

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее-Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)
Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)
<...> – (должностное лицо)

Рассмотрев дело №016/01/17-535/2021 в отношении ООО «Купи Групп» (ИНН 1655425366) по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в реализации 5 (пяти) нежилых помещений, расположенных в разных многоэтажных жилых домах, в составе одного лота, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в присутствии:

-директора ООО «Купи Групп» <...>,

УСТАНОВИЛА:

В соответствии со статьёй 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган призван обеспечивать государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства, выявлять нарушения антимонопольного законодательства, принимать меры по прекращению нарушений антимонопольного законодательства и привлекать к ответственности за такие нарушения; предупреждать монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

В целях реализации своих функций и целей, административный орган наделен рядом полномочий, определенных статьёй 23 Закона о защите конкуренции, в числе которых - недопущение действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 6 Положения о Территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы № 649/15 от 23.07.2015 территориальный орган Федеральной антимонопольной службы, осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства.

Территориальный орган ФАС России имеет право возбуждать и рассматривать дела о нарушениях антимонопольного законодательства (пункт 6.4 Положения), выдавать предписания, обязательные для исполнения юридическими и физическими лицами, территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, в случаях, предусмотренных антимонопольным законодательством (пункт 6.5.1 Положения).

На основании заключённого договора возмездного оказания услуг электронной

торговой площадки от 04.12.2019 №1043/ф НО «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан» (далее-Фонд) поручает и обязуется оплатить, а ООО «Купи Групп» принимает на себя обязательство на основании Задания оказывать услуги по организации и проведению торговых процедур по продаже объектов Фонда за вознаграждение (пункт 2.1 Договора).

Согласно заданиям №3, №4, №5 ООО «Купи Групп» обязалось реализовать в том числе следующие объекты недвижимости:

-жилой дом 12-1 с нежилыми помещениями в ж/р «Салават Купере», ул. Нурихана Фаттаха, д.21/1, пом. 1007, площадь 317.2 кв.м (пункт 11 Задания №3);

-жилой дом №12-2 с нежилыми помещениями в ж/р «Салават Купере», г. Казань, Кировский р-н, ж/к Салават Купере, ул. Нуриахана Фаттаха, д.19, площадь- 209,7 кв.м (пункт 7 Задания №4);

-255 кв. ж/д №4-9 с нежилыми помещениями в ж/р «Салават Купере» с нар. инж. сетями/ РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Мустая Карима, д.7/10, площадь 134,7 кв.м (пункт 6 Задания №4);

-255 кв. ж/д №4-9 с нежилыми помещениями в ж/р «Салават Купере» с нар. инж. сетями/ РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Мустая Карима, д.7/10, площадь 319,1 кв.м (пункт 5 Задания №4);

-255 кв. ж/д №4-6 с нежилыми помещениями в ж/р «Салават Купере» с нар. инж. сетями/ РТ, г. Казань, Кировский район, ул. Наиля Юсупова, д.4, площадь 304,6 кв.м (пункт 1 Задания №4);

-255 кв. ж/д №4-6 с нежилыми помещениями в ж/р «Салават Купере» с нар. инж. сетями/ РТ, г. Казань, Кировский район, ул. Наиля Юсупова, д.4, площадь 324,9 кв.м (пункт 2 Задания №4);

-255 кв. ж/д №4-6 с нежилыми помещениями в ж/р «Салават Купере» с нар. инж. сетями/ РТ, г. Казань, Кировский район, ул. Наиля Юсупова, д.4, площадь 172,6 кв.м (пункт 3 Задания №4);

-255 кв. ж/д №4-7 с нежилыми помещениями в ж/р «Салават Купере» с нар. инж. сетями/ РТ, г. Казань, Кировский район, ул. Наиля Юсупова, д.4, площадь 123,4 кв.м (пункт 4 Задания №5);

-255 кв. ж/д №4-7 с нежилыми помещениями в ж/р «Салават Купере», с нар. инж. сетями/ РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Наиля Юнусова, д.6, площадь 139,8 кв.м (пункт 5 Задания №5).

В интернет - портале для проведения электронных аукционов по реализации имущества «Купи market» (<https://xn--h1adpp.market/frame/index.html>) размещена информация о проведении аукциона с открытой формой подачи ценовых предложений по продаже нежилых помещений (лот №51, ссылка на извещение- <https://xn--h1adpp.market/trades/100810994/info?page=sales>).

Дата начала подачи заявок 12.11.2020 16:53

Дата окончания приема заявок 12.12.2020 23:59

Дата рассмотрения заявок 13.12.2020 00:00

Дата начала аукциона 14.12.2020 12:00

Начальная цена лота 94 832 100,00 рублей (с учётом НДС 20%).

Шаг торгов: 100 000,00 рублей.

Согласно извещению объектом аукциона является продажа нежилого помещения №1012 площадью 209,7 кв.м., кад.номер 16:50:300302:7106, на первом этаже многоэтажного жилого дома №12-2, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, ж/к «Салават Купере», ул. Нурихана Фаттаха 19. Отделка черновая, отдельный вход, коммуникации проведены, помещение отапливается, имеется система пожаротушения. Продажа нежилого помещения №1008 площадью 317,2 кв.м., кад.номер 16:50:300302:3778, на первом этаже многоэтажного жилого дома №12-1, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, ж/к «Салават Купере», ул. Нурихана Фаттаха 21/1. Отделка черновая, отдельный вход, коммуникации проведены, помещение отапливается, имеется система пожаротушения. Продажа нежилого помещения №1111 площадью 139,8 кв.м., кад.номер 16:50:300304:5106, на первом этаже многоэтажного жилого дома №4-7, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, ж/к «Салават Купере», ул. Наиля Юсупова 6. Отделка черновая, отдельный вход, коммуникации проведены, помещение отапливается, имеется система пожаротушения. Продажа нежилого помещения №1004,1005 площадью 453,8 кв.м., кад.номер 16:50:300304:4791, 16:50:300304:4792, на первом этаже многоэтажного жилого дома №4-9, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, ж/к «Салават Купере», ул. Мустая Карима, 7/10. Отделка черновая, отдельный вход, коммуникации проведены, помещение отапливается, имеется система пожаротушения. Продажа нежилого помещения № 1003,1004,1005,1006 площадью 925,5 кв.м., кад.номер 16:50:300304:5087, 16:50:300304:5088, 16:50:300304:5089, 16:50:300304:5090, на первом этаже многоэтажного жилого дома №4-6 расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, ж/к «Салават Купере», ул. Наиля Юсупова д. 4. Отделка черновая, отдельный вход, коммуникации проведены, помещение отапливается, имеется система пожаротушения. Общая площадь: 2046 кв.м.

Продавцом имущества является Фонд, организатором торгов является ООО «Купи Групп».

Согласно протоколу №56-АП/2 о результатах торгов в форме открытого аукциона с открытой формой подачи предложений о цене единственным участником торгов является Корнилов Артем Викторович, в связи с чем организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися.

Торги на продажу нежилых помещений (лот №51) проведены ООО «Купи Групп» с признаками нарушения антимонопольного законодательства, а именно с признаками нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с частью 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками запроса предложений путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами,

поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Как видно из извещения о проведении аукциона с открытой формой подачи ценовых предложений по продаже нежилых помещений (лот №51) на аукцион выставлены нежилые помещения, которые расположены в разных многоэтажных жилых домах.

При определении порядка реализации имущества организатору торгов необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь в виду, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества. Применение при проведении аукциона подхода, предполагающего реализацию пяти объектов недвижимости в рамках одного лота, создаёт необоснованные препятствия лицам, которые заинтересованы в покупке не всех пяти объектов недвижимости одновременно, а в покупке некоторых из них, например, одного объекта недвижимости или двух. Реализация пяти объектов недвижимости в рамках одного лота существенным образом ограничивает количество участников аукциона, заинтересованных в покупке реализуемых объектов недвижимости по отдельности, ограничивает доступ к участию в аукционе тем участникам, которые не обладают финансовыми ресурсами, достаточными для заключения договора купли-продажи в отношении всех объектов, перечисленных в извещении.

Как следствие, вероятность реализации данного имущества таким составом лота значительно ниже, чем в случае его разделения на множество лотов.

Согласно статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, все помещения расположены отдельно друг от друга как изолированные самостоятельные объекты недвижимости, не являются единым комплексом, не имеют общего назначения и технологической взаимосвязи объектов в силу функциональных характеристик и потребительских свойств.

В этой связи реализация имущества в составе одного лота является нецелесообразной, поскольку не способствует повышению спроса на реализуемое имущество, тогда как продажа недвижимого имущества отдельными лотами предусматривает возможность получения максимальной выручки от продажи имущества и обеспечивает доступ к торгам большего количества потенциальных покупателей.

Реализация нежилых помещений укрупненным лотом нарушает принцип равнодоступности при проведении торгов, ограничивает возможность участия в торгах физических и юридических лиц, дает преимущества крупным инвесторам на участие в аукционе, что может привести к ограничению конкуренции при проведении торгов и запрещено частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции. Таким образом, объединением вышеуказанных помещений в один лот установлен дополнительный барьер для организаций и граждан.

Каждый рассматриваемый отдельный объект недвижимости возможно использовать самостоятельно. Следовательно, потенциальные участники торгов в случае наличия желания приобрести несколько объектов недвижимости имеют право участвовать в каждом торге и приобрести их по отдельности.

Вместе с тем, ООО «Купи Групп» в ходе рассмотрения настоящего дела не привело разумных обоснований того, что избранный способ продажи имущества являлся наиболее выгодным для широкого круга покупателей и приведет к получению максимальной выручки.

В рассматриваемом случае произошло искусственное укрупнение лота, что приводит или может привести к ограничению количества участников аукциона, поскольку, размер цены договора и задатка автоматически влечет отстранение отдельных хозяйствующих субъектов от участия в аукционе. В рассматриваемом аукционе негативное влияние на конкуренцию проявляется в вытеснении хозяйствующих субъектов, не способных либо освоить такой крупный лот, либо внести задаток, но имеющих необходимость и возможность приобрести один из реализуемых объектов недвижимости с конкретным месторасположением.

Вероятность реализации указанного недвижимого имущества единым лотом значительно ниже, чем в случае его разделения на несколько лотов (один объект недвижимости = один лот). Практика объединения нескольких объектов недвижимости в один лот нарушает принцип обеспечения добросовестной конкуренции и оказывает негативное воздействие на экономическое развитие субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с частью 5.1. статьи 45 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Анализ состояния конкуренции в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 г. №220 (далее - Порядок).

Согласно пункту 10.9. Порядка по делам, возбужденным по признакам нарушения пункта 2 части 1, части 5 (если координация приводит или может привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах) статьи 11, статей 17, 17.1, 18 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции включает:

а) определение временного интервала исследования;

б) определение предмета торгов (по делам, возбужденным по признакам нарушения пункта 2 части 1, части 5 (если координация приводит или может привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах) статьи 11, статьи 17 Закона о защите конкуренции); предмета договоров, заключаемых в отношении государственного и (или) муниципального имущества (по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции); предмета договоров на оказание соответствующих финансовых услуг (по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 18 Закона о защите конкуренции);

в) определение состава хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах (с момента подачи заявки на участие в торгах) либо отказавшихся от участия в торгах в результате соглашения, но соответствующих требованиям к участникам торгов, которые предусмотрены документацией о торгах, - в случаях, возбуждения дел по

признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции.

Временным интервалом исследования целесообразно принять период с даты начала срока подачи заявок (12 ноября 2020 года) по дату окончания срока приёма заявок (23 декабря 2020 года).

Предметом торгов является продажа нежилого помещения №1012 площадью 209,7 кв.м., кад.номер 16:50:300302:7106, на первом этаже многоэтажного жилого дома №12-2, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, ж/к «Салават Купере», ул. Нурихана Фаттаха 19. Отделка черновая, отдельный вход, коммуникации проведены, помещение отапливается, имеется система пожаротушения. Продажа нежилого помещения №1008 площадью 317,2 кв.м., кад.номер 16:50:300302:3778, на первом этаже многоэтажного жилого дома №12-1, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, ж/к «Салават Купере», ул. Нурихана Фаттаха 21/1. Отделка черновая, отдельный вход, коммуникации проведены, помещение отапливается, имеется система пожаротушения. Продажа нежилого помещения №1111 площадью 139,8 кв.м., кад.номер 16:50:300304:5106, на первом этаже многоэтажного жилого дома №4-7, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, ж/к «Салават Купере», ул. Наиля Юсупова 6. Отделка черновая, отдельный вход, коммуникации проведены, помещение отапливается, имеется система пожаротушения. Продажа нежилого помещения №1004,1005 площадью 453,8 кв.м., кад.номер 16:50:300304:4791, 16:50:300304:4792, на первом этаже многоэтажного жилого дома №4-9, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, ж/к «Салават Купере», ул. Мустая Карима, 7/10. Отделка черновая, отдельный вход, коммуникации проведены, помещение отапливается, имеется система пожаротушения. Продажа нежилого помещения № 1003,1004,1005,1006 площадью 925,5 кв.м., кад.номер 16:50:300304:5087, 16:50:300304:5088, 16:50:300304:5089, 16:50:300304:5090, на первом этаже многоэтажного жилого дома №4-6 расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, ж/к «Салават Купере», ул. Наиля Юсупова д. 4. Отделка черновая, отдельный вход, коммуникации проведены, помещение отапливается, имеется система пожаротушения. Общая площадь: 2046 кв.м.

До окончания рассмотрения дела №016/01/17-535/2021 по существу Комиссией в соответствии со статьёй 48.1 Закона о защите конкуренции было изготовлено заключение об обстоятельствах дела, которое было направлено лицам, участвующим в деле. Заключение об обстоятельствах дела №016/01/17-535/2021 получено всеми лицами, участвующими в деле. До заседания Комиссии возражений на заключение об обстоятельствах дела №016/01/17-535/2021 в адрес Татарстанского УФАС России не поступило.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

Таким образом, действие ООО «Купи Групп», выразившиеся в реализации 5 (пяти) нежилых помещений, расположенных в разных многоэтажных жилых домах, в составе одного лота, образует состав нарушения, предусмотренный частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает в случаях, указанных в настоящем Федеральном законе, хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания.

Так как договор купли-продажи вышеуказанного имущества по результатам электронной процедуры (лот 51) уже заключён, о чём директор ООО «Купи Групп» сообщил на заседании Комиссии, которое состоялось 01 июня 2021 года, Комиссия приходит к выводу о нецелесообразности выдачи предписания.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьями 41, Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать ООО «Купи Групп» (ИНН 1655425366) нарушившим часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в реализации 5 (пяти) нежилых помещений, расположенных в разных многоэтажных жилых домах, в составе одного лота, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Передать материалы настоящего дела должностному лицу, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях, для возбуждения административного производства по фактам, указанным в решении по настоящему делу.

Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)