналогичные требования предусмотрены пунктом 2.5 «требования к участникам электронного аукциона».

28.11.2016 на заседании Совета директоров АО «АМН» принято решение об одобрении сделки, цена которой превышает 5млн рублей, а именно, заключение договора поручительства с САО «ВСК».

По указанному договору поручительства, АО «АМН» выступает поручителем ООО «СервисСити плюс» по договору гражданской ответственности на сумму 63 583 300,00 рублей перед страховой компанией Страховой Дом ВСК.

В состав совета директоров АО «АМН» входит 7 членов совета директоров, из которых в голосовании 28.11.2016 приняло участие 4 члена совета директоров, в том числе Соколов М.Ю., осуществляющий представительство администрации города Мурманска на основании заключенного с Комитетом имущественных отношений города Мурманска договора о предоставлении интересов акционера.

В силу пункта 1 статьи 81 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (действовавшего на момент совершения сделки), лица, входящие в органы управления общества, признаются заинтересованными в совершении обществом сделки в случаях, если они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их аффилированные лица являются стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке; владеют (каждый в отдельности или в совокупности) 20 и более процентами акций (долей, паев) юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке; занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица; в иных случаях, определенных уставом общества.

В соответствии со статьей 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» аффилированными лицами физического лица признаются лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное физическое лицо, а физические лица, являющиеся супругами, родителями и детьми, братьями и (или) сестрами, образуют группу лиц.

Установлено, что учредителем ООО «СервисСити плюс» с долей участия 90% является Васин А. С. – сын супруги Соколова М.Ю.

Таким образом, Соколов М.Ю. является заинтересованным лицом в сделке по одобрению договора поручительства ООО «СервисСити плюс» перед страховой компанией Страховой Дом ВСК.

В нарушение требований статей. 82-83 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ Соколов М.Ю. не уведомил Общество о наличии у него заинтересованности в совершении сделки по заключению договора поручительства.

Таким образом, проверка показала, что Соколов М.Ю., представляющий интересы акционера – Администрации города Мурманска в лице комитета имущественных отношений города Мурманска допустил грубые нарушения законодательства об акционерных обществах, что впоследствии может причинить ущерб АО «АМН» и муниципальному образованию город Мурманска.

Установлено, что 28.11.2016 на заседании Совета директоров АО «АМН» принято решение об одобрении сделки, цена которой превышает 5 млн рублей, а именно, заключение договора поручительства с САО «ВСК».

По указанному договору поручительства, АО «АМН» выступает поручителем ООО «СервисСити плюс» по договору гражданской ответственности на сумму 63 583 300,00 рублей перед страховой компанией Страховой Дом ВСК.

21.12.2016 на заседании Совета директоров АО «АМН» принято решение об одобрении сделки, цена которой превышает 5млн рублей, а именно, заключение договора поручительства с САО «ВСК».

По указанному договору поручительства, АО «АМН» выступает поручителем ООО «СервисСити плюс» по договору гражданской

ответственности на сумму 236 559 700,00 рублей перед страховой компанией Страховой Дом ВСК.

Указанные два договора поручительства направлены на обеспечение перед Страховщиком - САО «ВСК» исполнения ООО «СервисСитиПлюс» всех своих обязательств (в том числе тех, которые могут возникнуть или возникнут в будущем) по исполнению требований Страховщика к Застройщику за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве (пр. Кольский, д. 10), в размере выплаченного Страховщиком страхового возмещения. Общая сумма договоров поручительства составила – 300 000 000,00 рублей.

Между тем, на заседании комиссии Мурманского УФАС России представитель Агентства пояснил, что последнее потеряло экономический интерес к строительству здания по пр. Кольский 10, в связи с чем было принято решение передать функция застройщика иному лицу.

Однако, в свете описанных событий, усматривается схема ухода от проведения новых торгов на выбор генерального подрядчика, так обстоятельства указывает на прямой интерес Агентства к строительству.

Так же одной из причин может быть то обстоятельство, что ООО «СеверСити плюс» не обязано заключать договоры по правилам Закона о закупках и не является субъектом контроля для органов в сфере закупок, что позволит обойти любые законодательные ограничения и правила при выборе поставщика и заключить договоры с конкретным хозяйствующим субъектом.

Агентство, осознавая незаконность выбора в качестве генерального подрядчика АО «СК «АСМ», потеряло экономический интерес к строительству, на которое затрачено 277 миллионов рублей, при этом само же выступило поручителем для нового застройщика, который не имел возможности, без вмешательства Агентства, самостоятельно выполнить все необходимые требования для заключения муниципальных контрактов.

Такая модель поведения общества, в основе экономического благосостояния которого находится муниципальная недвижимость, а руководство которым осуществляется Администрацией города Мурманска в лице комитетам имущественных отношений, Комиссией Мурманского УФАС России расценивается как антиконкурентное.

Комиссия Мурманского УФАС России на основе оценки совокупности всех обстоятельств, пришла к выводу о наличии признаков нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении соглашения между администрацией города Мурманска, комитетом имущественных отношений администрация города Мурманска, АО «Агентства Мурманнедвижимость» и АО «Строительная компания «АСМ» («Агростроймонтаж») с целью ограничения доступа хозяйствующим субъектам на рынок гражданского строительства в городе Мурманске,

а также признаков нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в утверждении Положения о закупке товаров, работ, услуг для собственных нужд ОАО «Агентство Мурманнедвижимость» с положениями, ограничивающими количество участников торгов.

11 июля 2017 года Комиссия Мурманского УФАС России на основании части 3 статьи 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и в связи с принятием заключения об обстоятельствах дела отложило рассмотрение дела на 8 августа 2017 года.

В связи необходимостью ознакомления Комиссии Мурманского УФАС России поступивших на заседание возражений от сторон в рассмотрении дела был сделан перерыв до 15 августа 2017 года.

Комиссия Мурманского УФАС России, ознакомившись со всеми возражениями сторон, приходит к следующим выводам.

Доводы, изложенные сторонами, не повлияли на квалификацию и не свидетельствуют об отсутствии в рассматриваемых действиях нарушения антимонопольного законодательства.

По основным доводам сторон, не относящимся к категории оценочных суждений либо к различному толкованию одних и тех же обстоятельств, Комиссия Мурманского УФАС России считает необходимым отметить следующее.

1. АО «СК АСМ» направило свои возражения, в которых общество пояснило, что:

- ни в какие соглашения с кем-либо АО «СК АСМ» не вступало, ни в каких согласованных действиях участия не принимало.

- во всех конкурсах, независимо от формы их проведения, запросах котировок и прочих процедурах по отбору услуг, работ АО «СК АСМ» принимало участие с соблюдением всех законных процедур.

Источником обогащения муниципальные контракты для АО «СК АСМ» не являлись, так как одновременно велись работы на более финансовоёмких подрядных работах.

Так, в период проведения строительных работ на объекте «Аскольдовцев, 7» АО «СК АСМ» выполняло работы на коммерчески привлекательном объекте МКД «Премьер».

В период с 2012 года по 2016 год АО «СК АСМ» выполняло контракт по строительству ТРК «Мурманск Молл» стоимостью более трёх миллиардов рублей.

Сумма всех муниципальных контрактов за это время составила менее 10% от выручки АО «СК АСМ».

Скорее, как отмечает АО «СК АСМ», перекрёстное финансирование между контрактами позволило выполнить муниципальные контракты.

Комиссия Мурманского УФАС России не может принять указанные доводы как не подтверждённые документами, либо обстоятельствами.

Так, объект МКД «Премьер» по улице Буркова введён в эксплуатацию в августе 2010 года, а объект ТРК «Мурманск Молл» в первом квартале 2015 года.

При этом выручка АО «СК АСМ» составила:

период, год	выручка, рублей
-------------	-----------------

2007	151 915 000
2008	224 722 000
2009	196 489 000
2010	117 100 000
2011	176 837 000
2012	390 379 000
2013	1 077 408 000
2014	1 137 730 000
2015	834 064 000
итого (с 2011 года – начала антиконкурентного соглашения)	3 616 418 000

Отмечаем, что только за 2011 -2015 годы по заключенным с АО «АМН» договорам было получено более 735 000 000 рублей. В 2016 году – более 205 000 000 рублей.

За рассматриваемый период сумма, полученная при строительстве так называемых «социальных домов» составляет более 20% от выручки. Кроме того, ООО «АСМ-Инвест» получено при строительстве социальных домов за 2011-2016 год порядка 145 000 000 рублей; ООО «Артель+» - более 90 000 000 рублей, ООО «СМР» - более 250 000 000 рублей. В качестве приложения прикладываем сведения о затратах, учтенных при формировании стоимости объектов за подписью главного бухгалтера Агентства.

Комиссия обращает внимание на то, как резко (с диапазона 150-225 млн. рублей до 1,2 млрд. рублей, то есть в 5 (пять) раз) выросла выручка АО «СК АСМ». Кратное увеличение выручки для строительной отрасли не типично, однако оно совпало с началом реализации антиконкурентного соглашения и получением сторонами соглашения возможности принимать значимые решение на уровне муниципалитета.

2. АО «АМН» направило свои возражения, в которых изменило первоначальную позицию общества.

Агентство согласилось признать согласованные действия с Администрацией города Мурманска, но только как со своим учредителем, а также подтвердило связь с Комитетом имущественных отношений администрации города Мурманска в виде действий, направленных на разгрузку муниципального бюджета от непрофильных затрат.

При этом АО «АМН» указывает, что осуществляло строительство, руководствуясь требованием жилищного кодекса о равнозначности (равноценности) вновь предоставляемого жилья в рамках муниципальной программы по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья.

По мнению Общества, любое заинтересованное лицо могло узнать потребность администрации города в расселении граждан и построить под эти нужды социальное жилье, отвечающее признакам равноценности и равнозначности.

Ранее, на заседаниях Комиссии, Агентство поясняло, что осуществляло строительство без какой-либо оглядки на потребности Администрации, руководствуясь потребностью рынка и экономической целесообразностью.

Из представленных пояснений и документов ни один из озвученных доводов не подтверждается.

Если довод об осуществлении строительства при участии Администрации подтверждает само Общество, то довод о взаимодействии без нарушения баланса интересов участников рынка строительства не подтверждается.

Общество не смогло пояснить, из каких источников информации заинтересованное лицо могло узнать не только объём строительства, но и потребность администрации в квартирах (квартирография), а также каким образом будут формировать лоты, какие требования будут предъявляться к участникам, особенно в части сроков строительства.

Так, адресная программа по переселению граждан из аварийных многоквартирных домов и многоквартирных домов пониженной капитальности, имеющих не все виды благоустройства, содержит следующую информацию: планируемая дата окончания переселения, число жителей, планируемых к переселению; общая площадь жилых помещений МКД; количество расселяемых жилых помещений; расселяемая общая площадь жилых помещений; общая площадь предоставляемого жилого помещения; стоимость переселения граждан.

Из указанных сведений, невозможно узнать точную площадь предоставляемую человеку при расселении. Такая информация может быть получена только из первичных документов, находящихся у Администрации.

Формирование лотов, а именно количество закупаемых квартир по одному контракту, сроки исполнения контракта определяет непосредственно Комитет имущественных отношений Администрации города Мурманска при утверждении документации о торгах.

Только одно это уже позволяет Администрации города формировать свою потребность под конкретный построенный дом конкретного хозяйствующее субъекта.

Отсутствие прозрачного механизма формирования и доведения потребности до рынка, широкие дискреционные полномочия не позволяют заинтересованным хозяйствующим субъектам каким-либо образом осуществить строительство с заделом на реализацию квартир по муниципальной программе.

Также в своих возражениях Общество указало, что АО «АМН» было исполнено решение Арбитражного суда Мурманской области в части расторжения контракта (дело А42-2260/2016). Права на земельный участок принадлежали ООО «Силуэт» (ИНН 5190047349) в соответствии с договором аренды земельного участка №8440 от 21.07.2005.

В 2016 году ООО «Силуэт» выступил с намерением стать инвестором по проекту строительства на проспекте Кольский, в районе дома №10, для чего уступил право аренды земельного участка Обществу как имеющему опыт застройщика. После решения арбитражного суда о признании торгов недействительными, ООО «Силуэт» отозвало у Общества право аренды и переуступило его ООО «СеверСити плюс». Вероятнее всего, мотивом инвестора был выбор организации, способной завершить строительство и защитить интересы инвестора, полагает АО «АМН».

АО «АМН» понесло затраты в сумме 245 миллионов рублей, которые переданы застройщику. В целях защиты вложенных инвестиций, советом директоров Общества принято решение о выдаче поручительства за ООО «СеверСити плюс» перед страховой компанией.

Общество отметило, что учитывая, что поручительство не является прямым денежным обязательством, действия Общества направлены на увеличение вероятности возврата произведённых капиталовложений.

Комиссия Мурманского УФАС России критически оценивает указанную трактовку событий по следующим основаниям.

Уступка права аренды земельного участка подразумевает передачу прав аренды на имущество третьим лицам. Механизм отзыва права аренды земельного участка в одностороннем порядке действующее законодательство не предусматривает. В любом случае АО «АМН» должно было выразить свою волю.

Кроме того, земельный участок до 2013 года был зарегистрирован на ООО «ЕВРОСТИЛЬ». Роль ООО «Силуэт» в передаче земельного участка Агентство не пояснило.

Кроме того, АО «АМН» документально не подтвердило свою позицию, в частности не представлены озвученные на заседании комиссии соглашение о возмещении затрат и акт передачи земельного участка, не представлена информация об основании передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка и так далее.

В связи с этим, Комиссия не имеет возможности надлежащим образом оценить позицию АО «АМН».

Однако, учитывая, что на строительство уже было затрачено 277 миллионов рублей, такое поведение характеризуется как экономически необоснованное. Кроме того, озвученное АО «АМН» соглашение о компенсации затраченных денежных средств по итогам строительства и реализации строительства в материалы дела не представлено.

Выбор ООО «СеверСити плюс», аффилированное с занимавшим руководящие посты в Администрации города Мурманска и длительное время возглавлявшим совет директоров АО «АМН» Соколовым М.Ю., в качестве генерального подрядчика в меньшей степени вызван наличием опыта в строительстве и финансовыми возможностями организации, в пользу чего указывает невозможность застраховать гражданскую ответственность исполнителя за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объектов долевого строительства (квартир).

Помимо аффилированности с должностным лицом Администрации города Мурманска, выявлено следующее.

Муниципальные контракты в ноябре 2016 года, заключенные между Комитетом имущественных отношений администрации города Мурманска и ООО «СеверСити плюс», со стороны общества подписал на основании доверенности от 18.10.2016, выданной от имени ООО «СеверСити плюс» генеральным директором Чубатюком Е. В., действующим на основании Устава, и удостоверенной Болоченковой М. Ф., нотариусом нотариального округа город Мурманск Мурманской области, зарегистрировано в реестре за № 5-1758, заместитель генерального директора Зиссер В. М.

Зиссер В.М. на основании приказа №175-к от 06.10.2016 года, представленным на первое заседании комиссии по настоящему делу, являлся генеральным директором АО «СК АСМ». По жалобе ООО «Белый дом» (дело № 07-03пр/16-25 от 11 марта 2016 года) представлял интересы АО «СК АСМ» (доверенность № 1 от 08.03.2016). По другому делу Управления № 05-03-13/Т36 от 10 июня 2013 года участвовал в качестве консультанта главы муниципального образования город Мурманск Веллера А.Б.

Комиссия Мурманского УФАС России не делает каких-либо выводов о непосредственном участии указанного должностного лица в антиконкурентном соглашении, но указывает на определённую закономерность, согласно которой любые хозяйствующие субъекты, взаимодействующие с АО «АМН» по вопросу строительства косвенно или напрямую связаны со сторонами соглашения, а именно занимали или занимают руководящие посты. А за всё время действия соглашения ни один из хозяйствующих субъектов на рынке строительства не смог реально претендовать на заключение договоров генерального подряда или связанных со строительством иных крупных договоров.

3. Администрация города Мурманска направила свои возражения вместе с оформленной в виде справки пояснениями Совета депутатов города Мурманска

Администрация исходит из ошибочных оснований для признания антиконкурентного соглашения, в частности указывая, что при участии в антиконкурентном соглашении стороны должны совершить не предусмотренные нормативно-правовыми актами действия.

Действия, совершённые сторонами антиконкурентного соглашения, не всегда нарушают напрямую отраслевые нормативно правовые акты. Доказывание антиконкурентного соглашения как самого опасного для экономики нарушения антимонопольного законодательства часто исходит из сложившейся парадигмы «законными способами к незаконному результату». В этом и кроется сложность доказывания такой категории дел, так как основным прямым доказательством является объективированный результат – ситуация на рынке.

Большинство доводов Администрации связано с различным толкованием одних и тех же обстоятельств, установленных в ходе рассмотрения настоящего дела, некоторые доводы совпадают с позицией Комитета имущественных отношений Администрации города Мурманска, оценка которым будет дана далее по тексту.

Между тем, Комиссия Мурманского УФАС России хотела бы остановиться на пояснениях Совета депутатов города Мурманска.

И.о. начальника правового отдела аппарат Совета депутатов города Мурманска В.С. Пудовой дана своя оценка обстоятельствам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела.

Большая часть справки касается первой части заключения «Подготовительный этап». Комиссия Мурманского УФАС обращает внимание на то, что изложенная в этой части заключения информация относится к категории «характеризующая информация».

Комиссией Мурманского УФАС России указана общедоступная информация, необходимая для понимания той ситуации, которая сложилась с момента начала реализации антиконкурентного соглашения.

В связи с тем, что в справке есть указания на неверную интерпретацию выступления депутата Веллера А.Б., в качестве приложения к настоящему решению прикладываем транскрибацию выступления от 25 марта 2010 года.

По доводу о своевременном внесении изменений в бюджет муниципального образования по программе поддержка и

стимулирования жилищного строительства поясняем следующее.

В справке указано, что внесение изменений в бюджет (в редакциях от 18.06.2012 и 12.10.2012) было осуществлено на основании региональной программы, утверждённой постановлением Правительства Мурманской области от 14.09.2010 N 414-ПП/14 в редакции от 28.05.2012 и 01.10.2012 соответственно.

Между тем, указанные доводы не меняют сути дела. Региональная программа в редакции от 28.05.2012 года была опубликована официальном печатном издании «Мурманский вестник» 15.06.2012, то есть за три дня до принятия изменения в муниципальный бюджет.

Региональная программа в редакции от 01.10.2012 года была опубликована официальном печатном издании «Мурманский вестник» 12.10.2012, то есть непосредственно в день утверждения Советом депутатов заранее подготовленных и согласованных изменений в бюджет города.

В подтверждение владения главой муниципального образования город Мурманск Веллером А.Б. 66,07% ОАО «СК АСМ» по состоянию на ноябрь 2011 года сообщаем следующее.

Указанный факт установлен в ходе прокурорской проверки соблюдения законодательства о противодействии коррупции в органе местного самоуправления (представление от 16.09.2013 №1-651 в-2013), а также пояснениями самого Веллера А.Б. в письме от 08.10.2013 №02-09/1406 в адрес Прокуратуры Октябрьского округа города Мурманска.

3. Комитет имущественных отношений администрации города Мурманска направил свои возражения. Доводы учтены при принятии решения.

В тоже время, Комиссия ФАС России, рассмотрев представленные пояснения, полагает, что доводы об отсутствии факта заключения и реализации антиконкурентного соглашения не находят своего подтверждения, что следует из совокупности доказательств, изложенных в настоящем решении.

Заключительная часть. Правовая квалификация.

Изложенные фактические обстоятельства дела сводятся к следующему:

- в 2010-2011 году появилось антиконкурентное соглашение. Предметом соглашения стало создание преимущественных условий для АО «СК «АСМ» на рынке строительства первичного жилья (увеличение доли рынка, выручки, загрузка мощностей и так далее), обеспечение заказом на долевое строительство только АО «СК «АСМ» и аффилированные к нему хозяйствующие субъекты посредством АО «Агентство Мурманнедвижимость» (через связку участник долевого строительства - застройщик – генеральный подрядчик).

- все затраты планировалось производить за счёт средств АО (на тот момент ММУП) «Агентство Мурманнедвижимость», аккумулированные за счёт приватизации муниципального имущества, многочисленных дополнительных эмиссий и пополняемых в результате заключения муниципальных контрактов на торгах, организуемых Комитетом имущественных отношений Администрации города Мурманска.

- стороны антиконкурентного соглашения не скрывали своих намерений и прекрасно осознавали результаты и последствия своих действий, стремились к их точному воплощению.

- на начальном этапе (2011-2013 годы) стороны приступили к фактической реализации соглашения, проведению приватизация ММУП «Агентство Мурманнедвижимость» с целью ухода от не устраивающих стороны ограничений, накладываемых законом об унитарных предприятиях, отказом от социальных обязательств перед субъектами малого предпринимательства, накоплению денежной массы для длительного функционирования соглашения и так далее.

- Администрация города Мурманска самостоятельно и через структурные подразделения осуществляла общий контроль за реализацией соглашения путём

1) формирования и получения финансирования на программу, разработки муниципальных программ с целью участия в федеральной программе и обоснования выделения муниципальных средств, изменения программы переселения таким образом, чтобы в первую очередь расселить не тех лиц, которым обязаны передать квартиры по закону, а тех лиц, чьи дома расположены в зоне интереса Агентства и АО «СК «АСМ»;

2) расселения жилых домов, сноса нежилых зданий и дальнейшая передача отдельно стоящих зданий под реконструкцию и фактически новое строительство через процедуру внесения их в уставный капитал ОАО «Агентство Мурманнедвижимость», путём включения данных объектов в План Приватизации муниципального имущества города Мурманска, утверждаемого решением Совета депутатов города Мурманска и главой Администрации города Мурманска.

3) проведения торгов, заточенных под АО «АМН», разработку технической документации с контр-фокусом, выраженным в точной планировке и сжатых сроках сдачи объекта;

4) создания максимально благоприятных условий ведения строительства Агентством и АО «СК «АСМ» в части оплаты, приёмки, осуществления контрольных мероприятий за ходом строительства, а также мероприятий, связанных с процедурами сопутствующими строительству, таких как выдача разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию и так далее.

5) контролировало работу АО «АМН» в рамках реализации соглашения через полномочия единоличного собственника и совета директоров, состоящих из муниципальных служащих.

6) утвердило антиконкурентное Положение о закупках товаров, работ, услуг, позволявшее проводить закупки и выбирать победителя торгов по субъективному усмотрению;

- АО «Агентство Мурманнедвижимость» определена роль основного инструмента, механизма реализации антиконкурентного соглашения. Основной задачей Агентства было направление всех материальных ресурсов на строительство в АО «СК «АСМ» и аффилированные с ним компании путём проведения непрозрачных процедур и с обязательным выбором в качестве победителя АО «СК АСМ» или аффилированные к ней организации в качестве генерального подрядчика при видимости соблюдения принципа состязательности между участниками торгов.

Указанные действия привели к следующему.

С 2012 по 2016 год согласно информации, полученной от комитета по развитию городского хозяйства администрации города Мурманска, на рынке строительства жилья экономического класса на территории города Мурманска были введены в эксплуатацию следующие дома:

Адрес объекта	Застройщик	Генподрядчик	Покупатель	жилая площадь кв.м.	Цена за кв. метр строительства	Цена за кв.метр приобретения	Дата введения в эксплуатацию
ул. Аскольдовцев, 7	АО «АМН»	АО «СК АСМ»	Комитет имущественных отношений Администрации города Мурманска	9916 (из них жилая – 6487,3, коммерческая – 1490,4)	306 817,375 средняя цена кв.м. 38 459 руб.	37 500 243 723 750 1к.- 114/3838,6 2к – 41/2190,6 3к – 7/457,8	12.2012
ул. Генералова дом 19, дом 19, к. 1, дом 21	АО «АМН»	АО «СК АСМ»		жилая 3093,8	50 356,8 155 793 992	43 500 134 580 300	12.2013
ул. Фрунзе, дом 22 дом 22/1	АО «АМН»	АО «СК АСМ»		3268,6	51 663,8 168 868 321	1703,84 кв.м. за 43 500 1564,76 кв.м за 49 000 150 790 280	10.2014
ул. Полярные Зори, дом 50	АО «АМН»	ООО «Стройреконструкция»		667,92	92 261,9 63 841 550 (25 336 289 стоимость участка)	43 500 29 054 520	10.2014
пр. Героев-Североморцев, дом 22, дом 24, дом 26, дом 28	АО «АМН»	АО «СК АСМ»		7047,02	56 116,82 395 456 405	4435,98 кв.м за 49 000 2611,04 кв.м за 55 000 всего 360 970 220	11.2015
ул. Фрунзе, д. 18, ул. Генералова, д. 6/24	АО «АМН»	ООО «Строй Монтаж Регион»		2726,21	64 672,03 176 309 546	55 000 149 931 650	07.2016
ул. Декабристов, дом 20, дом 22	АО «АМН»АО «СК АСМ»			2125 + 2465,4 4590,4	1 этап 172 731 472 (81 285,39 за кв.м) + 2 этап 105 549 129 (42 812,17 за кв.м) среднее 57 228,38	55 000 116 897 550 + 133 095 050 249 992 600	01.2017
ул. Генералова, дом 23 дом 23, к. 1							

Итого прямые затраты АО «АМН» на строительство жилых помещений составили в общей сумме 1 481 824 165 рублей, а также 277 016 165 рублей на строящееся здание в районе проспекта Кольский 10.

В этой сумме не учтены косвенные издержки: затраты на право владения земельными участками, затраты, связанные с привлечением финансовых средств для строительства, административно-управленческие расходы и иные коммерческие расходы.

Комитет имущественных отношений Администрации города Мурманска приобрёл жилые помещения на сумму 1 319 043 320 рублей, а также 63 484 300 рублей по контрактам на долевое участие в строительстве (здание в районе проспекта Кольский 10).

Прямые убытки только исходя из прямых затрат на строительство составили 162 780 845 рублей. Непрямые затраты на строительство могут достигать 40 процентов (как было ранее указано, только в 2012 году расходы на оплату труда, проезд в отпуск, больничные, ДМС составили 111 413 000 рублей).

Такое поведение стало возможно исключительно благодаря продаже и поступлению арендных платежей за счёт приватизированного муниципального имущества.

Такое поведение на рынке для любого хозяйствующего субъекта экономически невыгодно и может быть обосновано только волей собственника и высшего руководства предприятия.

В этой связи необходимо отметить следующее.

Администрация, используя такой механизм взаимодействия, напрямую влияет на рынок. Само по себе такое взаимодействие органа власти с хозяйствующим субъектом нарушает условия функционирования рынка. Любое подобное вмешательство органа власти в деятельность хозяйствующего субъекта недопустимо.

Основными факторами риска являются непрозрачность деятельности, создание благоприятных условий функционирования конкретного субъекта, отказ от проконкурентной политики в отношении остальных лиц и рынка в целом.

Отсутствие понимания того, что конкурентный правопорядок распространяется на деятельность всех органов власти без исключения, приводит к тому, что орган местного самоуправления в своей деятельности реализует не принципы развития конкуренции, а принципы ручного управления, не создаёт условия для развития конкуренции на рынке, а использует отжившую модель управления, часто именуемую как «крепкий хозяйственник», при которой принятие решения о распределении муниципальных благ решается не через прозрачные конкурентные механизмы (через принятие нормативных актов, проведения торгов и так далее), а путём субъективного усмотрения и на основании собственных интересов. На формирование правил конкуренции влияют, прежде всего, должностные лица, имеющие ключевые позиции в системе принятия решений. По мнению Комиссии, структурные подразделения Администрации без деятельного одобрения высших должностных лиц самостоятельно не смогли бы реализовать антиконкурентное соглашение.

Конкуренция, вне зависимости от сферы общественных отношений, может оцениваться на предмет соблюдения принципов равноправия, справедливости, свободы, сбалансированности.

Схема поведения сторон, обусловленная широкими дискреционными полномочиями, позволяющими реализовать программу переселения граждан из аварийного, ветхого жилья во многом фактически за счёт АО «АМН», в собственности которого было сконцентрировано наиболее ликвидное недвижимое имущество муниципалитета, таким принципам не отвечает.

Такая модель поведения полностью исключает хозяйствующих субъектов на рынке строительства, для которых итоговая цена строительства экономически интересна.

Одним из доводов сторон было то, что рынок строительства жилья экономического класса на территории города Мурманска отсутствует как таковой, поэтому действия сторон не могли привести к ограничению конкуренции. При этом орган местного самоуправления не учитывает то, что своими действиями сам создал такие условия, при которых муниципальные блага не могли дойти до потенциальных участников рынка. То, что на рынке основным покупателем жилья является муниципалитет, реализующий антиконкурентную схему, не говорит об отсутствии хозяйствующих субъектов, способных осуществить такое строительство.

Кроме того, стороны полагают, что такой механизм является эффективным и законным. Полагаем, что невозможно оценить эффективность, либо экономию без реализации прозрачных и конкурентных механизмов осуществления деятельности как органа власти, так и его структурных подразделений.

Антиконкурентное соглашение определило модель поведения Администрации в целом, в частности в отсутствии необходимости осуществления действий, направленных на развитие рынка, стимулирования предложения на рынке, равному доступу к участию в строительстве социального жилья.

В качестве модели поведения органа местного самоуправления, отличной от реализованной сторонами соглашения, возможно рассмотреть пример реализации программ в Архангельской области, в рамках которой орган местного самоуправления проводил торги на строительство жилых домов.

Так, в 2014 году в городе Северодвинск выполнен комплекс работ по строительству «под ключ» многоквартирного дома с разработкой проектной и рабочей документации.

Объект(2) представляет собой 4-5 этажное здание из силикатного кирпича ж/б перекрытия, метраж жилых помещений составляет 4 166,62 (102 квартиры). Стоимость объекта «под ключ» составляет 163 211 172 рублей (39 171,12 рублей за жилой метр). Дом введён в эксплуатацию в апреле 2015 года. В итоге 185 тысячный город за три года реализовал программу (по объёму жилых помещений) на 20% больше, чем город Мурманск за 5 лет.

Уместно повторить вывод Фонда содействия реформированию ЖКХ о недостаточно тщательной проработке муниципальной программы при её формировании, некачественно проведённом анализе рынка строительных услуг и возможностей компании-застройщика. В результате чего, муниципальные контракты заключены с единственным участником, производственных мощностей которого не хватает на одновременное строительство нескольких многоквартирных домов.

Необходимо отметить, что в эту сумму также включена прибыль и все коммерческие расходы победителя торгов – хозяйствующего субъекта из Нижнего Новгорода.

Между тем, в это время только прямые затраты АО «АМН» при строительстве домов по улице Героев-Североморцев при расчёте на метр жилой площади составили 56 116 рублей.

Комиссия Мурманского УФАС России внимательно изучила доводы сторон об их параллельном поведении. Рассматривая модели

поведения сторон в разрезе антиконкурентного соглашения, каждое действие способствовало достижению поставленной цели – распределение муниципальных благ только для сторон соглашения.

В тоже время модель поведения, предложенная сторонами, по мнению Комиссии не убедительна. Основной довод сторон о том, что каждый не выходил за рамки своих полномочий, а допущенные нарушения явно не указывают на наличие соглашения, несостоятелен по причине узкого и формального подхода к рассматриваемым обстоятельствам.

Ситуация, когда на таком конкурентном рынке как строительство присутствует один покупатель, один продавец, а конечный выгодоприобретатель аффилирован с разработчиками антиконкурентного соглашения противоречит принципам конкуренции.

Учитывая большое количество сторон соглашения и масштаб реализуемого как во времени, так и в затраченных ресурсах, можно сделать вывод о наличии сложной системы взаимодействия. В экономической теории у любой сложной системы выделяют эмерджентные свойства (системный эффект) – такие свойства, которые не присущи элементам системы и не являются формальным следствием свойств элементов.

Иными словами при исследовании причинно-следственной связи между конкретными действиями сторон и результатом необходимо учитывать системный эффект, который возможно определить только через объективированный результат, когда в результате законных действий стороны приходят к незаконному результату. В теории юриспруденции такое поведение характеризуется как *in fraudem legis*.

По мнению Комиссии, выбранная сторонами модель поведения не обладает положительными характеристиками (отсутствие контроля, в том числе за качеством строительства, что подтверждается обращением собственников жилых помещений в суд; отсутствие прозрачного ценообразования, открытых торгов, стимулирования развития рынка и так далее), но при этом явно прослеживается возможность выбора конкретного хозяйствующего субъекта в качестве выгодоприобретателя.

Вышеизложенное позволяет Комиссии Мурманского УФАС России прийти к выводу, что между администрацией города Мурманска, Комитетом имущественных отношений администрации города Мурманска, АО «Агентство Мурманнедвижимость», АО «Строительная компания «АСМ» («Агростроймонтаж») в период с 2011 по настоящее время заключено и реализовано антиконкурентное соглашение, которое направлено на ограничение доступа хозяйствующих субъектов на рынок строительства жилья экономического класса, что является нарушением части 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Также Комиссия приходит к выводу, что Положение о закупке товаров, работ, услуг для собственных нужд АО «Агентство Мурманнедвижимость», утверждённое Советом директоров АО «Агентство Мурманнедвижимость» (опубликовано на сайте 04.04.2016) утверждено в нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции как содержащее положение, ограничивающее количество потенциальных участников торгов.

В целях обеспечения конкуренции, на основании подпункта «а» пункта 2 части 1 статьи 23, подпункта «б» пункта 3 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции», комиссия полагает необходимым выдать администрации города Мурманска, Комитету имущественных отношений администрации города Мурманска, АО «Агентство Мурманнедвижимость», АО «Строительная компания «АСМ» («Агростроймонтаж») предписание о прекращении ограничивающих конкуренцию соглашений; на основании подпункта «д» пункта 2 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции» выдать АО «Агентство Мурманнедвижимость» на совершение действий, направленных на недопущение действий, которые могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства Мурманского УФАС России, изучив материалы дела, рассмотрев представленные материалы и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, руководствуясь статьёй 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 в действиях Администрации города Мурманска, Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска, АО «Агентство Мурманнедвижимость», АО «Строительная компания «АСМ» («Агростроймонтаж»).

нарушение пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении соглашения с целью ограничения доступа хозяйствующим субъектам на рынок гражданского строительства в городе Мурманске

2. Признать в действиях АО «Агентство Мурманнедвижимость» нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в утверждении Положения о закупке товаров, работ, услуг для собственных нужд ОАО «Агентство Мурманнедвижимость» с положениями, ограничивающими количество участников торгов.

3. Выдать предписание Администрации города Мурманска, Комитету имущественных отношений администрации города Мурманска, АО «Агентство Мурманнедвижимость», АО «Строительная компания «АСМ» («Агростроймонтаж») о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

4. Передать материалы дела должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в связи с установленными нарушениями антимонопольного законодательства

Председатель комиссии И.Н. Попова

Члены комиссии: А.С. Коптев

Е.Н. Редина

Приложение №1.

Выступление А.Б. Веллера на заседании Совета депутатов города Мурманска от 25 марта 2010 года, посвящённого рассмотрению Концепции.

«Текст концепции у всех на руках. Я останавлиюсь на ключевых моментах этого документа и вообще того вопроса. В городе Мурманске существует проблема большого количества домов, в основном «деревяшек», признанных аварийными. В этом жилом фонде проживает более 7 тысяч человек.

Назрела необходимость сдвинуть решение этого вопроса с мёртвой точки. Нельзя сказать, что в городе Мурманске ничего не

предпринималось. Ещё в 2004 году разработана программа переселения граждан из ветхого аварийного фонда, сроки программы определялись с 2005 по 2010 год. Финансовая ёмкость в ценах 2004 года в объёме 1,8млрд. рублей.

Сегодня можем констатировать, что за 4 года действия этой программы на её реализацию было выделено порядка 99 млн. рублей. Программа забуксовала. В этом году предусмотрено 20 млн. на выполнения этой программы. Начиная с 2008 года делались попытки реализации этой программ с использованием возможности Агентства Мурманнедвижимость.

На сегодняшний день имеем 2 подобных примера. Один дом был начат строительство в 2008 году и закончен в конце 2009 года на улице Сполохи на 27 квартир, финансировало строительство Агентство и на сегодняшний день Агентство финансирует строительство жилого дома на улице 6-я комсомольская батарея на 48 квартир, то есть разовые попытки разрешения проблемы предпринимались, но не было единого системного подхода к разрешению этого вопроса.

Что я понимаю под системным подходом? Это такой механизм, который позволяет проводить строительство и, в конечном итоге, передаче бесплатно нуждающимся гражданам в достаточно долгосрочной временной перспективе с возобновляемым финансовым ресурсом Агентства.

Теперь о терминологии. Что такое социальное жильё? В конечном итоге, жильё имеет статус социального в том случае, когда нуждающимся гражданам оно достаётся бесплатно. Причём статус социального жилья может иметь жильё совершенно разных категорий. Если муниципалитет богатый он может бесплатно раздавать дома с квартирами повышенной комфортности и так далее.

Но, к сожалению, до богатства нам далеко, сложилась практика, что в качестве социального жилья используются квартиры так называемого эконом-класса, то есть минимально низкие по цене.

В Мурманске и этого не происходит по причине отсутствия серьёзного рынка первичного строительства, поэтому мы говорим, что программа действовала, но для реализации этой программы квартиры приобретались исключительно на вторичном рынке, потому что другого рынка в городе практически нет в сегменте эконом-класса.

Что предлагается.

Если мы внимательно проанализируем бюджет города Мурманска, то поймём, что уже даже в не самом простом 2010 году муниципалитет выделил порядка 150 млн. рублей на решение подобной проблемы.

Каким образом они складываются? 130 млн. рублей заложено на переселение из аварийного дома по проспекту Кольский 42 – это форс-мажорная ситуация. И порядка 20 млн. рублей заложено по ранее действовавшей программе.

Прогноз общего социально-экономического развития города с достаточной степенью точности позволяет предположить, что уже начиная с 2011 года бюджет муниципального образования сможет закладывать на решение этой задачи сумму до 200 млн. рублей.

Но, конечно, только в том случае, когда и Администрация, и Глава, и Совет депутатов будут считать расселение граждан – одной из приоритетных задач муниципального образования. Именно об этом мы сегодня и говорим – о концепции.

Далее. Для решения этих вопросов существует финансовая помощь из бюджетов других уровней, речь идёт федеральных деньгах, связанных с реализацией 185-ФЗ.

Если грамотно консолидировать все эти средства, то можно предположить, что объём, который в конечном итоге концентрируется в муниципалитете и может быть направлен на решение этих проблем, колеблется в районе 300 млн. рублей.

Теперь, что мы имеем с другой стороны – со стороны работы Агентства Мурманнедвижимость. Мы много раз этот вопрос рассматривали. В концепции один из разделов посвящён именно анализу экономической ситуации Агентства.

Именно Агентство, по мнению разработчиков этой концепции, имеет уникальную возможность стать тем инструментом, который поможет нам реально, уже начиная с этого года, сдвинуть решение вопроса с мёртвой точки.

Что имеется в виду?

Сегодня у Агентства есть запас земельных участков, сегодня у Агентства в связи с реализацией 159-ФЗ идёт существенный приток финансовых ресурсов, и что с моей точки чрезвычайно важно, что Агентство является муниципальным предприятием, то есть предприятием, которому можно вменить выполнение реальной социальных функций. По этому направлению деятельности имеет возможность работать без извлечения прибыли, ну то есть мы понимаем – с минимальной прибылью, чтобы не нарушать законодательство.

Сочетание этих факторов, а также учитывая, что для успешной реализации Концепции необходимо объединение усилий многих подразделений Администрации и поддержка Совета депутатов.

С моей точки зрения могут позволить нам обеспечить уже и начать в этом году серьёзное строительство достаточно большого объёма жилья эконом класса, которое будет комфортным по своим характеристикам, современным, отвечать требованиям, которые выдвигает жизнь и добиться при этом минимально возможной цены.

Далее возвращаемся к схеме.

Мы понимаем, что термин социальное - передача гражданам бесплатно, что может позволить себе только бюджет муниципального образования. В 2011 году при нормальном развитии ситуации бюджет муниципального образования выделяет соответствующие средства, безусловно, объявляет конкурс. Но давайте будем реалистами: если Агентство будет работать чётко понимая для каких целей оно возводит жильё уже на стадии проектирования будет закладывать те параметры, которые наиболее близки к социальной норме, то можно предположить, что большинство лотов, которые будет объявлять муниципалитет, Агентство будет выигрывать, то бишь КИО будет получать качественное и максимально недорогое жильё для решения вопросов, связанных с переселением мурманчан.

Вот концептуально изложенная идея.

Когда мы с вами спорили на комиссиях, Андрей Анатольевич Серяков (прим. заместитель главы администрации города) высказал сомнение о том, что будет ли иметь право Агентство участвовать в проведении конкурсов, объявляемых Комитете имущественных

отношений в связи с наличием аффилированности.

Учитывая, что это вопрос серьёзный, он был проработан дополнительно, сегодня есть юридическая подборка, которая показывает, что опасения необоснованные.

На комиссиях был спор о необходимости вкладывать деньги в новое строительство, звучала позиция о том, что не проще ли просто использовать фонд вторичного жилья города.

По моему мнению, первое - сегодня точной цифры не имею, очень большой объем города составляет «хрущёвки». Нормативный срок панельной «хрущёвки» - 25 лет, кирпичной – 50. Жизнь показала, что запас прочности в домах выше. Сегодня панельные имеют запас прочности – 50 лет, кирпичные до 75 лет. В ближайшее время большой объём жилфонда города Мурманска начнёт уходить в превышение нормативного срока – в предаварийный фонд.

Сегодня для расселения бюджет стремится потратить денег как можно меньше, приобретаются как можно более дешёвые квартиры на вторичном рынке именно в этом фонде. Резонно ли переселять граждан из аварийного фонда в предаварийный.

Сегодня федеральный центр выделяет средства в рамках 185-ФЗ, одним из требований является приобретение квартир исключительно на первичном рынке. То есть вкладывать деньги необходимо в новое, проводить обновление фонда.

Если исполнительная и представительная ветвь власти считает, что расселение является одной из приоритетных задач, тогда есть смысл принимать концепцию, при необходимости вносить изменения и приступать к её реализации. Потому что если мы ее примем, то далее необходимо проводить достаточно большой комплекс мероприятий, связанных непосредственно с началом реализации этого проекта».

Выдержка некоторых вопросов к докладчику.

Вологдин В.А.: из всего документа самой Концепции отведено две страницы. Назовите, пожалуйста, алгоритм действия, каким образом Агентством будет осваиваться земельный участок на улице Челюскинцев. Чисто технически.

Веллер А.Б.: а разве я руковожу Агентством? Если чисто технически. Но я отвечаю на этот вопрос.

Вологдин В.А.: вопрос как к автору.

Веллер А.Б.: не буду присваивать авторство того, чего авторства у меня нет. Я уже говорил на комиссиях, повторю еще раз, я являюсь одним из, скажем так, одним из идеологов этой концепции. Естественно, что эту концепцию я разрабатывал не в одиночку, вместе со специалистами, работающими в различных подразделениях мурманской мэрии.

Отвечу на ваш вопрос. Это один из примеров как можно начинать. На сегодняшний день, он находится у Агентства на праве хозяйствования. И при проведении соответствующих процедур оно имеет право начать возведение на этом участке многоквартирных домов. Далее, уходя в ту схему, о которой мы говорили.

Коробков С.Е.: дом на улице Спалохи не заселён, по какой причине и когда планируется?

Веллер А.Б.: на этот вопрос могут более детально ответить представители Администрации. Сейчас проходит процедура передачи квартир от Агентства КИО и далее передача гражданам, так как только Комитет имущественных отношений может вступать от имени Администрации во взаимоотношения с гражданами.

Хорошо, что построен этот дом. Беда в другом – в том, что Агентство разово потратило определённый объем денег. Точно не помню, около 50 млн. рублей. Оно потратит еще 50-60 на строительство дома на б/й Комсомольской, потратит 120-160 на строительство еще ряда объектов, и на этом финансовые возможности Агентства будут исчерпаны. Потому что на сегодня в том формате, в котором оно работает оно вынуждено передавать созданные им объекты в казну безвозмездно. Так как созданный муниципальным предприятием продукт является собственностью муниципальной казны.

Ключевой момент в этой Концепции это акционирование Агентства на каком-то из этапов, возможно в конце 2010 года-начале 2011 года. Потому что акционерное общество имеет полное право на созданный им продукт и имеет полное право выходить на торги и реализовывать этот продукт конечному потребителю – в данном случае это бюджет муниципального образования.

Макаренко Ю.А.: Алексей Борисович, скажите для понимания, кто же автор этой концепции.

Веллер А.Б.: вам фамилии назвать?

Макаренко Ю.А.: фамилии и за какие кто блоки отвечает.

Веллер А.Б.: давайте - я... я не буду отвечать на этот вопрос

Макаренко Ю.А.: то есть вы полностью, да?

Веллер А.Б.: да.

Мокерова И.В.: правильно ли я понимаю, что после принятия концепции консолидация средств будет осуществляться только на приобретение нового жилья.

Веллер А.Б.: отвечу. Вернёмся к названию документа – Концепция строительства социального жилья в городе Мурманске с использованием возможности Агенства МН. В названии заложен ответ. Деньги сегодня в течение 2010 года будут поступать в бюджет муниципального образования и понятно, что в этом году они будут направляться на приобретение квартир.

Когда в 2011 году Агентство создаст на первичном рынке жилья продукт с характеристиками, и Кио в рамках поступивших федеральных денег будет проводить конкурс в 2011 году. Агентство будет участвовать в этих конкурсах.

И дальше возникает вопрос.

Мы знаем, что сейчас КИО покупает квартиры за 1,2 млн., около этой цифры. Можно прогнозировать, что Агентство сможет создавать эти же квартиры за примерно эту же цену. Дальше, когда КИО будет объявлять очередной конкурс, он может закладывать как один из критериев приобретения квартир на первичном рынке, если считает это целесообразным, а может не закладывать, значит конкурируют исключительно по цене: «вторичка» и «первичка».

Если Комитет закладывает в документации, чтобы не выдавать квартиры в «хрущевках», мы об этом говорил, значит закладывает. Вот ответ на ваш вопрос.

Панина О.Г.: Алексей Борисович, концепция заживёт тогда, когда АНС будет акционировано. Кто будет основным акционером?

Веллер А.Б.: Концепция может вступить в жизнь значительно раньше, не дожидаясь момента акционирования. Если мы ее примем, то подчёркиваю, следом за концепцией необходимо разработать ряд определённых документов. И Агентство, находясь в своём муниципальном статусе, может совершенно спокойно реализовать соответствующее решение, этап акционирования может наступить значительно позже, главное чтобы он произошёл до того, когда Агентство будет участвовать в конкурсе.

А теперь насчёт того, кто будет являться акционером. Ответ однозначен – на этапе акционирования принадлежать муниципальному образованию и находиться в казне.

Мокерова И.В.: тогда как будет с прибылью и убытками, которые возможно будут в результате деятельности общества. Бюджетные деньги заводятся в общества на строительство.

Веллер А.Б.: простите, какие бюджетные средства заводятся?

Мокерова И.В.: здесь же подразумевается использование бюджетных средств.

Веллер А.Б.: ещё раз объясню деталь. Речь идёт о том, что Агентство работает внебюджетных средства и за свой счёт создаёт продукт и созданный продукт реализует на конкурсе, если его выигрывает, и получает бюджетные средства в качестве возмещения понесённых ранее затрат. Где же тут заведение бюджетных средств?

Мокерова И.В.: я сейчас найду эту фразу в тексте

Веллер А.Б.: хорошо, давайте посмотрим внимательно и подкорректируем.

Выдержка некоторых выступлений депутатов.

Вологдин. В.А.: Уважаемые депутаты. Хочу затронуть, не экономическую сторону вопроса, а юридическую.

В Концепции указано, что у Агентства на праве хоз.ведения имеется ряд ветхих объектов. – жилые 2х этажные жилые дома. Концепцией предлагается расселить дома, оформить участки под домами, поставить на кадастровый учёт, а после, внимание, передать дома и участки в собственность АМН, которое к тому времени уже может быть акционировано.

Этот алгоритм действий напрямую конфликтует с законодательством. Во-первых, жилищный фонд, который находился в хозяйственном ведении АМН при приватизации путём акционирования, никогда не войдет в состав приватизированного имущества, так как это напрямую запрещено ФЗ О приватизации гос./мун. имущества. Жилой фонд, который находится в ведении муниципальных унитарных предприятий, при приватизации передаётся муниципалитету и никак иначе. Если предполагается снести этот ветхий дом, освобождая при этом земельные участки, то эти участки также не смогут войти в состав имущества, поскольку земля приватизируется только вместе с недвижимостью. Отдельные, освобождённые участки не приватизируются.

С правовой точки зрения Концепция несостоятельна.

Кроме того, у Концепции есть другие слабые моменты. Представьте, на рынке появляется Акционерное Общество, которому незаконным способом передаётся собственность и земельные участки и которое в дальнейшем становится застройщиком, а далее единственным участником так называемых аукционов по закупке первичного жилья городом.

Вам не кажется, что здесь отсутствует всякая конкуренция и напротив присутствует очевидный монополизм. С точки зрения Закона о защите конкуренции Концепция несостоятельна. Мы все-таки законодательный орган и любой выпускаемый нами правовой акт должен прежде быть выверен с точки зрения закона. Предлагаю Концепцию на доработку.

Сысоев А.И.: строить необходимо. Не строя, мы загоняем наших избирателей из аварийного в предаварийного жилья. Строить мы должны по любому. Хотим ли мы этого или не хотим.

Второй вопрос. Какой документ мы сегодня принимаем. Этот документ нам крайне необходим. И над ним необходимо плотно работать.

Были вопросы о том, а автор кто? Какая разница, главное, что этот документ рождался чисто депутатами.

Мы принимаем концепцию. Концепция - это развитие. В процессе работ мы будем согласовывать различные моменты, если есть некие юридические нестыковки в процессе работы будем согласовывать и устранять. Если не будет Концепции, то как будут развиваться события в дальнейшем? Концепцию нужно принимать.

Что для меня важно и я предлагаю вам задуматься что самое важное в Концепции? Инструмент. Потому что сегодня инструмента нет, мы говорим, что есть только паровоз городской экономики – это АМН. И абсолютно очевидно, что использовать его возможности как локомотива мы должны.

Все в процессе работы сложится, это не вопрос. То, что строить нужно, давайте даже не обсуждать. Концепция нужно призывать и дальше над ней работать.

С.Б. Веллер.: ... по вопросу того, что земельные участки не нужны. Их отбирают, потому что никто не строит. Не строят по одной простой причине. Скажите, что у нас построено в городе за последнее время. Это дома повышенной комфортности. Это таунхаусы, это коттеджи и это всего лишь пара многоквартирных домов. И это все жилье не эконом класса. Потому что сегодня предприниматель понимает, что он не сможет обеспечить на выходе тех цен, которые прописаны для эконом класса нормативами и прочим.

Надо строить, изыскивать любые возможности. Ёмкость порядка 300 млн. рублей в бюджете есть, куда будет потрачено: «первичка», «вторичка», не так важно, потому что есть нормативы по максимальной цене.

А предложений на вторичном классе недостаточно, а переселять людей надо.

А.С. Паламарчук - 1й заместитель мэра города Мурманска:

Документ после утверждения – это документ, по которому необходимо будет работать Администрации и достигать определённого развития

Концепция это документ который определяет принципы, цели, направления, механизмы, инструменты достижения этих целей. Инструментами являются конкретные планы работы, с конкретными адресами, с конкретным финансированием либо целевые программы, в этой связи АМН может выступать в качестве одного из инструментов достижения цели – строительства нового жилья, наряду с инструментами привлечения инвесторов; такие инструменты как оснащение участков коммунальной инфраструктурой и предоставление для застройщиков, это соглашения с застройщиками на фиксированную стоимость квадратного метра, понятно, что все эти инструменты по максимум необходимо использовать.

В этой связи, мне кажется достаточно странным, что в Концепции строительства жилья в городе Мурманске ограничивается только возможностями АМН. При этом не используются все возможные инструменты переговоров с инвесторами,

По сути, нам представлено две концепции – строительства жилья и приватизации АМН, поскольку большая часть документа посвящена финансовому состоянию, дальнейшему развитию АМН.

В данной Концепции предложены конкретные адреса, стоимость квадратного метра. По сути, в концепции такие цифры не должны быть использованы.

Ну и конечно Концепция предусматривает реформирование АМН и даны конкретные поручения – должны принять участие в конкурсе, должно выступить застройщиком и так далее. По-моему, не совсем корректно, если в концептуальном документе излагаются вполне конкретные поручения с конкретными цифрами и адресами. Считаю, что следует учесть замечания Администрации.

Выдержка из заключительного слова Веллера А.Б.:

На самом деле всё ясно и просто. Но если хочется продолжать, чтобы Агентство оставалась мутной организацией, тогда давайте не будем определять для неё цели и задачи. Вот я думаю на самом деле все ясно и просто.

Выдержка из заключительного слова мэра города Мурманска Субботина С.А.: .. проект появился в конце февраля 2010 года, Агентство – это гигантский комплекс недвижимости, это экономическое сердце города Мурманска. Количество участников должно быть шире.

В основу Концепции должно быть заложено главное - идея - конечно надо строить. Конечно, Агентство – один их операторов этого процесса. Но не бывает бесплатных денег. Это должна быть Концепция, а не проект конкретного строительства на конкретном участке с конкретным участником.

Приложение №2.

таблица торгов на участие в долевом строительстве, проводимых Комитетом имущественных отношений Администрации города Мурманска.

№	Дата заключения контракта	Тип контракта	Номер контракта	Площадь приобретаемых помещений, кв.м.	номер закупки / номер контракта	Стоимость приобретаемых помещений, руб. / обеспечение контракта / стоимость кв.м	Плановая дата ввода в эксплуатацию / Дата оформления помещений в собственность
	24.10.2012	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Аскольдовцев, 7	74	1229,7 31 1комн.квартира	Заказ №0349300033712001024 № 0349300012412000074	46 113 750 37 500 2 337 693,75	до 31.12.2012 до 31.03.2013
	24.10.2012	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Аскольдовцев, 7	75	1238,1 37 1комнт. квартир (в среднем 33 кв.м)	Заказ №0349300033712001025 № 0349300012412000075	46 428 750 37 500 2 358 750,00	до 31.12.2012 до 31.03.2013
	24.10.2012	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Аскольдовцев, 7	76	960,7 19 2 комн. квартир (в среднем 50 кв.м)	Заказ №0349300033712001026 № 0349300012412000076	36 026 250 37 500 1 824 243,75	до 31.12.2012 до 31.03.2013
		Муниципальный контракт на		1230,2	Заказ	46 132 500	

24.10.2012	долевое строительство по адресу Аскольдовцев, 7	77	22 2комн. квартиры	№0349300033712001027 № 0349300012412000077	37 500 2 332 143,75	до 31.12.2012 до 31.03.2013
24.10.2012			4658,7 кв.м 68-1 комн.кв 41-2 комн.кв		174 701250 рублей	

№	Дата заключения контракта	Тип контракта номер извещения на официальном сайте	Номер контракта	Площадь приобретаемых помещений, кв. м.	Номер закупки / номер контракта	Стоимость приобретаемых помещений, руб. / обеспечение контракта / стоимость кв. м	Плановая дата ввода в эксплуатацию / Дата оформления помещений в собственность
	06.12.2013	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Генералова 19, 21/1, 21	65	987,1 30 1 комн.кв	0349300033713001125 № 0349300012413000065	42 938 850 43 500 2 424 168	11.12.2013 27.02.2014
	06.12.2013	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Генералова 19, 21/1, 21	66	846,6 18 2 комн.кв	0349300033713001127 № 0349300012413000066	36 827 100 43 500 2 138 655,75	11.12.2013 22.01.2014
	06.12.2013	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Генералова 19, 21/1, 21	67	701,9 15 2 комн.кв	0349300033713001128 № 0349300012413000067	30 532 650 43 500 1 741 435,50	11.12.2013 28.02.2014
	06.12.2013	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Генералова 19, 21/1, 21	68	558,2 9 3 комн. кв (~ 62 кв. м)	0349300033713001130 № 0349300012413000068	24 281 700 43 500 1 448 071,50	11.12.2013 27.02.2014
	06.12.2013	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Полярные Зори 10	69	576,74 1 1 комн.кв 6 2 комн.кв 3 3 комн.кв	Заказ № 0349300033713001131 № 0349300012413000069	25 088 190 43 500 1 424 277,00	10.10.2014 06.11.2014
	06.12.2013	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу ПЗ 10	70	91,18 кв.м 2 – 2комн. квартиры	Заказ 0349300033713001132 0349300012413000070	3 966 330 43 500	01.10.2014 оплата до 25 декабря 2013 года
	18.12.2013	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Фрунзе 22, 22 к. 1	74	892,27 11 1комн.кв. 5 2 комн.кв 4 3 комн.кв	Заказ № 0349300033713001201 № 0349300012413000072	38 813 745 43 500 2 162 298,00	09.12.2014 25.12.2014
	18.12.2013	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Фрунзе 22, 22 к. 1	75	537,37 9 1 комн.кв; 5 2комн. кв	Заказ № 0349300033713001200 № 0349300012413000073	23 375 595, 43 500 1 219 479,00	09.12.2014 25.12.2014
	18.12.2013	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Фрунзе 22, 22 к. 1	76	274,20 7 1комн.кв. 1 2комн.кв	Заказ № 0349300033713001202 № 0349300012413000074	11 927 700 43 500 618 483,00	09.12.2014 25.12.2014
	31.10.2014	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу улица имени Фрунзе	50	1564,76 3 1 комн.кв 19 2 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004914000324 № 0349300012414000053	76 673 240 49 000 11 541 558	09.12.2014 25.12.2014

			8,3 комн.кв.			
31.10.2014	Муниципальный контракт на долевое строительство в районе проспекта Героев Североморцев	51	2 036,95 63 1 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004914000323 № 0349300012414000054	99 810 550 49 000 10 011 925	31.10.2015 28.12.2015
31.10.2014	Муниципальный контракт на долевое строительство в районе проспекта Героев Североморцев	52	2 399,03 45 2 комн.кв 2 3 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004914000322 № 0349300012414000055	117 552 470 49 000 11 783 569	31.10.2015 28.12.2015
21.09.2015	Муниципальный контракт на долевое строительство в районе проспекта Героев Североморцев	48	792,13 23 1 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004915001475 № 3519080001915000049	43 567 150 2 184 682,5 55 000	31.10.2015 / 24.12.2015
21.09.2015	Муниципальный контракт на долевое строительство в районе проспекта Героев Североморцев	49	786,63 15 2 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004915001476 № 3519080001915000050	43 264 650 2 167 357,5 55 000	31.10.2015 24.12.2015
21.09.2015	Муниципальный контракт на долевое строительство в районе проспекта Героев Североморцев	50	1032,28 16 3 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004915001474 № 3519080001915000051	56 775 400 5 686 340 55 000	31.10.2015 24.12.2015
16.11.2015	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу Генералова 23/1	74	1 194,41 26 2 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004915001806 № 3519080001915000076	65 692 550 55 000 6 583 555	01.10.2016 07.03.2017
16.11.2015	Муниципальный контракт на долевое строительство по улице Генералова 23/1	75	665,43 21 1 комн.кв.	Электронный аукцион № 0849300004915001807 № 3519080001915000077	36 598 650 55 000 1 835 707	01.10.2016 07.03.2017
27.11.2015	Муниципальный контракт на долевое строительство по улице Генералова 23/1	76	560,07 12 2 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004915001914 № 3519080001915000080	30 803 850 55 000 1 543 492, 50	01.10.2016 07.03.2017
27.11.2015	Муниципальный контракт на долевое строительство по улице Генералова	77	1 067,36 6 1 комн.кв 17 2 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004915001913 № 3519080001915000079	58 704 800 55 000 5 883 130	22.07.2016 18.08.2016
15.12.2015	Муниципальный контракт на долевое строительство по ул. Декабристов 20,22	92	529,14 16 1 комн.кв.	Электронный аукцион № 0849300004915002088 № 3519080001915000094	29 102 700 55 000 1 459 535	01.10.2016 07.03.2017
15.12.2015	Муниципальный контракт на долевое строительство по ул. Декабристов 20, 22	93	1 118,19 22 2 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004915002089 № 3519080001915000095	61 500 450 55 000 6 162 145	01.10.2016 07.03.2017
15.12.2015	Муниципальный контракт на долевое строительство по ул. Декабристов 20, 22	94	478,08 2 1 комн.кв 8 2 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004915002090 № 3519080001915000096	26 294 400 55 000 1 317 470	01.10.2016 07.03.2017
25.12.2015	Муниципальный контракт на покупку помещений у застройщика в домах, не введенных в эксплуатацию по улице Генералова № 6/24	101	648,80 6 1 комн.кв. 5 2 комн.кв. 3 3 комн.кв	Электронный аукцион № 0849300004915002294 № 3519080001915000103	35 675 750 55 000 10 727 475	22.07.2016 26.08.2016
	Муниципальный контракт на покупку			Электронный аукцион	55 551 100	

21.03.2016	помещений у застройщика в домах, не введенных в эксплуатацию по улице Фрунзе 18	30	1 010,10	№ 0849300004916000070	55 000	
				№ 3519080001916000031	16 879 500	
						Итого
			1 комн. кв. - 266 2 комн.кв - 260 3 комн.кв. - 45			1 015 802 140

№	Дата заключения контракта	Тип контракта номер извещения на официальном сайте	Номер контракта	Площадь приобретаемых помещений, кв.м.	номер закупки / номер контракта	Стоимость приобретаемых помещений, руб. / обеспечение контракта / стоимость кв.м	Плановая дата ввода в эксплуатацию / Дата оформления помещений в собственность
	30.11.2016	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу пр. Кольский, 10	157	233,9	Электронный аукцион №0849300004916000837 №3519080001916000160	12 908 500 55 000 645 425	исполнение
	30.11.2016	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу пр. Кольский, 10	158	777,10	Электронный аукцион №0849300004916000838 № 3519080001916000161	42 740 500 55 000 2 141 425	исполнение
	30.11.2016	Муниципальный контракт на долевое строительство по адресу пр. Кольский, 10	159	960,7	Электронный аукцион №0849300004916000839 №3519080001916000162	7 835 300 55 000 392 315	исполнение

Приложение №3.

Состояние расчётов с подрядчиками, исполнителями работ по договорам АО «Агентство Мурманнедвижимость» по строительству объектов:

- реконструкция поликлиники под многоквартирный дом в Ленинском округе г. Мурманска по ул. Аскольдовцев, 7;
- многоквартирные жилые дома по улице Генералова, д. 19, 19/1, 21 в городе Мурманске;
- 12 квартирный жилой дом по улице Полярные Зори, 50;
- многоквартирные жилые трёхэтажные дома по улице Фрунзе, 22, 22/1 города Мурманска. реконструкция со сносом;
- многоквартирные жилые трёхэтажные дома в районе пр. героев-Североморцев, д. 22,24,26,28 в городе Мурманске. Реконструкция со сносом;
- многоквартирные жилые дома по улице Фрунзе 18, ул. А.Генералова 6/24 в городе Мурманске;
- среднеэтажные жилые дома в 142-м квартале города Мурманска по улице А.Генералова. Реконструкция со сносом;
- среднеэтажные жилые дома в 142-м квартале города Мурманска по улице Декабристов. Реконструкция со сносом;
- сведения о затратах, учтённых при формировании стоимости объекта строительства по проспекту Кольский, 10.

(1) <https://vmnews.ru/novosti/2015/08/07/menac-oblik-murmanska>

(2) <https://www.reformagkh.ru/relocation/completed/view?id=2148>