

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о наложении штрафа по делу № 22/04/14.32-51/2021 об административном правонарушении

г. Москва

Резолютивная часть постановления оглашена «24» ноября 2021 г.

В полном объеме постановление изготовлено «24» ноября 2021 г.

Я, заместитель руководителя Федеральной антимонопольной службы <...>, рассмотрев протокол и материалы дела № 22/04/14.32-51/2021 об административном правонарушении в отношении общества с ограниченной ответственностью «Комбинат строительных материалов-14» (ИНН 6168081770, ОГРН 1026104368047, КПП 616801001; адрес: 344090, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 164/1, лит. А, эт. 2, ком. 7) (далее ООО «КСМ-14»), в отсутствие законного представителя ООО «КСМ-14», уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела № 22/04/14.32-51/2021 об административном правонарушении определением о назначении времени и места рассмотрения дела № 22/04/14.32-51/2021 об административном правонарушении (исх. от 09.11.2021 № НГ/94871/21), что подтверждается отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 12571964522426, сформированном на официальном сайте АО «Почта России», в присутствии защитника <...> по доверенности от 19.11.2020, которому разъяснены права, предусмотренные статьями 25.1 и 25.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 12 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), приказом Ростовского УФАС России от 17.09.2020 № 355 возбуждено дело № 061/01/17-1899/2020 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения ООО «КСМ-14» и Южным таможенным управлением (ИНН 6164027115, ОГРН 1026103296152, 344002, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Береговая ул., д. 21 корп. 2) (далее — ЮТУ) пункта 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Определением Ростовского УФАС России от 21.09.2020 № 21657/05 дело № 061/01/17-1899/2020 о нарушении антимонопольного законодательства назначено к рассмотрению на 14.10.2020, в качестве ответчиков привлечены ООО «КСМ-14» и ЮТУ.

Письмом (исх. от 29.09.2020 № 22/84129/20) в соответствии с пунктом 1.4.5 Правил передачи антимонопольным органом заявлений, материалов, дел о нарушении антимонопольного законодательства на рассмотрение в другой антимонопольный орган, утвержденных приказом ФАС России от 01.08.2007 № 244, ФАС России истребовано дело о нарушении антимонопольного законодательства № 061/01/17-1899/2020 о нарушении антимонопольного законодательства.

Приказом ФАС России от 19.10.2020 № 1004/20 дело № 061/01/17-1899/2020 о нарушении антимонопольного законодательства принято к рассмотрению, делу № 061/01/17-1899/2020 о нарушении антимонопольного законодательства присвоен новый учетный номер — 22/01/17-112/2020, создана Комиссия по рассмотрению дела № 22/01/17-112/2020 о нарушении антимонопольного законодательства (далее Комиссия ФАС России).

Определением ФАС России от 03.11.2020 № 22/96187/20 дело № 22/01/17-112/2020 о нарушении антимонопольного законодательства назначено к рассмотрению на 23.11.2020, в качестве ответчиков привлечены ООО «КСМ-14» и ЮТУ (далее также - Ответчики).

В результате исследования совокупности документов и информации, имеющих в материалах дела № 22/01/17-112/2020 о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссией ФАС России установлено следующее.

Фактические обстоятельства подготовки и проведения электронного аукциона № 0158100019719000072.

Во исполнение поручения Председателя Правительства Российской Федерации Медведева Д.А. от 23.08.2017 № ДМ-П4-5613 (далее — Поручение Председателя Правительства) приказом Министерства финансов Российской Федерации от 09.01.2018 № 2 утвержден План мероприятий

«дорожная карта» по реформированию системы таможенных органов в период с 2018 года по 2020 год (далее — Дорожная карта).

Дорожной картой установлено, что 100 % центров электронного декларирования должны быть размещены на площадях, находящихся в государственной собственности.

В соответствии с выпиской из протокола совещания (от 16.01.2018) по вопросам реализации Дорожной карты в части расчета штатной численности, предполагаемая штатная численность Южной электронной таможни и Южного таможенного поста (центр электронного декларирования) Южной электронной таможни к 2020 году составляет 210 и 124 человека, соответственно (около 334 человек).

ЮТУ осуществлен анализ собственного имущественного комплекса, по результатам которого установлена невозможность размещения должностных лиц вновь создаваемых таможенных органов на имеющихся площадях, закрепленных на праве оперативного управления за ЮТУ.

В этой связи письмами от 05.10.2017 № 14.10-17/15543; от 27.03.2018 № 14.3-21/04840; от 11.01.2019 № 14.3-21/00244; от 16.07.2019 № 14.3-21/12191 ЮТУ обратилось в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области (далее — ТУ Росимущества в Ростовской области) о рассмотрении возможности предоставления ЮТУ недвижимого имущества для размещения должностных лиц, вновь создаваемых таможенных органов. _____

Требования ЮТУ, указанные в письмах от 05.10.2017 № 14.10-17/15543; от 27.03.2018 № 14.3-21/04840; от 11.01.2019 № 14.3-21/00244.	Требования ЮТУ, указанные в письме от 16.07.2019 № 14.3-21/12191
здание с помещениями либо отдельные помещения, расположенные в г. Ростов-на-Дону в одном здании, удовлетворяющие следующим требованиям: - помещение кабинетного типа на 96 рабочих мест из расчета от 10,0 до 15,0 кв.м на одно рабочее место общей площади каждое, общей площадью от 960,0 до 1440,0 кв.м; - помещение с операционными залами (не более 40 человек в зале) по принципу «Открытое пространство» на 88 рабочих мест из расчета от 10,0 до 15,0 кв.м на одно рабочее место общей площади каждое; либо земельный участок площадью не менее 3500,00 кв.м, расположенный в черте г. Ростова-на-Дону, для строительства здания удовлетворяющего вышеуказанные требования.	помещения для размещения 300 ед. сотрудников Южной электронной таможни и Центра электронного декларирования общей площадью 2700 кв.м

Как следует из представленных запросов, с октября 2017 г. по январь 2019 г. ЮТУ требовалось недвижимое имущество: здание с помещениями либо отдельные помещения, расположенные в г. Ростове-на-Дону в одном здании, всего **на 184 рабочих места** из расчета от 10 до 15 кв.м на одно рабочее место (**т. е. всего от 1840 до 2760 кв.м**) либо земельный участок площадью не менее 3500 кв.м, расположенный в черте г. Ростова-на-Дону, для строительства здания удовлетворяющего указанным требованиям.

При этом 01.12.2017 (после направления ЮТУ первого письма в ТУ Росимущества в Ростовской области) из ФТС России поступило решение совещания службы организации таможенного контроля региональных таможенных управлений и таможен, непосредственно подчиненных ФТС России (от 14-16 ноября 2017 г.), в том числе о представлении конкретных предложений по зданиям

(помещениям), подобранным в соответствии с требованиями действующего законодательства к зданиям такого типа и с учетом типовых требований, для размещения в них электронных таможен и центров электронного декларирования с указанием информации о стоимости их приобретения/ремонта и срокам проведения необходимых работ (пункт 7.5 решения), а также «Ориентировочные требования к помещениям (зданиям), предназначенным для размещения электронных таможен и (или) центров электронного декларирования и возможности их дальнейшего дооснащения техническими средствами» (далее — Ориентировочные требования) для использования при подготовке конкретных предложений по пункту 7.5 решения.

Согласно указанным Ориентировочным требованиям электронная таможня и центр электронного декларирования должны располагаться в одном здании капитального типа (кирпичное, железобетонное) и непосредственно примыкать друг к другу. Здание должно быть *новое или реконструированное нежилое общественное, административное, модернизированное производственное, здание бизнес-центров* с высотой перекрытий в здании не менее 3,3 м и высотой потолков не менее 2,75 м. Помещения (здания) должны иметь подключения к городским сетям водоснабжения, канализации, энергосетям с *выделением мощности*, достаточной для обеспечения деятельности электронной таможни и центра электронного декларирования, а также *возможности ее увеличения* (при необходимости). Предпочтение отдается помещениям (зданиям), имеющим, в том числе: отдельную отгороженную

территорию; лифтовое оборудование при этажности помещений более трех этажей; резервные источники электропитания. При выборе помещений оцениваются: их расположение в «активных» районах города с удобной транспортной доступностью; наличие достаточного количества парковочных мест; возможность размещения на прилегающей территории *автономного источника электроэнергии (дизельной электростанции или иного типа оборудования)*. В части требований к площади установлено, что площадь рассчитывается исходя из штатной численности и нормы общей площади 9 кв.м на одно должностное лицо.

В то же время, Ориентировочные требования не содержали требований к этажности здания и году постройки.

Вместе с тем, ЮТУ в своих запросах от 27.03.2018 № 14.3-21/04840; от 11.01.2019 № 14.3-21/00244 в адрес ТУ Росимущества в Ростовской области изменений в части требований к недвижимому имуществу, предполагаемому к приобретению, не вносило.

По результатам рассмотрения писем ЮТУ о потребности в площадях, ТУ Росимущества в Ростовской области письмами от 17.10.2017 № 10-8087/01; от 11.04.2018 № 10-2883/01; 19.01.2019 № 10-435/01; от 31.07.2019 № 10-6401/01 сообщило об отсутствии в составе имущества государственной казны Российской Федерации зданий либо помещений, соответствующих заявленным ЮТУ требованиям.

Параллельно с этим, в январе 2018 г. должностным лицам ЮТУ (<...>) поручено начальником управления организовать осмотр объектов, которые возможно получить в оперативное управление таможенных органов для размещения ЮТУ.

ЮТУ, посредством сети «Интернет», проведен анализ предлагаемых к продаже объектов недвижимости в г. Ростове-на-Дону. В ходе осмотра выставленных на продажу объектов недвижимости, ЮТУ установлено отсутствие объектов недвижимости, соответствующих Ориентировочным требованиям, предъявляемым к помещениям для размещения Южной электронной таможни и Южного таможенного поста (центр электронного декларирования), и (или) не требовавших проведения капитального ремонта⁽¹⁾.

Так, в соответствии с письмом ЮТУ (исх. от 11.11.2020 № 18.1-12/21333) ЮТУ осуществлены выезды для осмотра: торгово-выставочного центра площадью 2 601 кв.м (ул. 14-я Линия, д. 86)⁽²⁾; офисного помещения, площадью 4 000 кв.м (ул. Соколова, д. 18)⁽³⁾; здания, площадью 2 500 кв.м (пр. Буденновский, д. 37)⁽⁴⁾. В качестве основания несоответствия указанных объектов недвижимости указывается на необходимость **проведения капитального ремонта** в целях приведения объектов в соответствие с требованиями, установленными к помещениям для размещения таможенных органов. При этом не представляется возможным установить реальную потребность указанных объектов недвижимости в капитальном ремонте.

Вместе с тем, можно сделать вывод о том, что при отсутствии необходимости в проведении капитального ремонта, ЮТУ готово было бы рассмотреть объекты площадью от 2 500 до 4 000 кв.м, выстроенные в 1895, 1912, 2003 гг., в качестве помещений для размещения таможенных органов.

ЮТУ также осуществило осмотр здания, расположенного в г. Ростове-на-Дону, пер. Энергетиков, площадью 2 910 кв.м. Стоимость, согласно объявлению ООО «АН «Лендлорд» 167,0 млн руб. (объявление от 02.10.2017). При этом здание представляло собой объект незавершенного строительства, который не был введен в эксплуатацию.

Кроме того, в целях реализации Плана мероприятий по приобретению объектов недвижимого имущества для размещения создаваемых региональных электронных таможен и центров электронного декларирования, ЮТУ размещён в Единой информационной системе в сфере закупок (далее — ЕИС) ряд запросов ценовой информации в 2018 и 2019 гг. _____

№ п/п	Дата запроса в ЕИС	Поступившие предложения	Площадь объекта, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	13.04.2018	не поступило		
2	10.05.2018	ООО «КСМ-14» от 16.05.2018 № 38	2910,50	296 871 000,00
3	20.08.2018	ООО «КСМ-14» от 22.08.2018 № 55	2910,50	302 872 451,00
4	24.07.2019	ООО «КСМ-14» от 02.08.2019 № 13430	2910,50	298 035 200,00

Запросы ценовой информации одновременно содержали перечень

характеристик объекта, соответствующих требованиям, установленным к

помещениям для размещения таможенных органов, в частности: _____

Требование к зданию	Запрос цен от 13.04.2018 № 0158100019718000001 Запрос цен от 10.05.2018 № 0158100019718000002	Запрос цен от 20.08.2018 № 0158100019718000004	Запрос цен от 24.07.2019 № 0158100019719000001
Площадь нежилого здания	не менее 3000 кв.м, не более 3500 кв.м	не менее 2800 кв.м, не более 3080 кв.м	не менее 2700 кв.м
Местоположение	г. Ростов-на-Дону, в «активных» районах города с удобной транспортной доступностью	г. Ростов-на-Дону, в «активных» районах города с удобной транспортной доступностью	Должно быть расположено в «активных» районах г. Ростов-на-Дону удобной транспортной доступностью (подъезд на автотранспорте, общественном транспорте). В пределах сектора, ограниченного следующими улицами и проспектами: ул. Нансена; ул. Б. Садовая; ул. Советская; пр. Буденовский; ул. 1- Конная; ул. 14-я Линия.
Этажность	Не более 5 этажей	Не более 5 этажей	Первый этаж с

			<p>с первым этажом с входом(ами) с поверхности земли или цокольный этаж с входом(ами) с поверхности земли. Не более 5 этажей. Последующие этажи должны располагаться вверх в непрерывной последовательности с первым этажом (цокольным этажом). Подвальное помещение для использования в соответствии с СП 118.13330.2012</p>
--	--	--	---

			«Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06 2009, приложение Д ⁽⁵⁾ .
Тип здания	Новое или реконструируемое нежилое, общественное, административное, модернизированное производственное здание, здание бизнес центра	Новое или реконструируемое нежилое, общественное, административное, модернизированное производственное здание, здание бизнес центра	Нежилое, административное
Год строительства	Требование отсутствует	Требование отсутствует	Не ранее 2014 года

Таким образом, ЮТУ с апреля 2018 г. по июль 2019 г. ЮТУ внесло ряд изменений в изначальные требования к характеристикам объекта, в частности: уменьшен нижний показатель площади, уточнено расположение объекта, уточнен тип здания, **впервые включено требование к году строительства**. Большая часть изменений была включена на этапе размещения последнего (четвертого) запроса цен 24.07.2019.

Сопоставление ценовых предложений, поступивших на запросы цен, размещенные ЮТУ, а также требований к зданию, включенных в запросы цен, указывает на то, что ценовое предложение ООО «КСМ-14» не в полной мере соответствовало заявленным требованиям, в том числе в части площади здания. Впоследствии, третьим запросом цен, ЮТУ снизило требование к площади здания.

В целях подготовки ведомственного акта о выделении денежных средств на приобретение объекта недвижимости для размещения таможенных органов, в ответ на письмо ФТС России (исх. от 24.08.2018 № 08-551/53337) ЮТУ подготовлен соответствующий пакет с указанием на единственное коммерческое предложение ООО «КСМ-14» с предельной стоимостью 302 872,45 тыс. руб. без отчета об оценке объекта недвижимого имущества.

Впоследствии, в феврале 2019 года, ЮТУ в адрес ФТС России был направлен отчет об оценке объекта недвижимого имущества, подготовленный ООО «Союз», на сумму 253 440 000 руб. без соответствующего экспертного заключения.

С учетом изложенного, а также в связи с отсутствием в федеральной собственности зданий или помещений, собственных площадей, земельных участков, расположенных в г. Ростов-на-Дону и удовлетворяющих требованиям, предъявляемым к помещениям для размещения Южной

электронной таможни и Южного таможенного поста (центр электронного декларирования), ЮТУ 27.09.2019 (04.10.2019⁶) на официальном сайте ЕИС (www.zakupki.gov.ru) размещено извещение № 0158100019719000072 о проведении электронного аукциона на приобретение здания для размещения Южной электронной таможни и Южного таможенного поста (центр электронного декларирования) Южной электронной таможни⁷. Дата окончания срока подачи заявок на участие в электронном аукционе -

15.10.2019.

Согласно документации электронного аукциона № 0158100019719000072 (далее — Аукционная документация) к приобретению предполагалось **недвижимое имущество (нежилое здание)** соответствующее, в том числе следующим требованиям: _____

Требование к зданию	Аукционная документация
Площадь нежилого здания	не менее 2700 кв.м.
Местоположение	Должно быть расположено в «активных» районах (общественно-деловой зоне) города Ростова-на-Дону с удобной транспортной доступностью (подъезд на автотранспорте, общественном транспорте). С учетом мест дислокации объектов аппарата ЮТУ, с целью уменьшения транспортных и временных издержек, связанных с перемещением должностных лиц и документов при организации рабочего процесса, с целью наиболее возможного обеспечения равноудаленности от объектов Управления размещение приобретаемого здания требуется в пределах сектора, ограниченного следующими улицами и проспектами: ул. Нансена; ул. Береговая; ул. Б. Садовая; ул. Советская; пер. Островского; ул. 1-й Конной Армии; ул. 14-я Линия.
Этажность	Первый этаж с входом(ами) с поверхности земли или цокольный этаж с входом(ами) с поверхности земли. Не более 5 (пяти) этажей. Дополнительно возможно наличие технического этажа. Последующие этажи должны располагаться вверх в непрерывной последовательности с первым этажом (цокольным этажом). Наличие или отсутствие подвального помещения для использования в соответствии с СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009, приложение Д.
Тип здания	Нежилое, административное
Год строительства	Не ранее 2014 года

Таким образом, требования закупочной документации фактически

6. Дата размещения текущей редакции извещения.

7. <https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/common-info.html?regNumber=0158100019719000072>

соответствовали требованиям запроса цен от 24.07.2019, с уточнением расположения объекта недвижимого имущества.

Начальная (максимальная) цена контракта (далее — НМЦК), с учетом выделенных лимитов бюджетных обязательств на 2019 финансовый год, была установлена в размере **253 440 000 руб.**

Вместе с тем, ЮТУ в целях определения НМЦК использовало несколько процедур (этапов): 1) размещение запросов о представлении ценовой информации в ЕИС (как указывалось выше, получено единственное предложение ООО «КСМ-14»);

2. поиск ценовой информации в реестре контрактов, заключенных заказчиками в 2019 году (поиск ценовой информации результатов не дал); 3) сбор и анализ общедоступной ценовой информации, к которой относится информация

информационно-ценовых агентств (в сети Интернет)			
№ п/п	Источник информации о цене	Площадь объекта, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	www .realty.yandex. ru/offer/580498630826937497/ ⁸	3000	400 000 000,00
2	www .realty.yandex. ru/offer/6221906818428430655/ ⁹	3000	230 000 000,00

В результате, ЮТУ произвело расчет НМЦК, исходя из средней стоимости 1 кв.м., предложенных отдельно стоящих офисных зданий в г. Ростове-на-Дону, в частности, здания, предложенного ООО «КСМ-14», а также зданий, из предложений, размещенных на сайте realty.yandex.ru.

Источник информации о цене	Общая площадь здания (помещения), кв.м.	Стоимость здания (помещения), руб.	Цена за единицу-кв.м., руб.	Расчет НМЦК (руб)
Коммерческое предложение № 1, вх. № 13430 от 02.08.2019 (Ц1)	2910,5	298 035 200,00	102 400,00	Из расчета средней стоимости 1 кв.м 104 133,33* 2700
Коммерческое предложение № 2, вх. № 6/н от 12.08.2019 (Ц2)	3000	400 000 000,00	133 333,33	

8. Согласно письму ООО «Яндекс.Вертикали» (исх. от 30.11.2020 № 695837) в соответствии с данным объявлением, размещенным агентством недвижимости «Наследие», выставлено на продажу **складское помещение** по адресу г. Ростов-на-Дону, Технологический пер., д. 5 (л.д. 62 тома 9). Вместе с тем, согласно ответу <...> (исх. от 16.02.2021 № 6/н), обладающего коммерческим обозначением «Наследие», указанное объявление было размещено не <...> и не его сотрудниками (л.д. 83-84 тома 18 антимонопольного дела). Установить лицо, разместившее указанное объявление, не представляется возможным.

9. Согласно письму ООО «Яндекс.Вертикали» (исх. от 30.11.2020 № 695837) объявление по данному

адресу в базах данных сервиса «Яндекс.Недвижимость» **не обнаружено** (л.д. 62 тома 9

антимонопольного дела).

Коммерческое предложение № 3, вх. № б/н от 12.08.2019 (ЦЗ)	3000	230 000 000,00	76 666,67	= 281 159 991,00
--	------	----------------	-----------	------------------

В результате произведенных расчетов средняя цена объекта недвижимого имущества исходя из наименьшей требуемой для Заказчика (ЮТУ) площади объекта составила: $(102\ 400,00 + 133\ 333,33 + 76\ 666,67) / 3 * 2700 = 281\ 159\ 991,00$ руб.

При этом, как минимум одно из зданий, использованных при расчете начальной (максимальной) цены, не соответствовало типу офисного здания, так как представляло собой складское помещение, а также требованию к местоположению, так как располагалось за пределами сектора, определенного в Аукционной документации.

Согласно письму АО «ЕЭТП» (вх. от 05.11.2020 № 1888688-ЭП-ДСП/20), а также протоколу заседания Единой комиссии ЮТУ по определению поставщиков (подрядчиков, исполнителей) от 17.10.2019 № 127/0158100019719000072-1

до окончания срока подачи заявок (15.10.2019 09:00) поступила одна заявка (ООО «КСМ-14»).

Единой комиссией ЮТУ по результатам рассмотрения единственной заявки на участие в электронном аукционе № 0158100019719000072 принято решение о соответствии единственной заявки требованиям Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее — Закон о контрактной системе) и Аукционной документации, а также о заключении с ООО «КСМ-14» государственного контракта на условиях, предусмотренных Аукционной документацией, по цене, предложенной участником электронного аукциона.

2019. ЮТУ с ООО «КСМ-14» заключен государственный контракт № 0158100019719000072_46453 на приобретение здания (нежилого помещения) общей площадью 2894,5 кв.м., кадастровый номер 61:44:0031803:391

по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, стоимостью 253 440 000 руб.

Обстоятельства, свидетельствующие о заключении и реализации антиконкурентного соглашения ЮТУ (заказчик) и ООО «КСМ-14» (участник торгов), которое могло привести к ограничению конкуренции при проведении электронного аукциона № 0158100019719000072 и созданию для ООО «КСМ-14» преимущественных условий.

1. Последовательное изменение требований, предъявляемых ЮТУ к объекту недвижимого имущества, предполагаемого к приобретению.

В соответствии с изначальными требованиями, указанными ЮТУ в запросе в адрес ТУ Росимущества в Ростовской области (от 05.10.2017 № 14.10-17/15543), к приобретению предполагалось здание с помещениями либо отдельные помещения, расположенные в г. Ростове-на-Дону в одном здании, удовлетворяющие следующим требованиям: помещение кабинетного типа на 96 рабочих мест из расчета от 10,0 до 15,0 кв.м на одно рабочее место общей площади каждое, общей площадью от 960,0 до 1440,0 кв.м; помещение с операционными залами (не более 40 человек в зале) по принципу «Открытое пространство» на 88 рабочих мест из расчета от 10,0 до 15,0 кв.м на одно рабочее место общей площади каждое; земельный участок площадью не менее 3500,00 кв.м, расположенный в черте г. Ростова-на-Дону, для строительства здания удовлетворяющего вышеуказанные требования.

Таким образом, ЮТУ рассматривало возможность приобретения готового здания с помещениями либо отдельных помещений общей площадью **всего от 1840 до 2760 кв.м на 184 рабочих места** из расчета от 10 до 15 кв.м на одно рабочее место либо земельного участка площадью не менее 3500 кв.м, расположенного в черте г. Ростова-на-Дону, для строительства здания удовлетворяющего

указанным требованиям. При этом вплоть до января 2019 г. ЮТУ не вносило уточнений и/или изменений в свои запросы в адрес ТУ Росимущества в Ростовской области.

Как отмечалось выше, в соответствии с выпиской из протокола совещания (от 16.01.2018) по вопросам реализации Дорожной карты в части расчета штатной численности, предполагаемая штатная численность Южной электронной таможни и Южного таможенного поста (центр электронного декларирования) Южной электронной таможни к 2020 году составляет 210 и 124 человека, соответственно (**около 334 человек**).

В ответ на Определение об отложении от 31.03.2021 № 22/24776/21 ЮТУ представило свои пояснения, в том числе в части изменения требования к площади здания, указанного в запросах цен, о предполагаемой штатной численности таможенных органов (далее — Пояснения).

Согласно Пояснениям, ориентировочное значение штатной численности было доведено до ЮТУ письмом ФТС России (от 18.01.2018 № 04-48/02205) и составляло **324 единицы**.

Затем письмом ФТС России (от 11.07.2018 № 01-18/42903) в ЮТУ поступила информации о согласовании штатной численности таможенных органов в количестве **300 единиц** штатной численности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.01.1998 № 3 «О порядке закрепления и использования находящихся в федеральной собственности административных зданий, строений и нежилых помещений» (далее

- Постановление Правительства № 3) установлено, что при размещении государственных органов и организаций, размер закрепляемой за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения площади под административные цели исчисляется исходя из нормы **9 кв. м** общей площади на одного работника аппарата управления.

Таким образом, общая площадь объекта недвижимого имущества должна была составить 2 916 кв.м (на 324 единицы) или 2700 кв.м (на 300 единиц), соответственно. При этом общая площадь из расчета от 10 до 15 кв.м на одно рабочее место должна была составлять от 2 700 кв.м до 4 500 кв.м (на 300 единиц) или от 3 240 до 4 860 кв.м (на 324 единицы).

Вместе с тем, в соответствии с оценкой соответствия инвестиционного проекта количественным критериям, являющимся приложением к письму ЮТУ в адрес ФТС России (исх. от 30.08.2018 № 14.10-16/13856), в рамках реализации инвестиционного проекта приобретает объект с целью обеспечения комфортных условий труда **для 230 должностных лиц**, одновременно находящихся на объекте Южной электронной таможни и Южного центра электронного декларирования¹⁰.

Таким образом, общая площадь объекта недвижимого имущества должна была составить от 2 070 до 3 450 кв.м (из расчета от 9 до 15 кв.м на одно рабочее место).

Тем не менее, с апреля по август 2018 года, в период размещения ЮТУ запросов цен (от 13.04.2018 № 0158100019718000001, от 10.05.2018

№ 0158100019718000002, от 20.08.2018 № 0158100019718000004) требование к площади объекта составляло: не менее 3000 кв.м и не более 3500 кв.м; не менее 2800 кв.м и не более 3080 кв.м, соответственно.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод о том, что изменение требований к площади объекта, предполагаемого к приобретению, никак не соотносится с письмами ФТС России и/или Постановлением Правительства № 3, равно как не соотносится с предполагаемой штатной численностью.

К июлю 2019 года ЮТУ вновь внесло изменения в изначальные требования к площади предполагаемого к приобретению объекта недвижимого имущества и направило запрос в ТУ Росимущества в Ростовской области о потребности в помещении для размещения **300 единиц сотрудников** Южной электронной таможни и Центра электронного декларирования общей площадью **2700 кв.м**. Одновременно с этим ЮТУ разместило на ЕИС запрос цен с аналогичным требованием.

Как следует из материалов дела и анализа ценовых предложений, направленных ООО «КСМ-14», площадь здания, расположенного по адресу г. Ростов-на-Дону, составляла 2 910,50 кв.м. Таким

образом, можно сделать вывод о том, что **здание ООО «КСМ-14»**, в части требований к площади нежилого здания **не соответствовало изначальным требованиям ЮТУ**.

Так, согласно запросам цен от 13.04.2018 № 0158100019718000001, от 10.05.2018 № 0158100019718000002 ЮТУ требовалось здание общей площадью **не менее 3000 кв.м** и не более 3500 кв.м. Вместе с тем, в связи с последующими изменениями требования к площади объекта (снижением нижнего предела площади до 2700 кв.м), фактически не обусловленными реальной потребностью ЮТУ (обратное не вытекает из представленных в материалы дела документов, в том числе Пояснений), здание ООО «КСМ-14» стало соответствовать требованиям ЮТУ, впоследствии включенным в закупочную документацию.

Кроме того, в соответствии с изначальными требованиями ЮТУ, указанными в запросе в адрес ТУ Росимущества в Ростовской области, к приобретению предполагалось недвижимое имущество, расположенное в г. Ростове-на-Дону. Вместе с этим, согласно запросам цен, размещенным в ЕИС (от 13.04.2018 № 0158100019718000001, от 10.05.2018 № 0158100019718000002, от 20.08.2018

10. Как отмечалось ранее, согласно приложению к выписке из протокола от 16.01.2018 г., предполагаемая штатная численность Южной электронной таможни и Южного таможенного поста (центр электронного декларирования) Южной электронной таможни к 2020 году составляет 210 и 124 человека, соответственно (около 334 человек).

№ 0158100019718000004), ЮТУ требовалось здание, расположенное в г. Ростове-на-Дону, в «активных» районах города с удобной транспортной доступностью, с учетом мест дислокации объектов аппарата ЮТУ (с целью уменьшения транспортных и временных издержек, связанных с перемещением должностных лиц и документов при организации рабочего процесса).

В целях определения объектов недвижимого имущества, расположенных на территории г. Ростова-на-Дону и соответствующих в период с 05.10.2017 по 15.10.2019 характеристикам нежилого здания, общей площадью не менее 1840 кв.м, ФАС России был направлен запрос в Управление Росреестра по Ростовской области (исх. от 08.04.2021 № АД/27741/21).

В соответствии с ответом (исх. от 13.04.2021 № 03-01246-ОК/21), а также дополнением к ответу (исх. от 16.04.2021 № 03-01292-ОК/21) Управления Росреестра по Ростовской области на указанный запрос, в г. Ростове-на-Дону имеется около **2343 объектов недвижимости**, соответствующих характеристикам: нежилое здание, общей площадью не менее 1840 кв.м за указанный период времени.

При этом, в том числе, учитывая ответы ТУ Росимущества в Ростовской области, указывающие на отсутствие в составе имущества государственной казны Российской Федерации зданий либо помещений, соответствующих заявленным ЮТУ требованиям, из представленного Управлением Росреестра по Ростовской области перечня объектов недвижимого имущества, были исключены объекты, относящиеся к собственности Российской Федерации, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности, а также находящиеся во владении Банка России. Кроме того, учитывая особенности приобретения недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности⁽⁶⁾, общей совместной собственности⁽⁷⁾, указанные объекты также были исключены из представленного перечня зданий. Вместе с этим, были исключены монастыри (храмы). В результате, список объектов недвижимости, сократился до **974 нежилых зданий**.

Как было указано ранее, в июле 2019 года ЮТУ внесло ряд изменений в требования к объектам недвижимого имущества (запрос цен от 24.07.2019 № 0158100019719000001), предполагаемого к приобретению. Так, ЮТУ было уточнено, что площадь объекта недвижимого имущества должна составлять **не менее 2700 кв.м**. Таким образом, общее количество объектов недвижимого имущества, соответствующих характеристикам: нежилое здание, расположенное на территории г. Ростова-на-Дону, площадью не менее 2700 кв.м, составило около **649 объектов**.

Вместе с тем, ЮТУ также добавило ряд требований, которые с одной стороны не отражают потребительских свойств объекта недвижимости, а с другой стороны могут привести к ограничению перечня таких объектов.

В частности, ЮТУ добавило новое требование к этажности, согласно которому здание, предполагаемое к приобретению, не должно превышать 5 этажей⁽⁸⁾.

Таким образом, из 649 объектов недвижимости, осталось **554 объекта**⁽⁹⁾ (одним из объектов является здание, расположенное по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11), соответствующих характеристикам: нежилое здание, расположенное на территории г. Ростова-на-Дону, общей площадью не менее 2 700 кв.м, не более 5 этажей.

Учитывая, однако, требование ЮТУ также о том, что к приобретению предполагалось здание **не ранее 2014 года строительства**, из 554 объектов недвижимости, осталось около **297 объектов**⁽¹⁰⁾ (одним из объектов является здание, расположенное по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11), соответствующих характеристикам: нежилое здание, расположенное на территории

г. Ростова-на-Дону, общей площадью не менее 2 700 кв.м, не более 5 этажей, не ранее 2014 года постройки.

При этом этажность здания является нормируемой технической характеристикой и может быть ограничена нормативными правовыми актами, в частности правилами землепользования и застройки, которая, вместе с тем, не отражает его потребительские свойства. Кроме того, Ориентировочные требования к помещениям (зданиям), **не содержат требования, согласно которому этажность здания должна быть не более пяти этажей.**

Так, согласно указанным Ориентировочным требованиям к помещениям (зданиям) в части этажности, указывается лишь на то, что предпочтение отдается помещениям (зданиям), имеющим лифтовое оборудование при этажности помещений более трех этажей.

Требование к году постройки (не ранее 2014 года) также не отражает потребительские свойства здания, не является его технической характеристикой и не следует из Ориентировочных требований к помещениям (зданиям), которые **не содержат ограничений в отношении года постройки.** Так, в соответствии с Ориентировочными требованиями к помещениям (зданиям), это должно быть новое или реконструированное нежилое общественное, административное, модернизированное производственное здание, здание бизнес-центров с высотой перекрытий в здании не менее 3,3 м. и высотой потолков не менее 2,75 м.

Таким образом, требования Аукционной документации об этажности (не более пяти этажей) и годе постройки, не обусловленные реальной потребностью ЮТУ⁽¹¹⁾, не вытекающее из Ориентировочных требований к помещениям (зданиям), утвержденных ФТС России, а также не отражающие потребительских свойств здания, в том числе ограничили число объектов недвижимости **до 297 объектов**, подходящих под требования Аукционной документации.

В целях обоснования требований к году постройки ЮТУ в своих Пояснениях указывает на то, что в соответствии со статьей 756 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК) предельный срок обнаружения недостатков строительных работ, в соответствии с пунктами 2 и 4 статьи 724 ГК, составляет 5 лет. В течение установленного периода подрядчик несет ответственность за качество строительных работ. В связи с чем ЮТУ и было установлено требование к году постройки здания «не ранее 2014 года».

Стоит, однако, отметить, что в соответствии с пунктом 2 статьи 724 ГК в случае, когда на результат работы **не установлен гарантийный срок**, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота.

В соответствии с пунктом 4 статьи 724 ГК, в случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок **составляет менее двух лет** и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет с момента, предусмотренного пунктом 5 статьи 724 ГК, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента.

При этом, в соответствии с пунктом 4.1.9. государственного контракта № 0158100019719000072_46453, заключенного по результатам электронного аукциона № 0158100019719000072, продавец обязан обеспечить гарантийное обслуживание продаваемого Объекта в соответствии с гарантийными обязательствами. Предоставить срок гарантии на Объект **36 месяцев** с даты подписания акта приема-передачи. Вместе с этим, согласно пункту 4.3.2. покупатель имеет право предъявить требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта в пределах срока гарантийных

обязательств.

Таким образом, государственный контракт предусматривает трехлетний гарантийный срок для предъявления требований, связанных с ненадлежащим качеством Объекта. С учетом изложенного, можно сделать вывод о том, что предельный срок обнаружения недостатков, в рамках которого заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока, составляет 3 года. В связи с чем, довод ЮТУ о пятилетнем предельном сроке является необоснованным.

Кроме того, статья 756 ГК применима к обязательствам, возникающим из договора строительного подряда. Предметом государственного контракта, заключенного по результатам проведения электронного аукциона № 0158100019719000072, является приобретение здания для размещения Южной электронной таможни и Южного таможенного поста (центр электронного декларирования) Южной электронной таможни. Таким образом, к обязательствам, возникающим из государственного контракта, необходимо применять положения ГК, регулирующие отношения купли-продажи недвижимого имущества.

Так, согласно статье 557 ГК, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 ГК, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

С учетом изложенного, доводы ЮТУ со ссылкой на ГК, в части требования к году завершения строительства «не ранее 2014 года», являются несостоятельными и опровергаются материалами дела № 22/01/17-112/2020 о нарушении антимонопольного законодательства.

Дополнительно, в целях определения объектов недвижимости, соответствующих требованиям ЮТУ, была произведена выборка с учетом требования Аукционной документации к назначению здания (нежилое, административное), в результате которой из 297 объектов недвижимости (нежилых зданий) было отобрано **около 39 зданий**⁽¹²⁾.

Кроме этого, ЮТУ в последнем запросе цен (в июле 2019 года) внесло уточнение в части расположения здания, согласно которому здание должно быть расположено в пределах сектора, ограниченного следующими улицами и проспектами: ул. *Нансена*; ул. *Б. Садовая*; ул. *Советская*; пр. *Буденовский*;

ул. 1-Конная; ул. 14-я Линия.

В Аукционной документации требование к расположению было скорректировано. Так, в целях обеспечения равноудаленности от объектов ЮТУ, размещение приобретаемого здания требовалось в пределах сектора, ограниченного следующими улицами и проспектами: ул. *Нансена*; ул. *Береговая*; ул. *Б. Садовая*; ул. *Советская*; пер. *Островского*; ул. *1-й Конной Армии*; ул. *14-я Линия* (в том числе для целей обеспечения транспортной доступности)⁽¹³⁾.

Вместе с тем, по результатам анализа письма ЮТУ от 26.11.2020 № 13.1-30/22460дсп, а также приложения к приказу ФТС России от 28.06.2019 № 1067⁽¹⁴⁾ «О местонахождении и регионах деятельности таможенных органов Южного таможенного управления» установлено, что местоположение ряда таможенных органов ЮТУ, расположенных на территории г. Ростов-на-Дону и близлежащих (пригородных) территориях, находятся **за пределами географических границ установленных Аукционной документацией**⁽¹⁵⁾.

Кроме того, ЮТУ рассматривался вопрос о возможности размещения должностных лиц вновь создаваемых органов, на вышеуказанных собственных площадях, находящихся на существенном расстоянии от сектора, ограниченного следующими улицами и проспектами: ул. *Нансена*; ул. *Береговая*; ул. *Б. Садовая*; ул. *Советская*; пер. *Островского*; ул. *1-й Конной Армии*; ул. *14-я Линия*.

Таким образом, указанные в Аукционной документации границы, в которых должно было располагаться приобретаемое здание, не могут иметь объективный характер.

Тем не менее, включив требование к местоположению объекта недвижимости, предполагаемого к приобретению, ЮТУ, в том числе сократило перечень зданий, подходящих для реализации в рамках электронного аукциона № 0158100019719000072. Так, из 39 объектов недвижимости осталось около

11 объектов (одним из которых является здание, расположенное по адресу

г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11), соответствующих характеристикам: нежилое здание (нежилое, здание, административное, административнопроизводственное), общей площадью не менее 2 700 кв.м, расположенное в пределах сектора ул. Нансена; ул. Береговая; ул. Б. Садовая; ул. Советская; пер. Островского; ул. 1-й Конной Армии; ул. 14-я Линия и имеющее не более 5 этажей. Вместе с тем, согласно сведениям, представленным Управлением Росреестра по Ростовской области, по 10 из оставшихся 11 объектов, отсутствует информация о дате завершения строительства. При этом, согласно данным о постановке указанных объектов недвижимости на кадастровый учет (до 2014 года) можно сделать вывод о том, что по 7 из объектов недвижимости дата завершения строительства не отвечает требованию к году постройки «не ранее 2014 года».

Вместе с этим, в целях определения точной даты завершения строительства, а также назначения нежилого здания ФАС России направлены запросы собственникам объектов недвижимого имущества, в Ростовский филиал АО «Ростехинвентаризация

- Федеральное БТИ», а также МУПТИ и ОН.

По результатам ответов²¹ установлено, что из 11 объектов недвижимости только **здание, расположенное по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков,**

д. 11, соответствует требованиям к году завершения строительства «не ранее 2014

22

года» и назначению «нежилое, **административное**» _____

КН	Дата завершения строительства	Количество этажей	Площадь	Назначение	Наименование
61:44:0031701:91	1928	3	2967,7	Нежилое здание	Административное
61:44:0031801:205	2016	2	9182,2	Нежилое здание	Нежилое, используется в торговых целях
61:44:0031803:288	2012	2	4410,1	Нежилое здание	Нежилое здание, назначение:

здания требуется в пределах сектора, ограниченного улицами и проспектами.

21. Ответ Управления Росреестра по Ростовской области (вх. от 30.04.2021 № 73547-ЭП/21) в дополнение к

ответу от 13.04.2021 № 03-01246-ОК/21, л.д. 4 тома 33, ответ Ростовского филиала

АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» (вх. от 30.04.2021 № 73385-ЭП/21), л.д 3 тома 33 антимонопольного дела.

22. По второму объекту дата завершения строительства неизвестна.

					нежилое. Площадь: общая 4410,1 кв.м. Инвентарный номер: 1609/1ж. Этажность: 2.
61:44:0031803:391	2019	5	2894,5	Нежилое	Административное

				здание	Административное здание ООО "КСМ-14" по адресу :г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, 11
61:44:0040601:30	Нет сведений	5	4194,9	Нежилое здание	Нежилое здание
61:44:0040601:35	Нет сведений	5	3185,5	Нежилое здание	Здание
61:44:0050507:218	Нет сведений	4	2947,3	Нежилое здание	Строение
61:44:0050522:668	1885	5	2834,2	Нежилое здание	Административные и иные цели
61:44:0050523:688	1965	4	5578,4	Нежилое здание	Административно производственное. Площадь: общая 5578.4 кв.м. Литер: К.
61:44:0081129:28	2015	1	9069,2	Нежилое здание	Нежилое здание
61:44:0082032:2562	Нет сведений	4/	3995,4	Нежилое здание	Административное здание

С учетом изложенного, последовательное изменение требований ЮТУ к объекту недвижимого имущества, предполагаемого к приобретению (включение требований к этажности, году постройки, местоположению), могло ограничить число объектов недвижимости и привести к сужению круга потенциальных участников электронного аукциона № 0158100019719000072.

2. Ограничение круга потенциальных участников электронного аукциона № 0158100019719000072.

Как следует из материалов дела № 22/01/17-112/2020 о нарушении антимонопольного законодательства и было описано выше, ЮТУ путем включения в Аукционную документацию излишних и не отражающих потребительских свойств здания требований (год постройки, этажность и местоположение объекта), фактически ограничило круг потенциальных участников электронного аукциона № 0158100019719000072.

При этом, в том числе из ответа Управления Росреестра по Ростовской области, а также проведенного анализа, следует, что на территории г. Ростова-на-Дону располагается гораздо больше объектов недвижимого имущества, которые лишь частично не соответствуют требованиям Аукционной документации (либо по году, либо по этажности, либо по местоположению).

В целях определения круга потенциальных участников электронного аукциона № 0158100019719000072, ФАС России направлены запросы собственникам объектов недвижимого имущества, которое могло соответствовать требованиям (ряду требований) Аукционной документации.

По результатам анализа ответов на запросы, установлено, что у ряда собственников нежилых зданий, расположенных на территории г. Ростова-на-Дону, в рассматриваемый период времени имелась заинтересованность в реализации своего недвижимого имущества. Вместе с тем, в связи с несоответствием ряду (одному из) требований, предъявляемых ЮТУ к зданию, предполагаемому к приобретению, собственники нежилых зданий отказывались от подачи заявок на участие в

электронном аукционе № 0158100019719000072.

Так, в соответствии с информацией, представленной <...> (собственник зданий с кадастровыми номерами 61:44:0030612:103⁽¹⁶⁾, 61:44:0030612:105⁽¹⁷⁾, 61:44:0030612:29), следует, что он был заинтересован в продаже указанных объектов недвижимости, однако, заинтересованности в участии в электронном аукционе № 0158100019719000072 не имел по причине несоответствия зданий

требованиям документации, в том числе, требованию к местоположению.

Кроме того, в соответствии с ответом ПАО «Ростелеком» Макрорегиональный филиал «Юг», являющегося до 25.12.2018 собственником здания, расположенного по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, д. 152/97, с кадастровым номером № 61:44:0000000:142881, организация в целях продажи указанного объекта недвижимости проводила рекламные мероприятия (рассылка коммерческих предложений юридическим и физическим лицам, размещение баннера, реклама на интернет-сайтах) в период с 15.06.2018 по 15.11.2018. Вместе с тем, от ЮТУ в указанный период времени не поступали запросы коммерческих предложений и/или запросы о проведении переговоров по приобретению здания. ПАО «Ростелеком» Макрорегиональный филиал «Юг» реализовало указанный объект недвижимости ООО «Телеком-5».

В соответствии с ответом ООО «Телеком-5»⁽¹⁸⁾, являющегося собственником здания, расположенного по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, д. 152/97, с кадастровым номером № 61:44:0000000:142881⁽¹⁹⁾, организация также имела намерение реализовать указанный объект недвижимости. Так, в рамках осуществления деятельности, направленной на продажу указанного объекта, ООО «Телеком-5» разместило на фасадах здания баннеры о продаже здания, привлекло агента по продаже указанного объекта недвижимости (в рамках Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»), а также произвело оценку рыночной стоимости здания. Вместе с тем, ООО «Телеком-5» не получало от ЮТУ запросов коммерческих предложений о продаже здания. Переговоры по вопросу продажи здания также не велись. В результате, объект недвижимости был отчужден по договору купли-продажи в пользу ООО «Монтажгазспецстрой».

Также, согласно ответу ПАО «ВымпелКом»⁽²⁰⁾, являющегося собственником здания, расположенного по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, д. 106, с кадастровым номером № 61:44:0040902:49, организация была заинтересована в реализации указанного объекта недвижимости. В целях продажи указанного здания ПАО «ВымпелКом» размещало в период с 01.01.2018 по 15.10.2019 соответствующие объявления на общедоступных площадках (Авито, ЦИАН).

Вместе с тем, запросов коммерческих предложений от ЮТУ в адрес ПАО «ВымпелКом» не поступало.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что с одной стороны, на территории г. Ростова-на-Дону имелись объекты, доступные к приобретению, но не соответствующие всем (ограничивающим) требованиям ЮТУ, в частности, требованию к местоположению; с другой стороны, при наличии собственников, имеющих желание реализовать объекты недвижимости, ЮТУ не предпринимало попыток проведения переговоров и/или направления запросов коммерческих предложений.

Вместе этого ЮТУ использовало сведения из сети «Интернет» в отношении двух объектов недвижимости, из которых, как минимум один, не соответствовал требованию ЮТУ к местоположению, то есть находился за пределами сектора, ограниченного улицами: ул. *Нансена*; ул. *Береговая*; ул. *Б. Садовая*; ул. *Советская*; пер. *Островского*; ул. *1-й Конной Армии*; ул. *14-я Линия*. Вышесказанное может, в том числе указывать на то, что ЮТУ фактически не было заинтересовано в реальном мониторинге рынка недвижимого имущества на территории г. Ростова-на-Дону для определения возможных зданий, подходящих для размещения таможенных органов.

При этом, последовательно изменив требования к зданию, предполагаемому к приобретению, ЮТУ ограничило круг потенциальных участников электронного аукциона № 0158100019719000072, имеющих намерение реализовать объекты недвижимости, но не соответствующих одному из (ряду) ограничительных требований (этажность, год постройки, местоположение).

3. Достижение договоренности между ЮТУ и ООО «КСМ-14» о приобретении здания, расположенного по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, и приведение его в соответствие, в том числе с требованиями Аукционной документации.

В соответствии с материалами, полученными в порядке части 2 статьи 161 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации от Московского следственного отдела на воздушном и водном транспорте Следственного комитета Российской Федерации (далее — МСУТ СК России) для использования в доказывании по делу № 22/01/17-112/2020, в том числе для подготовки решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства (далее — Материалы), следует, что ЮТУ было заинтересовано в покупке конкретного здания, расположенного

по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11.

Так, из Материалов, в частности результатов опроса <...>, проведенного оперативным сотрудником УФСБ России по Ростовской области 20 января 2020 года, об обстоятельствах сделки по продаже объекта недвижимости, расположенного по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, следует, что: <...>.

При этом необходимо отметить, что стоимость имущественного комплекса по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, согласно коммерческому предложению ООО «КСМ-14», представленном <...> в числе прочих документов, составляла **184,5 млн руб.** без торгов⁽²¹⁾.

Вместе с этим, из Материалов следует, что еще до проведения электронного аукциона ЮТУ и ООО «КСМ-14» вели переговоры по продаже указанного здания.

Так, из содержания стенограммы⁽²²⁾ беседы оперативного сотрудника УФСБ России по Ростовской области с агентом по недвижимости <...>, состоявшейся **до размещения извещения** о проведении электронного аукциона,

<...>.

Из представленного разговора можно сделать вывод о том, что ЮТУ еще до даты размещения извещения о проведении электронного аукциона не только выбрало объект, предполагаемый к приобретению, но и с участием собственника объекта (ООО «КСМ-14») начало доработку указанного объекта, в том числе с учетом Аукционной документации и Ориентировочных требований к помещениям (зданиям), согласно которым предпочтение отдается помещениям (зданиям), имеющим, в том числе, системы видеонаблюдения, позволяющие обеспечить контроль всего периметра территории; резервные источники электропитания. При выборе помещений также оценивается возможность размещения на прилегающей территории автономного источника электроэнергии (**дизельной электростанции** или иного типа оборудования).

Так, по результатам анализа запросов цен, размещенных в ЕИС, и Аукционной документации установлено, что изначально ряд требований к недвижимому имуществу, предполагаемому к приобретению для размещения Южной электронной таможни и Южного таможенного поста (центр электронного декларирования), отличался от требований, установленных Аукционной документацией, в том числе от требования к инженерному обеспечению.

При этом анализ предложений ООО «КСМ-14» указывает на то, что **здание ООО «КСМ-14»**, в части требований к инженерному обеспечению **не соответствовало изначально требованиям ЮТУ.**

Требование к зданию	Запрос цен от 13.04.2018 №	Запрос цен от 10.05.2018 №	Запрос цен от 20.08.2018 №	Запрос цен от 24.07.2019 №	Аукционная документация
	015810001971800001	015810001971800000 2	015810001971800004	01581000197190000 01	
Инженерное обеспечение здания	Здание должно иметь разрешенную электрическую мощность не менее 1000кВА (единовременная мощность не менее 750 кВт).		Здание должно иметь разрешенную электрическую мощность не менее 260 кВт. Внешнее электроснабжение должно осуществляться не менее чем по II категории надежности; - должно быть	Основная мощность не менее 270 кВт, резервная мощность не менее 15 кВт, напряжение- не более 0,4 Кв. <...> Должно быть оборудовано автономным источником электроэнергии	Основная мощность не менее 270 кВт, напряжение - не более 0,4 Кв.

			оборудовано автономным источником электроэнергии (ДЭС мощностью не менее 200 кВт).	(ДЭС мощностью не менее 250 кВт).	
Предложение ООО «КСМ-14»	Нет	Предложение от 16.05.2018	Предложение от 27.08.2018	Предложение от 02.08.2019	Заявка на электронный аукцион
		Имеется подключение к сетям электроснабжения с разрешенной электрической мощностью 370 кВт (при необходимости возможно увеличение электрической мощности).	Имеется подключение к сетям электроснабжения с разрешенной электрической мощностью 280 кВт, а также 20 кВт - I категории надежности и дизельная подстанция импортного исполнения.	Имеется подключение к сетям электроснабжения с разрешенной электрической мощностью 280 кВт, а также дизель генератор ³⁴ импортного исполнения.	Имеется подключение к сетям электроснабжения с разрешенной электрической мощностью 280 кВт, а также дизель генератор ³⁴ импортного исполнения.

Вместе с тем, здание, расположенное по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, было дооснащено дизельным генератором, благодаря которому, в том числе, была увеличена мощность. Таким образом, можно сделать вывод о том, что **здание ООО «КСМ-14»**, в части требований к площади нежилого здания и инженерному обеспечению **не соответствовало изначальным требованиям ЮТУ.**

Кроме того, из вышеуказанного следует, что **модернизация (улучшение) ООО «КСМ-14» здания**, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону,

пер. Энергетиков, д. 11, и прилегающих к нему территорий **обусловлена договоренностью с ЮТУ.**

Из содержания меморандума по результатам проведения ОРМ «Прослушивание телефонных переговоров» в отношении заместителя начальника ЮТУ ФТС России <...> и его связей следует, что **внутренние отделочные работы здания**, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, **начали выполняться под руководством <...> за несколько месяцев до даты размещения извещения о проведении электронного аукциона № 0158100019719000072.** Данное обстоятельство подтверждается следующим: <...>.

Таким образом, из содержания указанных разговоров можно сделать вывод о том, что еще до размещения извещения о проведении электронного аукциона, ООО «КСМ-14» осуществляло внутреннюю отделку здания под конкретные требования ЮТУ.

При этом, в ходе анализа информации, расположенной в сети «Интернет», в частности на сайте «Google Карты» (<https://www.google.ru/maps>), проведен осмотр изображений здания, расположенного по адресу: Ростовская область,

г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, по результатам которого составлен акт осмотра и установлено, что **не позднее августа 2019 года внешние отделочные материалы здания были выполнены в бело-зеленом цвете.**

Вместе с этим, зеленый и белый цвета являются основными цветами, которые используются в исполнении символики таможенных органов Российской Федерации. Так, например, флаг Федеральной таможенной службы представляет собой **зеленое прямоугольное полотнище, на всю площадь которого наложен белый диагональный крест⁽²³⁾**. Кроме того, согласно информации,

расположенной в сети «Интернет»⁽²⁴⁾, внешний вид иных зданий, в которых располагаются таможенные органы Российской Федерации, несмотря на имеющиеся (несущественные) отличия,

сходны (в том числе по цветовой гамме) с внешним видом здания, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, которое было приобретено ЮТУ по результатам проведения электронного аукциона № 0158100019719000072.

При этом, внешние отделочные материалы здания, приобретенного ЮТУ, были выполнены в бело-зеленом цвете еще до даты размещения извещения о проведении электронного аукциона № 0158100019719000072 и сохраняют данный вид по настоящий момент:

Внешний вид здания,

расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, не позднее августа 2017 года (т.е. до даты размещения извещения о проведении электронного аукциона № 0158100019719000072)

Внешний вид здания, расположенного по адресу:

г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, не позднее августа 2019 года (т.е. до даты размещения извещения о проведении электронного аукциона № 0158100019719000072)

Внешний вид здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, в 2020 году (т.е. после заключения государственного контракта № 0158100019719000072_46453)

Таким образом, использование ООО «КСМ-14» цветов символики таможенных органов во внешних отделочных материалах собственного здания до даты размещения извещения о проведении электронного аукциона № 0158100019719000072, также свидетельствует о наличии между ЮТУ (заказчиком) и ООО «КСМ-14» (участником торгов) договоренности о результатах проведения электронного аукциона.

В рамках реализуемой договоренности ООО «КСМ-14», соответственно, имело доступ к информации о подготовке и примерной дате проведения электронного аукциона № № 0158100019719000072, что, в свою очередь, создавало для последнего преимущественные условия для участия в закупочной процедуре. При этом ООО «КСМ-14» по согласованию с ЮТУ производило дополнительные работы (внешние отделочные работы, дооснащение) на объекте, расположенном по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11.

Вышесказанное также подтверждается Материалами, в частности содержанием меморандума по результатам проведения ОРМ «Прослушивание телефонных переговоров» в отношении заместителя начальника ЮТУ ФТС России

<...> и его связей: <...>

Таким образом, ООО «КСМ-14», располагая сведениями о дате проведения электронного аукциона № 0158100019719000072, конкретных требования заказчика, предъявляемых к зданию, в отличие от иных потенциальных участников закупочной процедуры, имело возможность заранее внести необходимые изменения и привести здание, предложенное в рамках электронного аукциона № 0158100019719000072, в соответствие требованиям, которые позже были включены в Аукционную документацию, что, в том числе, **свидетельствует о создании ООО «КСМ-14» преимущественных условий.**

С учетом изложенного, можно сделать вывод о том, что возможность потенциальных участников принять участие в электронном аукционе, была фактически ограничена еще до размещения извещения о проведении закупочной процедуры.

4. Установление завышенной НМЦК за счет использования оценки стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу

г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11.

В целях определения суммы денежных средств, необходимых для выделения ЮТУ на приобретение здания для размещения должностных лиц создаваемых Южной электронной таможни и Южного таможенного поста, ФТС России в адрес ЮТУ направлялись письма от 24.08.2018 № 08-551/53337; 05.09.2018

№ 08-551/56219; 23.11.2018 № 08-135/73456; 20.12.2018 № 08-551/79670 о представлении оценки стоимости объекта недвижимости. ЮТУ надлежало представить соответствующий отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в адрес Главного управления тылового обеспечения ФТС России, в компетенции которого была подготовка ведомственного акта о выделении денежных средств на приобретение здания для размещения должностных лиц создаваемых таможенных органов.

Вместе с тем, до февраля 2019 года ЮТУ, в рамках реализации антиконкурентного соглашения, не представляло запрашиваемые сведения, ожидая получения правоустанавливающих документов ООО «КСМ-14» в отношении здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11³⁸. Согласно выписке из ЕГРН право собственности ООО «КСМ-14» в отношении здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, зарегистрировано **14.02.2019**³⁹. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от

2019. было дано МУ «Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону»⁴⁰.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 30.09.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности здания и сооружений» установлено, что здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом,

38. Оценка рыночной стоимости здания, в том числе осуществляется на основании представления выписки из ЕГРН, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и пр.
39. Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 04.12.2020 № 10-2228-МС, л.д. 29 тома 11-ДСП антимонопольного дела.
40. л.д. 113-116 части 3 тома 6.

чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий. При этом, для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию одним из необходимых документов в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК) является заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 ГрК требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти, выдаваемое в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 ГрК.

В целях получения согласия на ввод объекта, расположенного по адресу

г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, в эксплуатацию, ООО «КСМ-14» получено заключение от 25.01.2019 № 01.2.1019-2019 Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

В ходе анализа документов (информации), представленных Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области, установлено следующее.

По результатам лабораторных исследований застройщиком ООО «КСМ-14», в целях получения заключения Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области, были представлены документы, в числе которых копия протокола радиационного обследования помещений жилых, общественных зданий и сооружений от **11.01.2019 № 001/19-П** (далее — Протокол), подготовленная ООО «Асфалия» (ИНН 6161074318), в отношении административного здания ООО «КСМ-14», расположенного по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков,

д. 11. В соответствии с указанным Протоколом строение соответствует требованиям п. 5.3.2 СанПин 2.6.1.2523-09 «Нормы радиационной безопасности (НРБ-99/2009)».

При этом, в Протоколе приводится таблица всех помещений строения со следующей разбивкой: ОТО и ТК Южного таможенного поста, начальник ОТО и ТК, архивное помещение, ОТП техподдержка, начальник ЦЭД, помещения для не секретного делопроизводства, помещение для секретного делопроизводства, кабинет по дознанию, зал заседаний, кабинет начальника таможни и пр.

Вместе с этим, из ответа ООО «Асфалия» следует, что в декабре 2018 г. ООО «КСМ-14» обратилось с просьбой провести радиационный контроль перед вводом в эксплуатацию здания по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11. По результатам проведенных работ был выдан Протокол. При этом ООО «Асфалия» в ответ на запрос ФАС России представлен измененный протокол, в котором отсутствует информация о размещении таможенных органов. Данное обстоятельство объясняется тем, что в мае 20 20⁽²⁵⁾ г. ООО «КСМ-14» вновь обратилось в ООО «Асфалия» с просьбой «обезличить» помещения в протоколе. Так, ООО «Асфалия» представлен протокол радиационного контроля с правками, внесенными от руки представителем ООО «КСМ-14».

Вышесказанное, позволяет сделать вывод о том, что уже в январе 2019 года (до даты размещения извещения о проведении электронного аукциона) ООО «КСМ-14» было уверено в результатах предполагаемой закупочной процедуры, электронного аукциона № 0158100019719000072, а также

располагало сведениями относительно размещения сотрудников вновь создаваемых таможенных органов. Кроме того, попытка ООО «КСМ-14» скрыть факт своей осведомленности о размещении таможенных органов, путем внесения изменений в протокол, указывает на то, что ООО «КСМ-14», кроме того, осознавало противоправность совершаемых действий.

В соответствии с Материалами, в частности опросом <...>, сотрудницы организации, проводившей оценку (ООО «Союз»), установлено, что: <...>.

Фрагменты телефонных разговоров <...> с <...> и <...>⁽²⁶⁾:

<...>.

Таким образом, из представленных документов, следует, что <...> (представитель заказчика) вел переговоры с ООО «КСМ-14» (участник торгов), а также непосредственно получал отчет по рыночной стоимости здания, предполагаемого к приобретению, у <...>.

Вышесказанное также подтверждается ответом ООО «Союз», согласно которому отчет был передан <...>, как представителю от ООО «КСМ-14».

В ходе анализа информации, представленной ООО «Союз» и Саморегулируемой организацией оценщиков Ассоциацией «Межрегиональный союз оценщиков» (далее — СРО), установлено, что 14.02.2019 ООО «Союз» подготовлен отчет (от 14.02.2019 № ОН-113/02-19) об определении рыночной стоимости имущества, в составе: административное здание, общей площадью 2 894,5 кв.м и земельный участок, площадью 727 кв.м, кадастровый номер 61:44:0031803:284, принадлежащий ООО «КСМ-14», расположенный по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков. Итоговая величина рыночной стоимости имущества, определенная всеми возможными подходами, без НДС, составила **252 300 000,00 руб.** (или **302 760 000,00 руб. с НДС**), в том числе рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, округленно составила 10 750 000,00 руб.

СРО подготовлено положительное экспертное заключение от 15.03.2019 № 42/02-19 на отчет от 14.02.2019 № ОН-113/02-19 об определении рыночной стоимости объекта в размере 252 300 000,00 без НДС.

При этом из анализа беседы⁽²⁷⁾ агента по недвижимости <...> с оперативным сотрудником УФСБ России по Ростовской области, состоявшейся после проведения оценки стоимости здания, **следует, что стоимость здания**, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, **на момент проведения ООО «Союз» оценки была завышенной.** Данное обстоятельство подтверждается следующим: <...>.

Согласно информации, размещенной в сети «Интернет», в частности на сайте

«Яндекс.Недвижимость» (<https://realty.yandex.ru>) здание, расположенное по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, в феврале 2019 г. предлагалось к приобретению за **275 000 000,00 руб.**

Вместе с тем, предположительно в апреле 2019 года сотрудником УФСБ России по Ростовской области в ходе ОРМ от агентства недвижимости «Лендлорд» получено согласованное с <...> коммерческое предложение о продаже здания ООО «КСМ-14» по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, стоимость которого под ключ составляла **188 000 000,00 руб.**

Из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что в апреле 2019 года **реальная стоимость здания**, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, **составляла около 200 000 000,00 руб.**

Вместе с этим, необходимо отметить, что согласно коммерческому предложению ООО «КСМ-14»⁴⁵, истребованному у ФГБУ «АМП Азовского моря», стоимость здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков,

д. 11, в конце первого - начале второго квартала 2018 года составляла 184 500 000 руб. При этом, согласно информации, представленной ООО «КСМ-14»⁴⁶,

45. Письмо ФГБУ «АМП Азовского моря» от 22.12.2020 № 2021/01.1 (вх. от 30.12.2020 № 227112/20), л.д. 18-24 тома 15 антимонопольного дела.

46. Письма ООО «КСМ-14» от 18.02.2021 № 2; от 18.02.2021 б/н (вх. от 18.02.2021 № 26645-ЭП/21; от 18.02.2021 № 26841-ЭП/21), л.д. 1-77 тома 20; л.д. 1-74 тома 21 антимонопольного дела.

с момента направления вышеуказанного коммерческого предложения **по первую половину апреля 2019 года**, стоимость произведенных улучшений здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, составила

10. **038 405 руб.** (согласно договорам, представленным ООО «КСМ-14»). Таким образом, сопоставление вышеуказанных обстоятельств также позволяет сделать вывод о том, что **реальная стоимость здания**, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, **составляла около 200 000 000 руб.**

При этом, из содержания стенограммы беседы оперативного сотрудника УФСБ России по Ростовской области с агентом по недвижимости <...> также следует, что <...>

Кроме того, в рамках опроса, проведенного оперативным сотрудником УФСБ России по Ростовской области 20 января 2020 года, <...> отвечая на вопрос о том, какие опасения <...> высказывал по поводу планируемой сделки, сообщила: <...>.

С учетом изложенного, а также оценки на сумму **252 300 000,00 руб. без НДС или 302 760 000,00 руб. с НДС**, подготовленной ООО «Союз» (которая должна была лечь в основу расчета денежных средств, необходимых к выделению для приобретения объектов недвижимого имущества для вновь создаваемых таможенных органов), можно сделать вывод о том, что разница реальной стоимости здания (около 200 000 000 руб.) от полученной в результате оценки, составила бы как раз **более 100 000 000,00 млн руб.**

Вместе с тем, как следует из материалов дела, сумма выделенных денежных средств с учетом лимитов бюджетных обязательств составила **253 440 000,00 руб.**

В ходе анализа информации, представленной ФТС России на запрос ФАС России, в том числе в части документов, которые направлялись ЮТУ в целях выделения денежных средств на приобретение здания для вновь создаваемых таможенных органов, установлено следующее.

Письмом ЮТУ в адрес ФТС России (исх. от 21.02.2019 № 14.10-16/02952) во исполнении писем ФТС России от 19.09.2018 № 08-135/59592, от 12.02.2019 № 08-145/08057, направлен отчет об оценке стоимости объекта недвижимости предполагаемого для размещения таможенных органов. В приложении к указанному письму содержится отчет от **14.02.2019 № ОН-113/02-19** об оценке рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, подготовленный ООО «Союз». В соответствии с данным отчетом итоговая величина рыночной

стоимости имущества, определенная всеми возможными подходами, составляет **253 440 000,00 руб. с НДС**. Обращает на себя внимание также тот факт, что в отличие от аналогичного отчета, представленного ООО «Союз» с итоговой суммой 302 760 000,00 руб. с НДС⁽²⁸⁾, в отчете, представленном ФТС России применен сравнительный подход к оценке. Оценщиком выявлено несколько объектов аналогов, имеющих свои особенности и отличия.

В соответствии с Приказом ФТС России от 06.08.2019

№ 1271

«Об осуществлении бюджетных инвестиций в приобретении здания для Южной электронной таможни и Южного таможенного поста (центр электронного декларирования) Южной электронной таможни», не включенного в федеральные целевые программы», ЮТУ поручено приобрести здание согласно распределению объемов бюджетных инвестиций из федерального бюджета в размере **253 440 000,00 руб.**

При этом, ООО «Союз» в своем ответе на запрос ФАС России указывает на то, что представленный ЮТУ отчет от 14.02.2019 № 113/02-19, в котором рыночная стоимость имущества составляет 253 440 000 руб., был подготовлен оценщиком ООО «Союз», но **не имеет юридической силы**, так как был скорректирован в соответствии с представленной ООО «КСМ-14» сметой строительства здания. Указанный отчет на сумму 253 440 000 руб. не направлялся ООО «Союз» в СРО для подготовки экспертного заключения.

Вышесказанное подтверждается ответом ФТС России, согласно которому пакет документов с проектом ведомственного акта был направлен в заинтересованные федеральные органы исполнительной власти на согласование **без экспертного заключения** на отчет об оценке стоимости объекта недвижимого имущества.

Кроме того, как следует из опроса <...>, через несколько дней после подготовки отчета ООО «Союз» <...> попросил внести в него изменения.

С учетом изложенного, можно сделать вывод о том, что отчет на сумму 253 440 000,00 руб., который согласно материалам ОРМ и ответу ООО «Союз» был передан <...> и лег в основу **завышенной более чем на 50 млн руб. НМЦК**, не имел юридической силы и впоследствии был изменен.

5. Результаты проверки Южной транспортной прокуратуры обстоятельств подготовки и проведения электронного аукциона № 0158100019719000072.

Согласно письму Южной транспортной прокуратуры от 26.02.2021 № 23/2-23.3-2021/772 (далее — Письмо Южной транспортной прокуратуры) в ходе проведения проверки исполнения ЮТУ законодательства о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных нужд, проведенной с привлечением сотрудников Управления Федерального казначейства по Ростовской области, выявлено нарушение требований Закона о контрактной системе.

Согласно части 1 статьи 22 Закона о контрактной системе начальная (максимальная) цена контракта определяется и обосновывается заказчиком посредством применения следующего метода или нескольких следующих методов:

1. метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка); 2) нормативный метод;
3. тарифный метод; 4) проектно-сметный метод; 5) затратный метод.

Согласно Письму Южной транспортной прокуратуры, письму Федерального казначейства от 26.02.2021 № 20-01-04/4151-ДСП, а также документов, имеющихся в материалах дела, определение и обоснование НМЦК электронного аукциона № 0158100019719000072 осуществлено ЮТУ посредством метода сопоставимых рыночных цен (анализа рынка).

В соответствии с частью 2 статьи 22 Закона о контрактной системе метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) заключается в установлении начальной (максимальной) цены контракта на основании информации о рыночных ценах **идентичных товаров, работ, услуг, планируемых к закупкам, или при их отсутствии однородных товаров, работ, услуг.**

Согласно Аукционной документации, в целях обеспечения равноудаленности от объектов ЮТУ, размещение приобретаемого здания требовалось в пределах сектора, ограниченного следующими улицами и проспектами:

ул. Нансена;

ул. Береговая; ул. Б. Садовая; ул. Советская; пер. Островского; ул. 1-й Конной Армии; ул. 14-я Линия.

Вместе с тем, ЮТУ для определения и обоснования НМЦК электронного аукциона № 0158100019719000072 использована, в том числе, информация о продаже здания, размещенная в сети «Интернет»

(www.realty.yandex.ru/offer/580498630826937497) (КП № 2). При этом, данное здание было расположено за пределами сектора, определенного Аукционной документацией.

Таким образом, при применении ЮТУ метода сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) для определения и обоснования НМЦК электронного аукциона № 0158100019719000072 использована ценовая информация о товаре неидентичном (неоднородном) планируемому к закупке товару, что является нарушением части 2 статьи 22 Закона о контрактной системе⁽²⁹⁾.

Кроме того, по результатам проведения Южной транспортной прокуратурой проверки установлено, что **здание**, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, **не в полной мере соответствовало требованиям Аукционной документации.**

Согласно Аукционной документации, а также условиям государственного контракта, заключенного по итогам проведения электронного аукциона № 0158100019719000072, продавец гарантирует безопасность приобретаемого здания в соответствии с требованиями, установленным законодательством Российской Федерации, требованиям технических и градостроительных регламентов, в том числе, требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее - Закон № 123-ФЗ).

Вместе с тем, по результатам проведенных Южной транспортной прокуратурой надзорных мероприятий установлено, что здание, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, не соответствует требованиям пожарной безопасности.

Так, согласно представлению Южной транспортной прокуратуры от 04.08.2020 № 23/2-09-20/19, проверкой соблюдения законодательства при приемке здания, приобретенного ЮТУ по результатам проведения электронного аукциона № 0158100019719000072, установлено следующее.

Аукционной документацией установлено, что объект должен соответствовать требованиям противопожарной безопасности. В соответствии с п.п. 6.1., 6.2 проекта государственного контракта, входящего в состав Аукционной документации, продавец гарантирует, что передаваемый объект соответствует требованиям, установленным контрактом, гарантирует безопасность в соответствии с требованиями, установленными, в том числе, Законом № 123-ФЗ.

Вместе с тем, проведенной проверкой установлено, что здание для размещения электронной таможни не соответствует требованиям пожарной безопасности. При этом, согласно пункту 4 статьи 51 Закона № 123-ФЗ состав и функциональные характеристики систем противопожарной защиты объектов устанавливаются нормативными документами по пожарной безопасности.

Так, в наружных стенах лестничных клеток установлены окна с нарушением пункта 5.4.16 свода правил «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», утвержденного приказом МЧС России от 21.11.2012 № 693.

Ширина пути эвакуации коридоров, расположенных в северной части 5 этажа, южной части 3 этажа и южной части 2 этажа не соответствует требованиям пункта 4.3.4 СП 1.13130.2009 свода правил «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», утвержденного Приказом МЧС России от 25.03.2009 № 171.

Также установлено, что противопожарное расстояние между зданием таможни и зданиями производственного, технического назначения, расположенными с северной и восточной сторон и площадки для хранения легковых автомобилей не соответствует пунктам 6.11.2, 4.3 свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288 (далее — Свод правил СП 4.13130). Также противоречит пункту 6.11.2 свода правил СП 4.13130 расстояние от общественного здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков,

11. до открытой площадки для хранения автомобилей и размещения дизель-генераторной электростанции.

Помещение дежурного поста не соответствует пункту 13.14.12 СП 5.13130.2009 свода правил «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования», утвержденного приказом МЧС России от 25.03.2009 № 175.

Кроме того, счетчик учета расхода тепловой энергии в автономном тепловом пункте отсутствует. При этом, в акте приемки указано его наличие.

Таким образом, ЮТУ в нарушение указанных требований законодательства принят объект, не в полной мере соответствующий требованиям Аукционной документации и государственного контракта.

Согласно **акту приемки от 21.11.2019**, приемочной комиссией ЮТУ сделан вывод **о соответствии** здания, приобретенного по результатам проведения электронного аукциона № 0158100019719000072, требованиям и условиям

государственного контракта.

По результатам служебной проверки, проведенной по сведениям, указанным в представлении Южной транспортной прокуратуры от 04.08.2020 № 23/2-09-2020/15/19 «Об устранении нарушений требований законодательства, регламентирующего порядок проведения служебных проверок, о контрактной службе, о пожарной безопасности», ЮТУ подготовлено заключение от 04.09.2020 № 17.2-17/27, согласно которому сведения, указанные в Представлении, **нашли свое подтверждение**.

Таким образом, ЮТУ приняло заявку, а впоследствии и заключило государственный контракт с ООО «КСМ-14» на продажу здания, не в полной мере соответствующего Аукционной документации, что, в том числе, создало ООО «КСМ-14» преимущественные условия при участии в электронном аукционе.

В соответствии с частью 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции соглашение

- договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции запрещается координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников.

В соответствии с пунктом 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлены запреты на осуществление организатором обязательных процедур, конкурентных закупок или заказчиком действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, включая запреты на координацию деятельности участников, **создание преимущественных условий участия для отдельных ее участников (в том числе посредством открытия доступа к информации)**, нарушение порядка определения победителя.

Согласно статье 8 Закона о контрактной системе контрактная система в сфере закупок направлена на создание равных условий для обеспечения конкуренции между участниками закупок. Любое заинтересованное лицо имеет возможность в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о контрактной системе в сфере закупок стать поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

Конкуренция при осуществлении закупок должна быть основана на соблюдении принципа добросовестной ценовой и неценовой конкуренции между участниками закупок в целях выявления лучших условий поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг. Запрещается совершение заказчиками, специализированными организациями, их должностными лицами, комиссиями по осуществлению закупок, членами таких комиссий, участниками закупок любых действий, которые противоречат требованиям Закона о контрактной системе, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупок.

Таким образом, с учетом совокупности имеющихся в материалах дела № 22/01/17-112/2020 о нарушении антимонопольного законодательства доказательств, в частности:

1. последовательного изменения требований, предъявляемых ЮТУ к объекту недвижимого имущества, предполагаемого к приобретению, под конкретный объект недвижимого имущества;
2. включения в Аукционную документацию требований (местоположение, год постройки, этажность), которые могли привести к ограничению конкуренции при проведении торгов;
3. взаимодействия ЮТУ и ООО «КСМ-14» (выраженного во встречах, телефонных разговорах) по вопросам доработки объекта недвижимого имущества под требования Аукционной документации;
4. завышения НМЦК электронного аукциона № 0158100019719000072;
5. допуска ЮТУ к участию в электронном аукционе заявки ООО «КСМ-14», содержащей предложение о продаже здания, не в полной мере соответствующего требованиям Аукционной документации;
6. результатов проверки Южной транспортной прокуратуры;
7. материалов, полученных от Московского межрегионального следственного управления на транспорте Следственного комитета Российской Федерации, Федерального казначейства.

Комиссия ФАС России по рассмотрению дела № 22/01/17-112/2020

о нарушении антимонопольного законодательства установила в действиях ЮТУ и ООО «КСМ-14» нарушение пункта 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении и реализации антиконкурентного соглашения, которое могло привести к ограничению конкуренции при проведении электронного аукциона № 0158100019719000072 и созданию для ООО «КСМ-14» преимущественных условий.

Решением (исх. от 11.06.2021 № 22/48117/21) по делу № 22/01/17-112/2020 о нарушении антимонопольного законодательства ООО «КСМ-14» признано нарушившим пункт 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, что выразилось в заключении и участии в антиконкурентном соглашении, которое могло привести к ограничению конкуренции при проведении электронного аукциона № 0158100019719000072 и созданию для ООО «КСМ-14» преимущественных условий.

Таким образом, в действиях ООО «КСМ-14» установлен факт совершения административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.32 КоАП.

Согласно части 2 статьи 14.32 КоАП заключение хозяйствующим субъектом недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации соглашения, если такое соглашение приводит или может привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах, либо заключение недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации соглашения между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такое соглашение имеет своей целью либо приводит или может привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, либо участие в них - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от одной десятой до одной второй начальной стоимости предмета торгов, но не более одной двадцать пятой совокупного размера суммы выручки правонарушителя от реализации всех товаров (работ, услуг) и не менее ста тысяч рублей.

Время совершения административного правонарушения - с 11.01.2019 (дата составления протокола радиационного обследования помещений жилых, общественных зданий и сооружений № 001/19-П) по 21.11.2019 (дата составления акта приемки здания для размещения Южной электронной таможни и Южного таможенного поста (центр электронного декларирования) Южной электронной таможни).

Место совершения административного правонарушения - 1344090, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 164/1, лит. А, эт. 2, ком. 7. (адрес, указанный в ЕГРЮЛ).

Исходя из статей 2.1, 26.1 КоАП для привлечения к административной ответственности необходимо наличие состава правонарушения, включающего четыре элемента: объект, объективную сторону, субъект, субъективную сторону.

Данные обстоятельства подлежат выяснению на основании доказательств, полученных при возбуждении дела об административном правонарушении или проведении административного

расследования и отвечающих требованиям статьи 26.2 КоАП.

Объект административного правонарушения: общественные отношения, урегулированные антимонопольным законодательством, связанные с защитой конкуренции.

Объективная сторона: состоит в заключении и участии в антиконкурентном соглашении, которое могло привести к ограничению конкуренции при проведении электронного аукциона № 0158100019719000072 и созданию для ООО «КСМ-14» преимущественных условий.

Субъект административного правонарушения: ООО «КСМ-14»

(ИНН 6168081770, ОГРН 1026104368047, КПП 616801001; адрес: 344090,

Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 164/1, лит. А, эт. 2, ком. 7).

Согласно части 2 статьи 2.1 КоАП юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты, все зависящие от него меры по их соблюдению.

В отличие от физических лиц в отношении юридических лиц КоАП формы вины не выделяет, следовательно, и в тех случаях, когда в соответствующих статьях особенной части КоАП возможность привлечения к административной ответственности за административное правонарушение ставится в зависимость от формы вины, в отношении юридических лиц требуется лишь установление того, что у соответствующего лица имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но им не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению; обстоятельства, указанные в части 1 или части 2 статьи 2.2 КоАП, применительно к юридическим лицам установлению не подлежат (пункт 16.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» (далее - постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10).

Субъективная сторона: как следует из материалов дела

№ 22/04/14.32-51/2021 об административном правонарушении и установленных обстоятельств, субъективная сторона заключается в том, что у ООО «КСМ-14» имелась возможность для соблюдения Закона о защите конкуренции, однако ООО «КСМ-14» этого не сделало, виновно совершив тем самым административное правонарушение, ответственность за которое установлена частью 2 статьи 14.32 КоАП.

Факт совершения административного правонарушения ООО «КСМ-14» подтверждается протоколом от 16.08.2021 № 22/68493/21 по делу

№ 22/04/14.32-51/2021 об административном правонарушении, а также другими материалами дела.

Вина ООО «КСМ-14» в указанном административном правонарушении установлена, подтверждается Решением ФАС России, а также материалами дела № 22/04/14.32-51/2021 об административном правонарушении.

Срок давности привлечения ООО «КСМ-14» к административной

ответственности, установленный частью 1 статьи 4.5 КоАП с учетом части 6 статьи 4.5 КоАП за нарушение антимонопольного законодательства, установленного решением комиссии антимонопольного органа, на момент вынесения настоящего постановления не истек.

В соответствии со статьей 2.9 КоАП при малозначительности совершенного административного правонарушения судья, орган, должностное лицо,

уполномоченные решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от

административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

Малозначительность административного правонарушения сформулирована законодателем как

оценочное понятие, содержание которого конкретизируется правоприменительными органами с учетом конкретных обстоятельств рассматриваемого дела.

В соответствии с позицией, закрепленной в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 5 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» малозначительным административным правонарушением является действие или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий не представляющее существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений.

В постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10 указано, что при квалификации правонарушения в качестве малозначительного судам необходимо исходить из оценки конкретных обстоятельств его совершения. Малозначительность правонарушения имеет место при отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям.

Такие обстоятельства, как, например, имущественное положение привлекаемого к ответственности лица, добровольное устранение последствий правонарушения, возмещение причиненного ущерба, не являются обстоятельствами, свидетельствующими о малозначительности правонарушения. Данные обстоятельства в силу частей 2 и 3 статьи 4.1 КоАП учитываются при назначении административного наказания (пункт 18).

При этом необходимо иметь в виду, что с учетом признаков объективной стороны некоторых административных правонарушений, они ни при каких обстоятельствах не могут быть признаны малозначительными, поскольку существенно нарушают охраняемые общественные отношения.

Основания для освобождения ООО «КСМ-14» от административной ответственности в силу статьи 2.9 КоАП отсутствуют.

Вместе с тем, в соответствии с частью 3.2 статьи 4.1 КоАП при наличии исключительных обстоятельств, связанных с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, имущественным и финансовым положением привлекаемого к административной ответственности юридического лица, судья, орган, должностное лицо, рассматривающие дела об административных правонарушениях либо жалобы, протесты на постановления и (или) решения по делам об административных правонарушениях, могут назначить наказание в виде административного штрафа в размере менее минимального размера административного штрафа, предусмотренного соответствующей статьей или частью статьи раздела II КоАП, в случае, если минимальный размер административного штрафа для юридических лиц составляет не менее ста тысяч рублей.

Следует отметить, что снижение административного штрафа является правом, а не обязанностью должностного лица, а реализация данного права не должна осуществляться бессознательно, в отсутствие к тому необходимых предпосылок.

Исключительных обстоятельств, связанных с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, имущественным и финансовым положением общества, позволяющих применить положения части 3.2 статьи 4.1 КоАП, в рамках производства по делу № 22/04/14.32-51/2021 об административном правонарушении не установлено.

Размер административного штрафа за совершение административного правонарушения, предусмотренного статьей 14.32 КоАП, исчисляется согласно примечаниям к статье 14.31 КоАП и статье 14.32 КоАП.

В соответствии с примечанием 4 к статье 14.31 КоАП за совершение административного правонарушения, предусмотренного, в числе прочего статьей 14.32 КоАП при отсутствии обстоятельств, смягчающих и отягчающих административную ответственность, административный штраф налагается на юридическое лицо в размере суммы минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение

данного административного правонарушения, и половины разности максимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного

правонарушения, и минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения.

Начальная стоимость предмета торгов, на которые распространялось соглашение, составила: 253 440 000,00 рублей.

Размер минимального административного штрафа за административное правонарушение, обстоятельства которого рассматриваются в рамках настоящего дела об административном правонарушении, совершенное ООО «КСМ-14» составляет 25 344 000,00 рублей.

Размер максимального административного штрафа за административное правонарушение, обстоятельства которого рассматриваются в рамках настоящего дела об административном правонарушении, совершенное ООО «КСМ-14» составляет 126 720 000,00 рублей.

Размер административного штрафа без учета обстоятельств, смягчающих и отягчающих административную ответственность, составляет 76 032 000,00 рублей.

Одна восьмая разности максимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения, и минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения, равна 12 672 000,00 рублей.

Согласно статье 4.1 КоАП при рассмотрении дела об административном правонарушении должны учитываться обстоятельства, смягчающие и отягчающие ответственность.

В качестве обстоятельства, смягчающего административную ответственность, установлено:

- ООО «КСМ-14» не является организатором ограничивающего конкуренцию соглашения.

В качестве обстоятельства, отягчающего административную ответственность, установлено:

- извлечение ООО «КСМ-14» в результате совершения административного правонарушения дохода более пяти миллионов рублей.

С учетом наличия обстоятельства, смягчающего административную ответственность и обстоятельства, отягчающего административную ответственность при квалификации действий ООО «КСМ-14» по части 2 статьи 14.32 КоАП по правилам примечания 4 к статье 14.31 КоАП, размер административного штрафа составит 76 032 000,00 рублей.

Согласно части 4 статьи 3.5 КоАП, размер административного штрафа, подлежащего наложению, не может быть менее 100 000 рублей и не может превышать одну двадцать пятую (4 %) совокупного размера суммы выручки от реализации всех товаров (работ, услуг) за год, предшествующий году, в котором было выявлено административное правонарушение.

Совокупный размер выручки ООО «КСМ-14» от реализации всех товаров (работ, услуг) за 2019 год: 350 785 000,00 рублей.

Одна двадцать пятая от совокупного размера суммы выручки ООО «КСМ-14» от реализации всех товаров (работ, услуг) за 2019 год составляет 14 031 400,00 рублей.

Таким образом, рассчитанный штраф превышает 4 % совокупного размера суммы выручки правонарушителя от реализации всех товаров (работ, услуг).

Следовательно в отношении ООО «КСМ-14» штраф, подлежащий применению равен 14 031 400,00 рублей, что составляет 4 % от совокупного размера суммы выручки.

Причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения, в ходе рассмотрения дела № 22/04/14.32-51/2021

об административном правонарушении, не выявлено.

На основании изложенного, учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, руководствуясь статьями 1.7, 4.1, статьей 4.5 КоАП, а также статьями 14.31, 14.32, 23.48, 29.9 КоАП,

ПОСТАНОВИЛА:

Признать ООО «КСМ-14» (ИНН 6168081770, ОГРН 1026104368047, КПП 616801001; адрес: 344090, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 164/1, лит. А, эт. 2, ком. 7) виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 2 статьи 14.32 КоАП, и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 14 031 400 (четырнадцать миллионов тридцать одна тысяча четыреста) рублей 00 копеек.

В соответствии с частью 1 статьи 32.2 КоАП административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 КоАП.

В соответствии с частью 5 статьи 3.5 КоАП сумма административного штрафа подлежит зачислению в бюджет в полном объеме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно Федеральному закону от 08.12.2020 № 385-ФЗ «О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» и приказу Министерства финансов Российской Федерации от 01.07.2013 № 65н

«Об утверждении Указаний о порядке применения бюджетной классификации Российской Федерации» денежные взыскания (штрафы) за нарушение антимонопольного законодательства в сфере конкуренции на товарных рынках, защиты конкуренции на рынке финансовых услуг, законодательства о естественных монополиях и законодательства о государственном регулировании цен (тарифов), налагаемые федеральными органами государственной власти оплачиваются в федеральный бюджет. Реквизиты для уплаты административного штрафа:

УИН: 16100500000001185332 Получатель ИНН 7703516539 КПП
770301001 Межрегиональное операционное УФК (Для ФАС России
л/с 04951001610)

КБК16111601141010032140 ОКТМО 45380000 Банк
получателя

Операционный департамент Банка России//Межрегиональное операционное УФК г. Москва

Номер счета банка получателя (номер единого казначейского счета) 40102810045370000002

Номер счета получателя (номер казначейского счета) 03100643000000019500 БИК 024501901

Согласно части 1 статьи 20.25 КоАП неуплата административного штрафа в срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы не уплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов.

В соответствии с пунктом 3 части 1 и частью 3 статьи 30.1 КоАП, а также частью 1 статьи 30.3 КоАП постановление по делу об административном правонарушении, вынесенное должностным лицом, может быть обжаловано в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в суд в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления.

Согласно части 1 статьи 31.1 КоАП постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано.

(1) В соответствии с ответами агрегаторов рынка недвижимости (вх. от 30.11.2020 № 204491/20, от 19.04.2021 № 63996-ЭП/21) на запросы ФАС России (исх. от 11.11.2020 № 22/98125/20, от 05.04.2021 № 22/26104/21) установлено, что на сайте Авито за период с 05.10.2017 по 15.10.2019 гг. с характеристиками «Коммерческая недвижимость», «Продам», г. Ростов-на-Дону, площадь не менее 2700 кв.м, обнаружено около 341 объекта, среди которых, в том числе офисные здания, помещения свободного назначения и пр.; на сайте ЦИАН за период с 27.09.2017 по 15.10.2019 с характеристиками «нежилое здание, общая площадь не менее 2700 кв.м, расположенное в г. Ростове-на-Дону в пределах сектора ул. Нансена, ул. Береговая, ул. Б. Садовая, ул. Советская, пер. Островского, ул. 1-й Конной Армии, ул. 14-я Линия» обнаружено около 28 объектов, среди

которых, в том числе офисные нежилые здания, административные здания и пр., л.д. 38-56 тома 9; л.д. 114-115 тома 31 антимонопольного дела.

(2) Согласно информации, представленной ЮТУ, объект представляет собой комплекс зданий торгово выставочного центра с административно-сбытовым корпусом, общей площадью 3 600 кв.м. В 2016 году в зданиях комплекса проведен капитальный ремонт и работы по созданию эргономического пространства для сочетания торгов-выставочных и административно-деловых функций (л.д. 43-84 части 2 тома 5 антимонопольного дела). Предположительно, датой завершения строительства указанного объекта является 2003 год, <https://rosreestr.base-n.ri.i/reestr/61-rostovskij/61:44-rostov-na-doni.i/61:44:0031801-oks/61:44:0031801:70-rostovskava-oblast-g-rostov-na-donu-ul-14-Univa-d-86/>

(3) Согласно информации, представленной ЮТУ, объект представляет собой комплекс зданий и помещений: офисное здание (нежилое административное помещение) общей площадью 3 666,4 кв.м, год постройки 1912 г. (лит. Н, Л, К), 1895 г. (лин. Е) и ряд иных.

(4) Согласно информации, представленной ЮТУ, объект представляет собой 4-х этажное здание с офисной отделкой и кабинетной планировкой со своей парковкой на 15 машино-мест.

(5) СНиП 31-06-2009 строительные нормы и правила «Общественные здания и сооружения» (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 01.09.2009 № 390). В соответствии с пунктом 1.1. настоящие нормы и правила распространяются на проектирование новых, реконструируемых и капитально ремонтируемых общественных зданий высотой до 55 м с подвальным этажом и многоуровневыми стоянками для автомобилей, проектируемыми по СНиП 21-02. Требования настоящих норм распространяются также на помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания и другие объекты, соответствующие санитарно-эпидемиологическим требованиям к общественным зданиям, встраиваемым в эти объекты.

В соответствии с Аукционной документацией не обязательный критерий. Участник указывает на наличие либо отсутствие подвального помещения.

6 Необходимость получения согласия всех собственников, особенности оформления и пр.

(7) Владельцы такого имущества пользуются и распоряжаются им по взаимному согласию. Продажа и распоряжение общим имуществом возможны в случае, если все собственники с этим согласны.

(8) При этом объект недвижимого имущества должен представлять собой отдельное здание.

(9) Из них по 23 объектам недвижимости этажность не известна.

(10) Необходимо отметить, что только **по 15** из указанных 297 объектов, год завершения строительства **известен**.

(11) Из Пояснений не представляется возможным сделать вывод о причинах установления требований к этажности.

(12) Применена **оценочная фильтрация** по категориям: административное, административно производственное, здание, нежилое здание. При этом, не по всем из 39 объектов недвижимости наименование (вид использования) неизвестно.

(13) Термин «транспортная доступность» не являются технической характеристикой здания и **не отражает его потребительские свойства**. При этом, используемым в технической литературе потребительским свойством товара может являться транспортная доступность, измеряемая во времени движения до требуемой точки общественного транспорта (СП 42.13330.2016).

(14) Редакция от 28.06.2019, действующая в период проведения электронного аукциона № 0158100019719000072.

(15) В соответствии с требованиями Аукционной документации, объект должен быть расположен в «активных» районах (общественно-деловой зоне) города Ростова-на-Дону с удобной транспортной доступностью (подъезд на автотранспорте, общественном транспорте). С учетом мест дислокации объектов аппарата ЮТУ, с целью уменьшения транспортных и временных издержек, связанных с перемещением должностных лиц и документов при организации рабочего

процесса, **с целью** наиболее возможного **обеспечения равноудаленности от объектов Управления** размещение приобретаемого

(16) Нежилое одноэтажное здание, площадью 3190 кв.м, 2014 года постройки.

(17) Нежилое одноэтажное здание, площадью 3627 кв.м, 2014 года постройки.

(18) Письмо ООО «Телеком-5» (вх. от 23.04.2021 № 68044-ЭП/21), л.д. 22-40 тома 32 антимонопольного дела.

(19) В соответствии с ответом Управления Росреестра по Ростовской области ООО «Телеком-5» являлось собственником указанного объекта недвижимости в период с 22.02.2019 по 01.08.2019.

(20) Письмо ПАО «ВымпелКом» (вх. от 26.04.2021 № 68922-ЭП/21), л.д. 59 тома 32 антимонопольного дела.

(21) Письмо ФГБУ «АМП Азовского моря» на запрос ФАС России, л.д. 22 тома 15.

(22) Приложение к справке о результатах оперативно-розыскных мероприятий (далее — ОРМ) «Наблюдение» от 16.04.2019 (л.д. 45-57 тома 12-ДСП).

(23) Указ Президента Российской Федерации от 16.07.2019 № 335 «Об утверждении Положения о знамени Федеральной таможенной службы, описаний и рисунков знамени, флага и эмблемы Федеральной таможенной службы, типовых образцов знамен региональных таможенных управлений, таможен и образовательных организаций, находящихся в ведении Федеральной таможенной службы, описания и рисунка вымпела водных судов таможенных органов Российской Федерации».

(24) <https://sktu.customs.gov.ru/folder/222569/document/222604>
<https://dvtu.customs.gov.ru/news/document/197428>

<https://2gis.ru/ulyanovsk/gallery/firm/7741090140527804/photoid/7740561868160083>

(25) В соответствии с информацией, представленной агрегатором рынка недвижимости (вх. от 30.11.2020 № 204491/20) объявление о продаже здания, расположенного по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Энергетиков, д. 11, было навсегда удалено с сайта Авито пользователем **04.04.2019 г.**

(27) Приложение к справке о результатах ОРМ «Наблюдение» от 16.04.2019 (л.д. 45-57 тома 12-ДСП антимонопольного дела).

(28) В соответствии с информацией, представленной СРО, организация не располагает отчетом с суммой 253 440 000,00 руб.

(29) Справка Управления Федерального казначейства по Ростовской области по результатам участия в проверке от 20.11.2020 г., л.д.9-15 тома 22 антимонопольного дела.