Ответчики:

Администрация г. Свободного

50 лет Октября ул., д. 14

г. Свободный, 676450

common@svobnews.amur.ru

МАУ «Центр спортивной подготовки

г. Свободного»

40 лет Октября 95 ул., д. 95, каб. 3

г. Свободный, 676450

sportotdel2013@yandex.ru

ООО «Специализированный застройщик «Содружество»

Политехническая ул., д. 144, офис 3

г. Благовещенск, 675000

Lio770000@gmail.com

Лицо, располагающее сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах:

Управление Федерального казначейства по Амурской области

Ленина ул., д. 108

г. Благовещенск, 675000

ufk23@roskazna.ru

Министерство по физической культуре и спорту Амурской области

Артиллерийская ул., д.8

г. Благовещенск, 675000

sport@amurobl.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 028/01/16-247/2020

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена **«15» сентября 2020 года**

В полном объеме решение изготовлено **«18» сентября 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 № 028/01/16-247/2020 по признакам нарушения администрацией г. Свободного, ООО «Специализированный застройщик «Содружество» (далее – ООО «СЗ «Содружество») пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), нарушения МАУ «Центр спортивной подготовки г. Свободного», ООО «СЗ «Содружество» пункта 1 части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции», выразившегося в заключении антиконкурентного соглашения при строительстве и приобретении в муниципальную собственность здания физкультурно-оздоровительного комплекса, создаваемого в будущем в муниципальном образовании город Свободный Амурской области, с внутренней отделкой, установленным технологическим и инженерным оборудованием, мебелью и инвентарем (извещение в ЕИС № 0123300007919000131), которое привело/могло привести к ограничению конкуренции на рынке работ по строительству на территории г. Свободного, в присутствии представителя министерства по физической культуре и спорту Амурской области <…>, представителей ООО «СЗ «Содружество» <…>, <…>, представителя УФК по 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 № 70 в отношении МАУ «Центр спортивной подготовки г. Свободного» и ООО «СЗ Содружество» возбуждено дело № 028/01/16-247/2020 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 11 часов 30 минут. Определением от 23.06.2020 рассмотрение дела отложено на 23.07.2020 в 10 часов 00 минут. В ходе рассмотрения дела на заседании 23.07.2020 комиссией выявлены признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Закона «О защите конкуренции» в действиях администрации г. Свободного и ООО «СЗ «Содружество», действия МАУ «Центр спортивной подготовки г. Свободного и ООО «СЗ «Содружество» квалифицированы в качестве нарушения пункта 1 части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» вместо пункта 4 статьи 16 Закона «О защите конкуренции». Определением от 23.07.2020 рассмотрение дела отложено на 25.08.2020 в 10 часов 00 минут. Определением от 25.08.2020 рассмотрение дела отложено на 03.09.2020 в 10 часов 00 минут. Определением от 03.09.2020 рассмотрение дела отложено на 15.09.2020 в 15 часов 00 минут.

В ходе заседаний комиссии представители ООО «СЗ «Содружество» факт нарушения антимонопольного законодательства не признали по доводам, изложенным в письменной позиции по делу, пояснили, что в 2018 году после начала

строительства Свободненского ГПЗ ООО «СЗ «Содружество» проведен анализ рынка и выявлена потребность в строительстве на территории г. Свободного физкультурно-оздоровительного комплекса. Общество обратилось в Амурское агентство по привлечению инвестиций для разработки бизнес-плана по реализации такого проекта, затем подготовило пакет документов и направило их в Правительство Амурской области с предложением о возможности реализации инвестиционного проекта. Проект был одобрен, обществу без торгов предоставлен земельный участок для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса на территории г. Свободного. В дальнейшем обществом приобретен и доработан проект строительства физкультурно-оздоровительного комплекса. Строительство осуществлялось за счет собственных средств без цели дальнейшей реализации в муниципальную собственность. Планировалось самостоятельно эксплуатировать данный объект в целях извлечения прибыли. Через некоторое время был объявлен аукцион на приобретение объекта, по техническим характеристикам похожего на объект, строительство которого осуществлялось ООО «СЗ «Содружество». Общество подало заявку на участие в аукционе. По результатам аукциона с обществом, как с единственным участником, заключен муниципальный контракт. Каких-либо предварительных договоренностей с органами государственной власти, органами местного самоуправления по вопросу строительства и реализации данного объекта в муниципальную собственность, не было. В настоящее время строительство объекта находится на завершающей стадии, готовность около 90%, планируется сдача объекта осенью 2020 года.

В ходе заседаний комиссии представители администрации г. Свободного поддержали доводы, изложенные в письменной позиции, пояснили, что закупка размещалась в соответствии с законодательством о контрактной системе, каких-либо ограничений для участников не устанавливалось, срок поставки объекта является достаточным для того, чтобы любой застройщик смог принять участие в аукционе. Способ закупки здания физкультурно-оздоровительного комплекса путем приобретения объекта, созданного в будущем, определен решением Правительственной подкомиссии по вопросам реализации инвестиционных проектов на Дальнем Востоке и Байкальском регионе от 27.05.2019, а также Правительством Амурской области. Трехстороннее соглашение о взаимодействии в связи со строительством объекта социально-культурного назначения (физкультурно-оздоровительного комплекса) от 06.08.2018 заключено на основании постановления Губернатора Амурской области.

Представитель МАУ «Центр спортивной подготовки г. Свободного» пояснил, что в январе 2019 года до учреждения главным распорядителем были доведены лимиты денежных средств на приобретение здания физкультурно-оздоровительного комплекса, созданного в будущем, самим учреждением способ закупки не выбирался.

Представитель УФК по Амурской области поддержала письменную позицию, считает, что в действиях заказчика имеется нарушение антимонопольного законодательства, пояснила, что первоначально в плане социально-экономического развития г. Свободного было указано строительство физкультурно-оздоровительного комплекса, изменения в части приобретения данного объекта, созданного в будущем, внесены только в декабре 2019 года.

Представитель министерства по физической культуре и спорту Амурской области

поддержала доводы, изложенные в письменной позиции по делу, пояснила, что ограничение конкуренции носит вероятностный характер, ограничение конкуренции фактически не наступило. Аукционная документация позволяла участвовать в аукционе любым застройщикам, однако заинтересованности никто не проявил. Нарушение антимонопольного законодательства в рассматриваемых действиях не усматривается. Просила производство по делу прекратить.

По результатам рассмотрения дела комиссией Амурского УФАС России установлено следующее.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.07.2017 № 1566-р утвержден долгосрочный план комплексного социально-экономического развития г. Свободного Амурской области, которым, в частности, предусмотрено строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с универсальным игровым залом 42 х 24 за счет средств федерального бюджета, консолидированного бюджета Амурской области.

Распоряжением Правительства Амурской области от 29.06.2018 № 80-р утвержден План социального развития центров экономического роста Амурской области, пунктом 1 приложения1 к которому предусмотрено создание физкультурно-оздоровительного комплекса с универсальным игровым залом 42 х 24 за счет средства иных межбюджетных трансфертов на реализацию мероприятий плана социального развития центров экономического роста Амурской области.

Постановлением администрации г. Свободного от 18.09.2014 № 1586 (в редакции постановления от 17.07.2018 № 1207) утверждена муниципальная программа «Развитие физической культуры и спорта в городе Свободном на 2015 - 2020 годы», которым предусмотрено приобретение (выкуп) объекта «Физкультурно-оздоровительный комплекс с универсальным игровым залом 42 х 24 м» по адресу: Амурская область, город Свободный как недвижимой вещи, созданной в будущем, за счет привлечения федеральных и областных средств в рамках плана социального развития центров экономического роста Амурской области.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.06.2018 № 1194-р утверждено распределение иных межбюджетных трансфертов, предоставляемых в 2018 - 2020 годах из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию мероприятий планов социального развития центров экономического роста субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа.

Указанным распоряжением предусмотрено выделение из федерального бюджета бюджету Амурской области денежных средств в размере 8 057 129,1 тысяч рублей.

05.07.2018 между Министерством Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики и Правительством Амурской области заключено соглашение о предоставлении иного межбюджетного трансферта на реализацию мероприятий плана социального развития центров экономического роста Амурской области.

Постановлением Правительства Амурской области от 09.07.2018 № 325 утверждено распределение иных межбюджетных трансфертов бюджетам муниципальных образований на реализацию мероприятий планов социального развития центров

экономического роста субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, в 2018 - 2020 годах, согласно которому объем финансирования г. Свободному составил 5 946 534 077,65 рублей.

16.07.2018 между министерством транспорта и строительства Амурской области и администрацией г. Свободного заключено соглашение № 130-07/с о предоставлении бюджету г. Свободного иного межбюджетного трансферта на реализацию мероприятий планов социального развития центров экономического роста субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, в том числе, на объект: физкультурно-оздоровительный комплекс с универсальным игровым залом 42 х 24 в объеме 177 879 975,59 рублей.

Распоряжением губернатора Амурской области от 27.07.2018 № 96-р, принятым по результатам рассмотрения представленного ООО «СЗ «Содружество» проекта строительства физкультурно-оздоровительного комплекса с универсальным игровым залом 42*24 м., указанный объект признан соответствующим критериям отнесения объекта к объектам социально-культурного назначения.

06.08.2018 между министерством физической культуры и спорта Амурской области, администрацией г. Свободного и ООО «СЗ «Содружество»» заключено соглашение о взаимодействии в связи с реализацией строительства объекта социально-культурного назначения на земельном участке, предоставляемом в аренду без поведения торгов.

Предметом указанного соглашения является строительство ООО «СЗ Содружество» здания физкультурно-оздоровительного комплекса в г. Свободном на земельном участке с кадастровым номером 28:05:010602:1, предоставляемом в аренду без проведения торгов. Приложением № 1 к соглашению определены технические характеристики объекта. Также сторонами установлен график производства работ, согласно которому работы должны быть начаты в декабре 2018 года, а завершены до 30.11.2020.

В рамках указанного соглашения администрацией г. Свободный без проведения торгов предоставлен земельный участок ООО «СК «Содружество» для строительства здания физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г. Свободный, ул. Ленина, 126, кадастровый номер <...> :05:010602:1.

Таким образом, вышеуказанными действиями ООО «СЗ «Содружество» определено в качестве застройщика здания физкультурно-оздоровительного комплекса с универсальным игровым залом 42*24 м. в г. Свободный для муниципальных нужд, создание которого осуществляется за счет бюджетных средств.

12.07.2019 администрацией г. Свободного в ЕИС размещено извещение № 0123300007919000131 о проведении закупки путем электронного аукциона на поставку (передачу) здания физкультурно-оздоровительного комплекса, создаваемого в будущем в муниципальном образовании город Свободный Амурской области с внутренней отделкой, установленным технологическим и инженерным оборудованием, мебелью и инвентарем. Заказчиком указанной закупки является МАУ «Центр спортивной подготовки г. Свободного».

Технические характеристики приобретаемого объекта аналогичны техническим

характеристикам объекта, строительство которого осуществляется ООО «СЗ «Содружество» в соответствии с трехсторонним соглашением от 06.08.2018.

Согласно пункту 2.3 контракта цена объекта включает, в том числе, стоимость проектной документации и положительного заключения экспертизы. Обязанность по разработке проектной документации возложена на поставщика.

Начальная (максимальная) цена контракта составила 280 826 302,50 рублей.

Согласно протоколу от 23.07.2019 единственным участником, подавшим заявку на участие в аукционе, выступило ООО «СЗ Содружество». Заявка данного участника признана соответствующей требованиям аукционной документации.

06.08.2019 между МАУ «Центр спортивной подготовки г. Свободного» и ООО «СЗ Содружество» заключен муниципальный контракт на поставку (передачу) в муниципальную собственность недвижимого имущества, созданного в будущем, а именно: физкультурно-оздоровительный комплекс с универсальным игровым залом 42х24 м по адресу: Амурская область, г. Свободный, цена контракта - 280 826 302,50 рублей, срок поставки – до 31.12.2020.

При этом, согласно соглашению о взаимодействии в связи с реализацией строительства объекта социально-культурного назначения от 06.08.2018 ООО «СЗ «Содружество» приняло на себя обязательства приступить к строительству объекта с декабря 2018 года.

Согласно представленным в Амурское УФАС России документам, 11.02.2019 ГАУ Амурской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» по заявлению ООО «СЗ Содружество» от 28.11.2018 выдано положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий объекта «Физкультурно-оздоровительный комплекс с универсальным игровым залом 42*24 м».

Согласно указанному заключению застройщиком указанного объекта является ООО «СЗ Содружество».

ООО «СЗ Содружество» разработана проектная документация на вышеуказанный объект по договору от 18.08.2018 № 18/АН, заключенному с ООО «Росспецпроект».

У ООО «СЗ Содружество» имеется договор о технологическом присоединении вышеуказанного объекта к электрическим сетям от 17.08.2018, заключенный с АО «ДРСК».

30.04.2019 ГАУ «Амургосэкспертиза» по заданию ООО «СЗ «Содружество» от 26.03.2019 проведена проверка достоверности определения сметной стоимости строительства физкультурно-оздоровительного комплекса с универсальным игровым залом 42*24 м. в г. Свободном, по результатам которой выдано положительное заключение о сметной стоимости на сумму 257 775 540 рублей (в ценах на 1 квартал 2019 года).

При этом, в пункте 1.3 указанного заключения указано, что на вышеуказанный объект имеется: проектная документация (разработана ООО «Росспецпроект»), инженерно-геодезические изыскания (АО «ДВ АГП»), инженерно-геологические

изыскания (ЗАО «АмурТИСИз»), инженерно-экологические изыскания (ООО «АС Гео»).

В пункте 1.4 заключения указано, что застройщиком объекта является ООО «СЗ Содружество».

Таким образом, ООО «СЗ «Содружество» приступило к строительству здания физкультурно-оздоровительного комплекса в г. Свободный до размещения извещения о проведении электронного аукциона на приобретение данного объекта и определения его победителя.

В соответствии с частью 1 статьи 72 Бюджетного кодекса Российской Федерации закупки товаров, работ, услуг для обеспечения государственных (муниципальных) нужд осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом положений настоящего Кодекса.

Статьей 6 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 № 44-ФЗ) установлено, что контрактная система в сфере закупок основывается на принципах открытости, прозрачности информации о контрактной системе в сфере закупок, обеспечения конкуренции, профессионализма заказчиков, стимулирования инноваций, единства контрактной системы в сфере закупок, ответственности за результативность обеспечения государственных и муниципальных нужд, эффективности осуществления закупок.

В соответствии частью 1 статьи 8 Закона № 44-ФЗ 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, операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок любых действий, которые противоречат требованиям настоящего Федерального закона, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупок (часть 2 статьи 8 Закона № 44-ФЗ).

Из материалов дела следует, что фактической потребностью заказчика являлись работы по строительству здания физкультурно-оздоровительного комплекса с универсальным игровым залом 42х24 м.

В соответствии с требованиями Закон № 44-ФЗ закупка работ по строительству объектов недвижимого имущества осуществляется при соблюдении следующих условий:

- размещение проектной документации;

- установление предквалификационных требований, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2015 N 99;

- требования о членстве участника закупки в саморегулируемой организации в соответствии с положениями градостроительного законодательства.

Вместе с тем, при проведении закупок по покупке объектов недвижимого имущества, которые будут созданы в будущем, указанные положения законодательства не применяются.

Приобретение заказчиком объекта недвижимого имущества, который будет создан в будущем, вместо закупки работ по строительству такого объекта является «обходом» положений Закона № 44-ФЗ.

Аналогичная позиция выражена в письме ФАС России от 24.10.2019 № ИА/93181/19.

Использование данного способа закупки объекта недвижимости приводит к ограничению доступа иных застройщиков на товарных рынок по строительству, поскольку участие в аукционе может принять только застройщик, уже осуществляющий на дату размещения извещения строительство объекта.

Статьей 16 Закона «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к:

- ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов (пункт 4 статьи 16).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» при проведении торгов 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.

Факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок, и может

быть доказан, в том числе, с использованием совокупности иных доказательств, в частности фактического поведения хозяйствующих субъектов (Обзор по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 16.03.2016).

Материалами дела подтверждается, что администрацией г. Свободного, МАУ «Центр спортивной подготовки г. Свободного», ООО «СЗ «Содружество» заключено антиконкурентное соглашение при строительстве и приобретении здания физкультурно-оздоровительного комплекса в г. Свободный, которое привело/могло привести к ограничению конкуренции на рынке строительных работ.

Указанное антиконкурентное соглашение реализовано путем заключения соглашения о взаимодействии в связи с реализацией строительства объекта социально-культурного назначения на земельном участке, предоставляемом в аренду без поведения торгов от 06.08.2018 и последующего проведения МАУ «Центр спортивной подготовки г. Свободного» электронного аукциона (извещение в ЕИС № 0123300007919000131) с целью выкупа здания физкультурно-оздоровительного комплекса, строительство которого осуществлялось ООО «СЗ «Содружество».

Наличие указанного антиконкурентного соглашения подтверждается следующими обстоятельствами:

1. Заключение соглашения о взаимодействии в связи с реализацией строительства объекта социально-культурного назначения на земельном участке, предоставляемом в аренду без поведения торгов от 06.08.2018, которым ООО «СЗ «Содружество» определено застройщиком здания физкультурно-оздоровительного комплекса в г. Свободный до проведения соответствующих торгов.

При этом, распоряжение губернатора Амурской области от 27.07.2018 № 96-р «О результатах проверки объекта социально-культурного назначения» не может рассматриваться в качестве основания для осуществления строительства объектов недвижимости для муниципальных нужд без проведения торгов по отбору поставщика (подрядчика) в соответствии с Законом № 44-ФЗ.

Указанное распоряжение издано в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, регламентирующей случаи предоставления земельного участка без проведения торгов. Между тем, нормами земельного законодательства не регулируются отношения по приобретению товаров, работ, услуг для государственных и муниципальных нужд и не устанавливаются случаи выполнения строительных работ без проведения закупочных процедур.

Выбор исполнителя (поставщика) работ (товаров) для государственных и муниципальных нужд должен осуществляться в строгом соответствии с порядком, установленным Законом № 44-ФЗ, и не может подменяться иными механизмами, не предназначенными для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Строительство здания физкультурно-оздоровительного комплекса с универсальным игровым залом 42*24 м. включено в долгосрочный план

комплексного социально-экономического развития г. Свободного Амурской области, а также в государственную и муниципальную программы экономического развития, развития физкультуры и спорта, финансирование создания указанного объекта предусмотрено за счет средств консолидированного бюджета Российской Федерации.

Таким образом, выбор застройщика указанного объекта должен осуществляться по результатам процедур, проведенных в соответствии с требованиями Закона № 44-ФЗ.

2. Фактическое начало работ по строительству указанного объекта до объявления электронного аукциона и определения его победителя.

Согласно соглашению о взаимодействии в связи с реализацией строительства объекта социально-культурного назначения от 06.08.2018 ООО «СЗ «Содружество» приняло на себя обязательства приступить к строительству объекта с декабря 2018 года, в то время, как извещение о проведении электронного аукциона на приобретение здания физкультурно-оздоровительного комплекса, созданного в будущем, опубликовано в ЕИС только 12.07.2019.

Кроме того, до объявления аукциона ООО «СЗ «Содружество» обеспечена разработка проектной и иной необходимой документации для строительства объекта.

3. Технические характеристики объекта закупки № 0123300007919000131 на поставку здания физкультурно-оздоровительного комплекса, определенные МАУ «Центр спортивной подготовки г. Свободного», идентичны техническим характеристикам и стоимости объекта, строительство которого осуществлялось ООО «СЗ «Содружество» по соглашению от 06.08.2018.

4. Приобретение заказчиком объекта недвижимого имущества, который будет создан в будущем, вместо закупки работ по строительству такого объекта, что препятствует участию в аукционе иных застройщиков в связи с отсутствием земельного участка, проектной документации и иных документов, необходимых для строительства.

Земельным кодексом Российской Федерации не предусмотрено предоставление земельного участка без проведения торгов лицам, заключившим договоры купли-продажи объектов недвижимости, созданных в будущем.

Таким образом, иные застройщики, в случае признания их победителями аукциона, были бы вынуждены приобретать право на земельный участок на общих основаниях (на торгах).

Процедура организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определена статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации для проведения аукциона заинтересованное лицо обращается в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка (утверждается в течение 2 месяцев), обеспечивает проведение кадастровых

работ и осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, обращается в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона (решение принимается в течение 2 месяцев). Извещение о проведении аукциона размещается уполномоченным органом на сайте torgi.gov.ru не позднее чем за 30 дней до дня проведения аукциона. Договор аренды заключается не ранее чем через 10 дней со дня подведения итогов аукциона.

С учетом изложенного, процедура получения земельного участка может занять более 5 месяцев (при отсутствии иных претендентов).

Кроме того, застройщику необходимо обеспечить разработку проектной документации на строительство объекта, проведение ее государственной экспертизы, осуществление инженерных изысканий и иной необходимой строительной документации, получение разрешения на строительство.

При этом, согласно условиям муниципального контракта, введенное в эксплуатацию здание физкультурно-оздоровительного комплекса должно быть передано заказчику в срок до 31.12.2020.

Указанные обстоятельства препятствуют иным застройщикам принять участие в электронном аукционе, объявленном администрацией г. Свободного.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона «О защите конкуренции» Амурским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения по делу, по результатам которого установлены следующие характеристики товарного рынка:

- временной интервал исследования: с 01.01.2018 по 03.09.2020;

- предмет торгов: поставка (передача) здания физкультурно-оздоровительного комплекса, создаваемого в будущем в муниципальном образовании город Свободный Амурской области с внутренней отделкой, установленным технологическим и инженерным оборудованием, мебелью и инвентарем

- состав хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах: ООО «СЗ «Содружество»;

- продуктовые границы: строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.2);

- географические границы: г. Свободный Амурской области.

Комиссией отклоняются доводы ответчиков об отсутствии нарушения в связи с тем, что документация об аукционе не содержит условий, ограничивающих участие иных застройщиков в процедуре торгов.

Как ранее указано комиссией, приобретение заказчиком объекта недвижимого имущества, который будет создан в будущем, вместо закупки работ по строительству такого объекта препятствует участию в аукционе иных застройщиков в связи с отсутствием земельного участка, проектной документации и иных документов, необходимых для строительства, а также недостаточностью сроков для проведения всего комплекса мероприятий по строительству объекта с даты заключения муниципального контракта до указанной в нем даты передачи объекта заказчику.

Кроме того, материалами дела подтверждается факт начала осуществления ООО «СЗ «Содружество» работ по строительству объекта до объявления торгов, в частности, подготовительных работ, разработки проектно-сметной документации.

Комиссией отклоняются доводы ООО «СЗ «Содружество» о том, что строительство объекта осуществлялось обществом в рамках реализации инвестиционного проекта за счет собственных средств без цели его дальнейшей реализации в муниципальную собственность.

ООО «СЗ «Содружество» располагало сведениями о том, что строительство объекта осуществляется в рамках долгосрочного плана развития г. Свободного, государственной и муниципальной программ по развитию физической культуры и спорта, финансируемых в полном объеме за счет бюджетных средств и не могло не знать, что выбор застройщиков для указанных целей осуществляется в соответствии с Законом № 44-ФЗ. В частности, ссылки на указанные планы и программы имеются в заявке общества, поданной в Правительство Амурской области для признания объекта соответствующим критериям объектов социально-культурного назначения. В бизнес-плане, представленном в составе заявки, указано, что возврат денежных средств планируется от выкупа построенного объекта.

ООО «СЗ «Содружество» самостоятельно приняло решение осуществить строительство объекта до проведения соответствующих торгов, направило предложение в Правительство Амурской области в целях отнесения указанного объекта к объектам социально-культурного назначения и получения земельного участка, заключило соглашение о взаимодействии от 06.08.2018, в соответствии с которым приняло на себя обязательства по строительству данного объекта.

Комиссией отклоняется довод ответчиков о том, что заинтересованные подрядчики для строительства объекта отсутствовали.

В случае, когда выбор поставщика (подрядчика) должен осуществляться путем проведения конкурентных процедур, определение круга лиц, которые потенциально могли и имели намерение осуществить строительство объекта возможно только по итогам проведения соответствующих процедур. Определение застройщика до проведения данных процедур не может не ограничивать конкуренцию.

Кроме того, как ранее отмечено комиссией, доступ заинтересованных застройщиков к участию в аукционе был ограничен при выборе предмета закупки (закупка созданного в будущем объекта недвижимости вместо строительных работ), а также недостаточностью сроков для проведения всего комплекса мероприятий по строительству объекта с даты заключения муниципального контракта до указанной в нем даты передачи объекта заказчику.

Комиссией не усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях министерства по физической культуре и спорту Амурской области, поскольку материалы дела не содержат достаточных документов и сведений, свидетельствующих о том, что действия министерства привели/могли привести к ограничению конкуренции на товарном рынке, в частности, трехстороннее соглашение от 06.08.2018 не предусматривает прав и обязанностей министерства, реализация которых привела или могла привести к

ограничению конкуренции.

Таким образом, действия администрации г. Свободного, ООО «СЗ «Содружество», выразившиеся в заключении антиконкурентного соглашения при строительстве и приобретении в муниципальную собственность здания физкультурно-оздоровительного комплекса, создаваемого в будущем в муниципальном образовании город Свободный Амурской области, с внутренней отделкой, установленным технологическим и инженерным оборудованием, мебелью и инвентарем (извещение в ЕИС № 0123300007919000131), являются нарушением пункта 4 статьи 16 Закона «О защите конкуренции», а аналогичные действия МАУ «Центр спортивной подготовки г. Свободного» и ООО «СЗ «Содружество» при проведении электронного аукциона - нарушением пункта 1 части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

В связи с завершением реализации соглашения основания для выдачи предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Руководствуясь статьями 23, 41, 49 Закона «О защите конкуренции», Комиссия Амурского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации г. Свободного (ОГРН 1022800760795, ИНН 2807001888), ООО «Специализированный застройщик «Содружество» (ОГРН 1142801009999, ИНН 2801202330, выразившиеся в заключении антиконкурентного соглашения при строительстве и приобретении в муниципальную собственность здания физкультурно-оздоровительного комплекса, создаваемого в будущем в муниципальном образовании город Свободный Амурской области, с внутренней отделкой, установленным технологическим и инженерным оборудованием, мебелью и инвентарем, нарушающими часть 4 статьи 16 Закона «О защите конкуренции».

2. Признать действия МАУ «Центр спортивной подготовки г. Свободного» (ОГРН 1062807011123, ИНН 2807013900), ООО «Специализированный застройщик «Содружество», выразившиеся в заключении антиконкурентного соглашения при приобретении в муниципальную собственность вышеуказанного объекта, нарушающими пункт 1 части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

3. Предписание не выдавать.

4. Передать материалы дела должностному лицу Амурского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии <…>

Члены комиссии: <…>

<…>