РЕШЕНИЕ

по делу № 028/01/16-246/2020

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена **«08» июля 2020 года**

В полном объеме решение изготовлено **«22» июля 2020 года**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Амурской области (далее – Амурское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <…>, <…>, <…>, <…>, <…>,

рассмотрев дело № 028/01/16-246/2020 по признакам нарушения администрацией пгт. Прогресс, ООО «Строительно-монтажное управление» пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выразившегося в заключении антиконкурентного соглашения при строительстве и приобретении в муниципальную собственность благоустроенных квартир, созданных в будущем (извещения в ЕИС №№ 0123300002917000061, 0123300002917000062, 0123300002917000069, 0123300002917000074), которое привело/могло привести к ограничению конкуренции на рынке работ по строительству многоквартирных жилых домов, в присутствии представителя администрации пгт. Прогресс <…>, представителя ООО «Строительно-монтажное управление» <…>, представителей министерства ЖКХ Амурской области <…>, <…>,

УСТАНОВИЛА:

Письмом ФАС России от 30.03.2020 № АЦ/25973/20 Амурскому УФАС России поручено рассмотреть действия заказчиков и участников торгов по приобретению недвижимого имущества, которое будет создано в будущем (с приложением перечня закупок), на предмет нарушения пункта 1 части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

По результатам рассмотрения указанного заявления приказом Амурского УФАС России от 29.05.2020 № 71 в отношении администрации пгт. Прогресс, ООО «Строительно-монтажное управление» возбуждено дело № 028/01/16-246/2020 и создана Комиссия для рассмотрения дела по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Закона «О защите конкуренции». Определением от 03.06.2020 рассмотрение дела назначено на 23.06.2020 в 10 часов 00 минут. Определением от 23.06.2020 рассмотрение дела отложено на 02.07.2020 в 10 часов 00 минут. Определением от 02.07.2020 комиссия пришла к выводу о необходимости рассмотрения действий ответчиков на предмет нарушения пункта 1 части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции», рассмотрение дела отложено на 08.07.2020 в 09 часов 40 минут.

В ходе заседаний комиссии представитель администрации пгт. Прогресс факт нарушения антимонопольного законодательства не признал по доводам, изложенным в письменной позиции по делу, пояснил, что мероприятия по переселению граждан из аварийного жилищного фонда реализуются в рамках региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного

жилищного фонда, в том числе с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства, на территории Амурской области в 2013-2017 годах», утвержденной постановлением Правительства Амурской области от 12.04.2013 № 157, а также соответствующей муниципальной программы пгт. Прогресс. Законодательство о закупках не ограничивает заказчика в выборе способа приобретения жилья. Вторичный рынок пгт. Прогресс не может обеспечить необходимую потребность в жилых помещениях для обеспечения граждан, проживающих в аварийных жилых домах. Приобретение жилья путем участия в долевом строительстве привело бы к ограничению доступа иных застройщиков на товарных рынках по строительству жилых домов, поскольку участие в аукционе может принять только застройщик, уже осуществляющий на дату размещения извещений строительство жилых домов. Приобретение жилья путем строительства жилого дома также являлось проблематичным, поскольку требовалось жилье, равное по площади ранее занимаемым гражданами жилым помещениям. В связи с этим применение стандартных проектов невозможно, а средний срок разработки проектно-сметной документации составляет 6-9 месяцев. Кроме того, средства Фонда содействия реформированию ЖКХ не могут быть использованы на разработку проектно-сметной документации, а бюджет пгт. Прогресс является дотационным. В связи с изложенным администрация приняла решение провести закупку в виде электронного аукциона на приобретение недвижимого имущества (благоустроенных квартир), созданных в будущем. При этом, электронные аукционы (0123300002917000061, 0123300002917000062, 0123300002917000069, 0123300002917000074) не содержат требований, которым в совокупности соответствует единственный объект или единственный участник закупки: не содержит определенных указаний на конкретный адрес объекта, не содержит требований о наличии земельного участка в пределах административных границ пгт. Прогресс, не содержит требований к участникам закупки о необходимости представить действующее разрешение на строительство объекта. Отсутствие данных требований в аукционной документации расширяет доступ и не ограничивает конкуренцию среди застройщиков на товарных рынках по строительству жилых домов, поскольку участие в аукционе могут принять не только застройщики уже осуществляющие на дату размещения извещений строительство жилых домов в пределах административных границ пгт. Прогресс, но и застройщики, которые не осуществляют строительство. При этом, земельные участки предоставлены ООО «Строительно-монтажное управление» на основании публичных торгов. Финансирование приобретаемого жилья осуществлялось с соблюдением бюджетного законодательства, нарушения не выявлялись. Таким образом, действия администрации рабочего поселка пгт. Прогресс не были направлены на ограничение конкуренции и не могли привести к нарушению антимонопольного законодательства.

Представитель ООО «Строительно-монтажное управление» факт нарушения не признал по доводам, изложенным в письменной позиции по делу, пояснил, что обществом регулярно отслеживаются региональные и муниципальные программы, предусматривающие выполнение строительных или ремонтных работ. Изучив региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного фонда, утвержденную постановлением Правительства Амурской области от 12.04.2013 № 157, общество приняло решение приобрести земельные участки на территории пгт. Прогресс с целью строительства многоквартирных жилых домов и последующей реализации жилых помещений в рамках программы переселения из аварийного фонда. Также была разработана проектная документация на один

многоквартирный дом. Сведения для разработки документации взяты из региональной программы переселения и государственной системы ГИС ЖКХ. Проектная документация на второй дом разработана после опубликования заказчиком извещений о приобретении жилых помещений на основании сведений, содержащихся в аукционной документации. До опубликования заказчиком извещений о проведении аукционов на приобретение квартир каких-либо переговоров с администрацией пгт. Прогресс не велось, способ размещения заказа выбран заказчиком самостоятельно.

Представители министерства жилищно-коммунального хозяйства Амурской области пояснил, что выбор способа приобретения жилых помещений путем закупки квартир, созданных в будущем, обусловлен необходимостью эффективного исполнения поручений Президента Российской Федерации, реализации программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Заинтересованные подрядчики для строительства жилья в Амурской области, в частности, в небольших населенных пунктах, отсутствуют, конкуренция в данном случае не ограничивается.

По результатам рассмотрения дела комиссией Амурского УФАС России установлено следующее.

1. 18.07.2017 администрацией пгт. Прогресс в ЕИС размещено извещение № 0123300002917000062 о проведении закупки путем электронного аукциона на приобретение в муниципальную собственность администрации рабочего поселка (пгт) Прогресс Амурской области недвижимого имущества (благоустроенных квартир), созданных в будущем, для обеспечения жилыми помещениями граждан по переселению из аварийного жилищного фонда 1 очередь, в рамках реализации адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда рабочего поселка (пгт) Прогресс, в том числе с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2015-2017 года. Начальная (максимальная) цена контракта составила 32 839 336,40 рублей. Предмет закупки – 24 квартиры общей площадью 778,7 кв.м. в пределах административных границ пгт. Прогресс.

Согласно протоколу от 08.08.2017 единственным участником, подавшим заявку на участие в аукционе, выступило ООО «Строительно-монтажное управление».

21.08.2017 между администрацией пгт. Прогресс и ООО «Строительно-монтажное управление» заключен муниципальный контракт на приобретение в муниципальную собственность недвижимого имущества (благоустроенных квартир), созданных в будущем, в количестве 24 штук, общей площадью 841 кв.м. по адресу: пгт. Прогресс, ул. Пушкина, 9а, на сумму 32 839 336,40 рублей.

2. 18.07.2017 администрацией пгт. Прогресс в ЕИС размещено извещение № 0123300002917000061 о проведении закупки путем электронного аукциона на приобретение в муниципальную собственность администрации рабочего поселка (пгт) Прогресс Амурской области недвижимого имущества (благоустроенных квартир), созданных в будущем, для обеспечения жилыми помещениями граждан по переселению из аварийного жилищного фонда 1 очередь, в рамках реализации адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда рабочего поселка (пгт) Прогресс, в том числе с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2015-2017 года. Начальная

(максимальная) цена контракта составила 43 702 843,60 рублей. Предмет закупки – 23 квартиры общей площадью 1036,3 кв.м. в пределах административных границ пгт. Прогресс.

Согласно протоколу от 08.08.2017 единственным участником, подавшим заявку на участие в аукционе, выступило ООО «Строительно-монтажное управление».

21.08.2017 между администрацией пгт. Прогресс и ООО «Строительно-монтажное управление» заключен муниципальный контракт на приобретение в муниципальную собственность недвижимого имущества (благоустроенных квартир), созданных в будущем, в количестве 23 штук, общей площадью 1051,1 кв.м. по адресу: пгт. Прогресс, ул. Пушкина, 9а, на сумму 43 702 843,60 рублей.

3. 21.07.2017 администрацией пгт. Прогресс в ЕИС размещено извещение № 0123300002917000069 о проведении закупки путем электронного аукциона на приобретение в муниципальную собственность администрации рабочего поселка (пгт) Прогресс Амурской области недвижимого имущества (благоустроенных квартир), созданных в будущем, для обеспечения жилыми помещениями граждан по переселению из аварийного жилищного фонда 1 очередь, в рамках реализации адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда рабочего поселка (пгт) Прогресс, в том числе с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2015-2017 года. Начальная (максимальная) цена контракта составила 34 973 239,60 рублей. Предмет закупки – 25 квартир общей площадью 829,3 кв.м. в пределах административных границ пгт. Прогресс.

Согласно протоколу от 10.08.2017 единственным участником, подавшим заявку на участие в аукционе, выступило ООО «Строительно-монтажное управление».

22.08.2017 между администрацией пгт. Прогресс и ООО «Строительно-монтажное управление» заключен муниципальный контракт на приобретение в муниципальную собственность недвижимого имущества (благоустроенных квартир), созданных в будущем, в количестве 25 штук, общей площадью 868,4 кв.м. (с учетом доп. соглашения от 23.08.2017) по адресу: пгт. Прогресс, ул. Огарева, 12, на сумму 34 973 239,60 рублей.

4. 10.08.2017 администрацией пгт. Прогресс в ЕИС размещено извещение № 0123300002917000074 о проведении закупки путем электронного аукциона на приобретение в муниципальную собственность администрации рабочего поселка (пгт) Прогресс Амурской области недвижимого имущества (благоустроенных квартир), созданных в будущем, для обеспечения жилыми помещениями граждан по переселению из аварийного жилищного фонда 1 очередь, в рамках реализации адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда рабочего поселка (пгт) Прогресс, в том числе с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2015-2017 года. Начальная (максимальная) цена контракта составила 38 186 746,00 рублей. Предмет закупки – 23 квартиры общей площадью 905,5 кв.м. в пределах административных границ пгт. Прогресс.

Согласно протоколу от 01.09.2017 единственным участником, подавшим заявку на участие в аукционе, выступило ООО «Строительно-монтажное управление».

12.09.2017 между администрацией пгт. Прогресс и ООО «Строительно-монтажное управление» заключен муниципальный контракт на приобретение в муниципальную собственность недвижимого имущества (благоустроенных квартир), созданных в будущем, в количестве 23 штук, общей площадью 939,3 кв.м. по адресу: пгт. Прогресс, ул. Огарева, 12, на сумму 38 186 746,00 рублей.

5. 20.01.2017 между отделом по управлению муниципальным имуществом администрации пгт. Прогресс (арендодатель) и ООО «Строительно-монтажное управление» заключен договор аренды земельного участка по адресу: пгт. Прогресс, ул. Пушкина, 11, сроком с 20.01.2017 по 19.01.2020, с разрешенным использованием «жилой дом».

Постановлением главы администрации пгт. Прогресс от 13.06.2018 данному участку присвоен адрес: пгт. Прогресс, ул. Пушкина, 9.

10.04.2017 администрацией пгт. Прогресс выдано разрешение ООО «Строительно-монтажное управление» на строительство многоквартирного жилого дома (ул. Пушкина, 9а) на вышеуказанном земельном участке, общее количество квартир – 47, общая площадь квартир – 1929,7 кв.м., площадь квартир – 1892,1 кв.м.

По результатам проведенных закупок №№ 0123300002917000061, 0123300002917000062 администрацией пгт. Прогресс приобретены все жилые помещения в строящемся многоквартирном доме по адресу: пгт. Прогресс, ул. Пушкина, 9а.

6. 05.07.2017 между отделом по управлению муниципальным имуществом администрации пгт. Прогресс (арендодатель) и ООО «Строительно-монтажное управление» заключен договор аренды земельного участка по адресу: пгт. Прогресс, ул. Юбилейная, 8, сроком с 05.07.2017 по 04.07.2020, с разрешенным использованием «среднеэтажная жилая застройка».

Постановлением главы администрации пгт. Прогресс от 17.10.2018 данному участку присвоен адрес: пгт. Прогресс, ул. Огарева, 12.

12.10.2017 администрацией пгт. Прогресс выдано разрешение ООО «Строительно-монтажное управление» на строительство многоквартирного жилого дома (ул. Огарева) на вышеуказанном земельном участке, общее количество квартир – 48, общая площадь квартир – 1845 кв.м., жилая площадь квартир – 1812 кв.м.

По результатам проведенных закупок №№ 0123300002917000069, 0123300002917000074 администрацией пгт. Прогресс приобретены все жилые помещения в строящемся многоквартирном доме по адресу: пгт. Прогресс, ул. Огарева, 12.

В соответствии с 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, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 18 статьи 4 Закона «О защите конкуренции» соглашение - договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона «О защите конкуренции» признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

По результатам анализа состояния конкуренции Амурским УФАС России установлены следующие характеристики товарного рынка:

- временной интервал исследования: с 01.01.2017 по 31.12.2018;

- предмет торгов: приобретение в муниципальную собственность администрации рабочего поселка (пгт) Прогресс Амурской области недвижимого имущества (благоустроенных квартир), созданных в будущем, для обеспечения жилыми помещениями граждан по переселению из аварийного жилищного фонда 1 очередь, в рамках реализации адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда рабочего поселка (пгт) Прогресс, в том числе с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2015-2017 годы»;

- состав хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах: ООО «Строительно-монтажное управление».

В предмет доказывания антиконкурентного соглашения, запрещенного пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции», входит установление факта согласованного выражения воли двух или более лиц (участников соглашения). Согласованность выражения воли означает, во-первых, осведомленность каждого из участников о намерении каждого другого участника действовать определенным образом. Во-вторых, согласованность воли невозможна без намерения каждого из участников действовать сообразно с известными ему предполагаемыми действиями других участников.

Кроме того, из содержания пункта 1 части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» следует, что установленные в указанной норме запреты не являются безусловными и состав нарушения не является формальным, следовательно, факт

наступления или возможности наступления в результате заключенного соглашения негативных последствий в виде недопущения, ограничения, устранения конкуренции или создания преимущественных условий для каких-либо участников входит в предмет доказывания при рассмотрении дел о нарушении указанной нормы.

Вместе с тем, документация о закупках по рассматриваемым торгам не содержит требований, которые бы в совокупности указывали на единственный объект, в частности, конкретного адреса нахождения приобретаемых жилых помещений. Документация о закупках не содержит иных требований, ограничивающих доступ участников или создающих преимущества для участия в торгах конкретного застройщика.

Из материалов дела достоверно не усматривается, что работы по строительству многоквартирных домов на территории пгт. Прогресс начаты ООО «Строительно-монтажное управление» до определения победителя по вышеуказанным торгам.

Получение ООО «Строительно-монтажное управление» земельных участков для строительства многоквартирных домов, разрешения на строительство до объявления администрацией пгт. Прогресс аукционов на поставку жилых помещений само по себе в отсутствие иных доказательств не свидетельствует о факте заключения антиконкурентного соглашения.

Таким образом, по результатам рассмотрения дела комиссия приходит к выводу об отсутствии достаточных доказательств, свидетельствующих о наличии в действиях администрации пгт. Прогресс, ООО «Строительно-монтажное управление» нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьями 23, 41, 48 Закона «О защите конкуренции», Комиссия Амурского УФАС России

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела в отношении администрации пгт. Прогресс, ООО «Строительно-монтажное управление» в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Амурской области в течение трех месяцев с момента его вынесения.

Председатель комиссии <…>

Члены комиссии <…>

<…>

<…>

<…>