

**Управление по САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, 24 тел. (4242) 46-55-66

**КРАТКИЙ ОТЧЕТ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА СОСТОЯНИЯ КОНКУРЕНЦИИ ПО ДЕЛУ № 065/01/16-370/2020, ВОЗБУЖДЕННОМУ В ОТНОШЕНИИ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ И ЭКОНОМИКЕ АДМИНИСТРАЦИИ МО ГО «ОХИНСКИЙ» САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ РФ И ООО КАПИТАЛ РАЗВИТИЕ», ПО ПРИЗНАКАМ НАРУШЕНИЯ СТ.16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 26.07.2006 № 135-ФЗ «О ЗАЩИТЕ КОНКУРЕНЦИИ»**

г. Южно-Сахалинск

2020 год

**1. Общие положения.**

**Настоящий краткий отчет** составлен по результатам анализа состояния конкуренции по делу № 065/01/16-370/2020, возбужденного в отношении Комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике МО городской округ «Охинский» Сахалинской области РФ (далее – Комитет, КУМИ и Э, Заказчик) и ООО «Капитал развитие» (далее – Общество) по признакам нарушения ст.16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Признаки нарушения ст.16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выразились в заключении устного соглашения между Комитетом и Обществом, в скоординированных действиях, направленных на достижение определенной цели после заключения муниципального контракта № 0161300001719000145 «Приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья».

Основанием для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства послужила жалоба ООО «Импульс» (далее – Заявитель) на действия (бездействия) Заказчика в части составления документации об электронном аукционе (входящий от 16.12.2019г. № 4837 эл). Заявитель считает, что при размещении закупочной документации были нарушены требования Федерального закона от 05.04.2013г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и требования Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Из материалов дела следует, что 29 ноября 2019г. было опубликовано извещение № 0161300001719000145 о проведении электронного аукциона на приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья в количестве 2 582 м<sup>2</sup> согласно извещению и п.2 технического задания.

Согласно техническому заданию должно было быть приобретено 46 квартир, общей площадью не менее 2 028 м<sup>2</sup> и не более 2 585 м<sup>2</sup>, в том числе

- 6 однокомнатных квартир общей S: не менее 33 м<sup>2</sup> - не более 40 м<sup>2</sup>, каждая,

- 35 двухкомнатных квартир общей S: не менее 44 м<sup>2</sup> - не более 57 м<sup>2</sup>, каждая,
- 5 трехкомнатных квартир общей S: не менее 58 м<sup>2</sup> - не более 70 м<sup>2</sup>, каждая.

Согласно инструкции для участников аукциона, указанной в п.20 аукционной документации, участник обязан указать конкретные характеристики без слов «не менее», «не более».

В связи, с чем Заявителем была подана следующая заявка:

Общее количество квартир 46, общей S 2 585 м<sup>2</sup>, в том числе

- 6 однокомнатных квартир общей S 40 м<sup>2</sup> каждая,
- 35 двухкомнатных квартир общей S 57 м<sup>2</sup> каждая,
- 5 трехкомнатных квартир общей S 70 м<sup>2</sup> каждая.

Заявка ООО «Импульс» и второго участника закупки были допущены к участию в электронном аукционе. Аукцион был проведен 11 декабря 2019г. Предложение Заявителя о цене контракта составило 283 630 426,47 руб.

Согласно приложению № 3 к аукционной документации «Обоснование НМЦК» Заказчик использовал нормативный метод обоснования цены в соответствии с постановлением Правительства Сахалинской области от 21.05.2019г. № 210 «О внесении изменений в постановление Правительства Сахалинской области от 06.08.2013г. № 428 «Об утверждении государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», где стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья для городского округа «Охинский» Сахалинской области составляет 110 273,00 руб., а расчет НМЦК составил 285 055 705,00 руб. = 2 585 м<sup>2</sup> \* 110 273,00 руб.

Исходя из заявки ООО «Импульс» и предложенной цены, стоимость 1 м<sup>2</sup> составила 109 721,63 руб. = 283 630 426,47 руб./ 2 585 м<sup>2</sup>, что соответствует предельной стоимости 1 м<sup>2</sup> для ГО «Охинский» и не превышает ее.

Если бы в заявке Заявителя была указана минимальная предполагаемая общая S квартир 2 028 м<sup>2</sup>, то при заявленной Заявителем цене контракта стоимость 1 м<sup>2</sup> составила бы 139 857,21 руб. = 283 630 426,47 руб./ 2 028 м<sup>2</sup>, что выше установленного норматива на 30 135,58 руб./м<sup>2</sup>.

То есть Заказчик не учел возможное изменение цены при проведении аукциона и не учел при расчете минимальные площади квартир, в результате которых произошло завышение стоимости 1 м<sup>2</sup> от установленного постановлением Правительства Сахалинской области от 21.05.2019г. № 210. Потенциальный поставщик имеет риск недополучения средств в результате превышения Заказчиком нормативной стоимости 1 м<sup>2</sup> при сдаче и оплате квартир Заказчику.

Данное условие могло привести к ограничению участия добросовестных участников закупки, готовых соблюдать законодательство и постановление Правительства Сахалинской области от 21.05.2019г. № 210 не превышая предельной стоимости 1 м<sup>2</sup>.

В ходе анализа имеющейся информации установлено следующее.

29.11.2019 года на официальном сайте единой информационной системы

<https://zakupki.gov.ru/> (далее – ЕИС) опубликовано извещение о проведении электронного аукциона по объекту: «Приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья» (извещение № 0161300001719000145).

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

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

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

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

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

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

В соответствии с настоящим контрактом Продавец обязуется передать в собственность Покупателя 46 квартир, общей площадью 2 077,2 м<sup>2</sup>, в том числе: 6 однокомнатных квартир, 35 двухкомнатных квартир, 5 трехкомнатных квартир, а Покупатель обязуется оплатить и принять указанные квартиры в порядке и на условиях, определенных настоящим контрактом.

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

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

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

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

документов) комитетом не запрашивались.

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

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

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

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

Однако, в Приложении № 1 к подпрограмме 2 «Перечень домов подлежащих расселению и сносу в рамках подпрограммы» дом 3Б по улице Советской, указанный Администрацией МО ГО «Охинский» в письме от 27.02.2020г. № 5.12.37-558/20, не значится.

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

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

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

указывает на передачу квартир в этот временной период.

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

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

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

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

Статьей 16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

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

Квалифицирующими признаками применительно к статье 16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выступают реальные либо возможные негативные последствия для определенной конкурентной среды и выявление причинной связи между определенными соглашением и (или) согласованными действиями и такими последствиями.

Для целей соответствующего правового регулирования под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или

нескольких документах, а также договоренность в устной форме (пункт 18 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

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

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

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

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

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» анализ состояния конкуренции проведен в объеме, необходимом для принятия решения по делу № 065/01/16-370/2020.

В соответствии с п.1.3 раздела I «Общие положения» Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010г. № 220, по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», анализ состояния конкуренции на товарном рынке проводится в объеме, установленном пунктом 10.8 вышеуказанного Порядка, который включает следующие этапы:

- определение временного интервала исследования,
- определение продуктовых границ товарного рынка,
- определение географических границ товарного рынка.

Анализ состояния конкуренции осуществлен в соответствии со следующими нормативными актами:

1. Федеральный закон от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ),
2. Федеральный закон от 05.04.2013г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ),
3. Порядок проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденный Приказом ФАС России от 28.04.2010г. № 220 (далее – Порядок № 220).

## **2. Источники исходной информации.**

В целях анализа состояния конкуренции в качестве исходной информации использованы:

- материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства № 065/01/16-370/2020.

### **3. Определение временного интервала исследования.**

В соответствии с пунктом 2.1 Порядка № 220 временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка.

Наименьший временной интервал анализа состояния конкуренции в целях установления доминирующего положения хозяйствующего субъекта должен составлять один год или срок существования товарного рынка, если он составляет менее чем один год.

Пунктом 2.2 Порядка № 220 предусмотрено, что в случае, если исследование ограничивается изучением характеристик рассматриваемого товарного рынка, которые сложились до момента проведения исследования, то проводится ретроспективный анализ состояния конкуренции на товарном рынке.

В целях настоящего исследования временной интервал отсчитывается от даты совершения первых установленных Сахалинским УФАС России действий, в которых усматриваются признаки соглашения, которое привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции при заключении соглашений.

Признаки соглашения между Комитетом и Обществом усматриваются с момента проведения электронного аукциона.

29 ноября 2019г. было опубликовано извещение № 0161300001719000145 о проведении электронного аукциона на приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья в количестве 2 582 м<sup>2</sup>.

Приказом Сахалинского УФАС России от 16 марта 2020г. № 71 возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства № 065/01/16-370/2020 в отношении Комитета и Общества по признакам нарушения статьи 16 Закона № 135-ФЗ и создана комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 065/01/16-370/2020.

Таким образом, временной интервал настоящего исследования определен периодом с 29 ноября 2019г. (дата опубликования извещения № 0161300001719000145 о проведении электронного аукциона) по 16 марта 2020г. включительно (дата приказа Сахалинского УФАС России № 71 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 065/01/16-370/2019).

Временной интервал включает в себя период предполагаемого нарушения антимонопольного законодательства.

### **4. Определение продуктовых границ рынка.**

В соответствии с п. 3.1. Порядка № 220 процедура выявления товара, не имеющего заменителя, или взаимозаменяемых товаров, обращающихся на одном и том же товарном рынке (далее – определение продуктовых границ товарного рынка), включает:

- предварительное определение товара;
- выявление свойств товара, определяющих выбор приобретателя, и товаров, потенциально являющихся взаимозаменяемыми для данного товара;
- определение взаимозаменяемых товаров.

Статьей 4 Закона № 135-ФЗ закреплены следующие понятия:

- *товар* – объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.
- *товарный рынок* – сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Таким образом, товарный рынок представляет собой сферу взаимоотношений между продавцами товаров (работ, услуг) и покупателями товара (работ, услуг) по поводу приобретения товара (работ, услуг).

В соответствии с пунктом 10.8. Порядка № 220 при определении продуктовых границ товарного рынка по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 16 Закона № 135-ФЗ, может приниматься во внимание предмет соглашения, заключенного между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между иными хозяйствующими субъектами, в котором усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Из материалов дела № 065/01/16-370/2020 следует, что 21 февраля 2020г. был заключен муниципальный контракт между Комитетом и Обществом по итогам проведения конкурентных процедур, предметом которого является приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья.

Оплата по контракту осуществляется за счет средств бюджета МО ГО «Охинский» в следующем порядке:

- аванс 10% от цены контракта,
- 18% от цены контракта в 2020г. в пределах лимитов бюджетных обязательств на текущий финансовый год, при этом Продавец (Общество) представляет Покупателю (Комитет) отчет о степени готовности квартир, *при условии достижения показателя степени готовности квартир не менее 18%, отраженного в отчете;*
- 32% от цены контракта в 2020г. в пределах лимитов бюджетных обязательств



на текущий финансовый год, при этом Продавец (Общество) представляет Покупателю (Комитет) отчет о степени готовности квартир, *при условии достижения показателя степени готовности квартир не менее 50%, отраженного в отчете;*

- 30% от цены контракта в 2020г. в пределах лимитов бюджетных обязательств на текущий финансовый год, при этом Продавец (Общество) представляет Покупателю (Комитет) отчет о степени готовности квартир, *при условии достижения показателя степени готовности квартир не менее 80%, отраженного в отчете;*
- окончательный расчет 10%.

Расчет степени готовности в соответствии с пунктом 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных ст. 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019г.» (далее – ПП РФ № 480) изготавливается и подписывается кадастровым инженером в установленном законом порядке в соответствии с требованиями статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Под пунктом 6 ПП РФ № 480 имеется пункт 6 Методики определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», утвержденной ПП РФ № 480 (далее – Методика).

Данная Методика устанавливает порядок расчета степени готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости **в пределах одного разрешения на строительство и определения количества заключенных договоров участия в долевом строительстве.**

Пункт 6 Методики гласит, что расчет степени готовности конструктивных элементов **проекта строительства** осуществляется кадастровым инженером в установленном законодательством Российской Федерации порядке, если иное не предусмотрено абзацем вторым п.6 Методики.

То есть раздел 3 «Общая стоимость и порядок расчетов» муниципального контракта от 21.02.2020г. № 0161300001719000145, заключенного между Комитетом и

Обществом, и предметом которого является *приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья*, фактически содержит порядок уплаты по данному контракту, исходя из расчета степени готовности квартир **в пределах одного разрешения на строительство**.

Далее. Согласно приложению № 3 к аукционной документации «Обоснование НМЦК» Заказчик использовал нормативный метод обоснования цены в соответствии с постановлением Правительства Сахалинской области от 21.05.2019г. № 210 «О внесении изменений в постановление Правительства Сахалинской области от 06.08.2013г. № 428 «Об утверждении государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», где стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья для городского округа «Охинский» Сахалинской области составляет 110 273,00 руб. (приложение № 14).

Данный размер предельной стоимости строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений включает в себя **только строительно-монтажные работы**, что подразумевает стоимость 1 м<sup>2</sup> на этапе строительства первичного жилья.

Далее. В материалах дела № 065/01/16-370/2020 имеется ходатайство Общества о приобщении документов к материалам по рассмотрению жалобы от 26.02.2020г. № 26/01-1, в котором до сведения Сахалинского УФАС России доводится следующее:

1. согласно проекту контракта и технического задания (документация по электронному аукциону № 0161300001719000145), победитель электронного аукциона не ограничен в праве приобрести указанный товар (жилые помещения (квартиры)) *и/или осуществить их строительство в сроки, предусмотренные контрактом,*
2. после заключения контракта Общество *планирует приобретение земельного участка и строительство многоквартирного дома в сроки, предусмотренные контрактом.*

Таким образом, с учетом вышеизложенного проведение электронного аукциона и, как следствие, заключение муниципального контракта, имело своей целью заключение муниципального контракта на строительство жилья на территории МО ГО «Охинский», а не приобретение жилых помещений (квартир) на рынке жилья.

Следовательно, продуктовыми границами товарного рынка являются строительство жилья на территории МО ГО «Охинский» в рамках исполнения муниципального контракта от 21.02.2020г. № 0161300001719000145.

## **5. Определение географических границ товарного рынка.**

В соответствии с пунктом 4.1. Порядка № 220 процедура определения географических границ товарного рынка (границ территории, на которой приобретатель (приобретатели) приобретает или имеет экономическую, техническую или иную возможность приобрести товар и не имеет такой возможности за ее пределами) включает:

- предварительное определение географических границ товарного рынка;
- выявление условий обращения товара, ограничивающих экономические

- возможности приобретения товара приобретателем (приобретателями);
- определение территорий, входящих в географические границы рассматриваемого товарного рынка.

Согласно п./п. «в» пункта 10.8. Порядка № 220 при определении географических границ товарного рынка могут приниматься во внимание, в частности:

- предмет соглашения, заключенного между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами, в котором усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства;
- границы территории, на которой осуществляют свои полномочия участвующие в соглашении федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, государственные внебюджетные фонды, Центральный Банк Российской Федерации;
- границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты – участники рассматриваемого соглашения;
- границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты, на деятельность которых рассматриваемое соглашение оказало или могло оказать негативное влияние.

По итогам проведения электронного аукциона был заключен муниципальный контракт от 21.02.2020г. № 0161300001719000145, предметом которого является приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья. Согласно приложению № 1 к муниципальному контракту, жилые помещения (квартиры) находятся в многоквартирных домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории в г. Охе Сахалинской области.

То есть все жилые помещения (квартиры) располагаются на территории муниципального образования городской округ «Охинский» Сахалинской области.

Сторонами в заключенном муниципальном контракте являются КУМИ и Э МО ГО «Охинский» (Покупатель) и ООО «Капитал развитие» (Продавец).

Согласно условиям заключенного контракта Продавец передает в собственность Покупателя 46 квартир, а Покупатель оплачивает и принимает указанные квартиры, расположенные в г.Оха Сахалинской области.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ, имеющейся в материалах дела, местом нахождения Комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике МО ГО «Охинский» является Сахалинская область, Охинский район, город Оха, ул. Ленина, д.13.

В соответствии со статьей 12.2 Устава МО ГО «Охинский» Сахалинской области РФ, принятым решением Охинского районного Собрания от 06.05.2005г. № 2.51-1 (далее – Устав), Комитет является органом местного самоуправления, уполномоченным на

организацию и проведение на территории муниципального образования городской округ «Охинский» проверок соблюдения при осуществлении деятельности юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями требований, установленных муниципальными правовыми актами. В пределах своих полномочий Комитет осуществляет муниципальный земельный контроль, муниципальный лесной контроль, муниципальный жилищный контроль, муниципальный контроль в сфере торговли и муниципальный контроль за соблюдением законодательства в области розничной продажи алкогольной продукции.

Согласно статьи 30 Устава Комитет наделяется полномочиями по решению вопросов местного значения МО ГО «Охинский», является юридическим лицом, находится в оперативном управлении главы муниципального образования городской округ «Охинский», подотчетен и подконтролен ему.

Таким образом, исходя из границы территории, на которой осуществляет свои полномочия одна из сторон заключенного муниципального контракта – КУМИ и Э МО ГО «Охинский» и, исходя из границы территории, на которой действует другая сторона заключенного муниципального контракта – ООО «Капитал развитие», а также с учетом положений п.10.9 Порядка № 220 географическими границами товарного рынка определены административными границами муниципального образования городской округ «Охинский» Сахалинской области.

## **ВЫВОД:**

По результатам проведения анализа состояния конкуренции по делу № 065/01/16-370/2020, возбужденному в отношении Комитета и Общества, по признакам нарушения ст.16 Закона № 135-ФЗ, установлено следующее.

1. **Временной интервал исследования** определен периодом с 29 ноября 2019г. (дата опубликования извещения № 0161300001719000145 о проведении электронного аукциона) по 16 марта 2020г. включительно (дата приказа Сахалинского УФАС России № 71 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 065/01/16-370/2019).

2. **Продуктовые границы товарного рынка:** строительство жилья на территории МО ГО «Охинский» в рамках исполнения муниципального контракта от 21.02.2020г. № 0161300001719000145.

3. **Географические границы товарного рынка:** административные границы муниципального образования городской округ «Охинский» Сахалинской области.

Настоящий краткий отчет подготовлен главным государственным инспектором отдела анализа товарных, финансовых рынков и экономической концентрации \*\*\*

Главный государственный инспектор \*\*\*

отдела анализа товарных, финансовых

рынков и экономической концентрации

17 августа 2020 года

