

РЕШЕНИЕ

по делу №086/01/17-382/2019

резюлютивная часть решения оглашена 9 июля 2020 года

решение в полном объеме изготовлено 10 июля 2020 года
г.Ханты-Мансийск

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

– <<--->>;

Члены Комиссии:

– <<--->>;

– <<--->>;

– <<--->>,

рассмотрев дело №086/01/17-382/2019 по признакам нарушения Администрацией г.Нефтеюганска (ИНН 8604013215, 2-й мкр., д. 25, г. Нефтеюганск, 628309) и ООО «УК «Центр Менеджмент» (ИНН 7701868359 ул. Базовая, д.2, г. Сургут, 628422) пункта 1 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и по признакам нарушения Администрацией г.Нефтеюганска (ИНН 8604013215, 2-й мкр., д. 25, г. Нефтеюганск, 628309) пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, части 1 и 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции,

в отсутствии на заседании представителя заявителя Службы контроля Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела;

в отсутствии на заседании представителя ответчика по делу от Администрации г. Нефтеюганска, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела;

в отсутствии на заседании представителя ответчика по делу от ООО УК «Центр Менеджмент», надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела;

в отсутствии на заседании представителя заинтересованного лица по делу от Департамента муниципального имущества администрации г.Нефтеюганска, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела;

в отсутствии на заседании представителя заинтересованного лица по делу от Департамент жилищно – коммунального хозяйства Администрации г.Нефтеюганска, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела;

в отсутствии на заседании представителя заинтересованного лица от Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступило заявление от Службы контроля Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (далее - Служба), указывающее на признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации города Нефтеюганска (далее – Администрация г.Нефтеюганска) при проведении аукциона на приобретение жилых помещений в многоквартирном доме для обеспечения жильем граждан, выразившихся в объединении в один лот 320 жилых помещений (квартир).

Из содержания заявления следует, что Службой в отношении Администрации г.Нефтеюганска и Департамента муниципального имущества администрации г.Нефтеюганска проведена внеплановая камеральная проверка на предмет соблюдения законодательства Российской Федерации и иных нормативно правовых актов о контрактной системе в сфере закупок по закупкам жилых помещений, в ходе которой установлено при осуществлении закупки жилых помещений в многоквартирном доме для обеспечения жильем граждан по извещению №0187300012818000633 от 21.11.2018 заказчиком объединены в один лот 320 квартир с различным количеством комнат и различной площадью.

В ходе проверки заказчиком в адрес Службы представлены пояснения, из которых следует, что в процессе мониторинга рынка недвижимости, строительным компаниями были направлены запросы и получены ответы об отсутствии у них готового жилья. Жилые помещения в необходимом количестве имелись лишь у ООО «УК «Центр Менеджмент». Однако, как указывает Служба, причины включения в один лот 320 квартир

Администрацией г.Нефтеюганска не представлены.

Как указывает в заявлении Служба, из поступивших писем застройщиков, осуществляющих строительство жилых домов на территории г.Нефтеюганска следует, что необходимым количеством жилых помещений (320) квартир обладает только ООО «УК «Центр Менеджмент» (письмо от 29.06.2018 №586). ООО «Строительная компания «Омск-Трэйс» (письмо от 06.11.2018 №438), ООО «Обьстрой» (письмо от 02.11.2018 №238), ООО «Инвест-Строй» (письмо от 02.11.2018 №1318/1) на момент запроса необходимым количеством жилых помещений не обладали. В аукционе участие принял только один застройщик ООО «УК «Центр Менеджмент».

Таким образом, по мнению Службы в действиях должностного лица, утвердившего документацию об аукционе на приобретение 320 квартир одним лотом, имеются признаки нарушений Закона о защите конкуренции.

По результатам рассмотрения указанного заявления, Ханты-Мансийским УФАС России на основании приказа 07.10.2019 №251 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» возбуждено дело №086/01/17-20/2019 по признакам нарушения Администрацией города Нефтеюганска частей 1 и 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с определением о назначении дела к рассмотрению от 22.10.2019г., рассмотрение дела назначено на 25.11.2019г., у Администрации г.Нефтеюганска запрошены необходимые документы и информация, к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен Департамент муниципального имущества администрации г. Нефтеюганска.

Определением об отложении рассмотрения дела от 25.11.2019 рассмотрение дела отложено на 12.12.2019г., у Службы контроля ХМАО-Югры и Администрации г.Нефтеюганска запрошены необходимые документы и информация, к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен Департамент жилищно – коммунального хозяйства Администрации г.Нефтеюганска.

В соответствии с определением 12.12.2019г. в действиях Администрации г.Нефтеюганска при проведении аукциона были выявлены, в том числе признаки нарушения пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, в соответствии с указанным определением в действиях Администрации г.Нефтеюганска и ООО «УК «Центр Менеджмент»

установлены признаки нарушения пункта 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, в связи с чем общество было привлечено к участию в деле в качестве ответчика.

В связи с вновь выявленными обстоятельствами и признаками нарушения антимонопольного законодательства, у лиц, участвующих в деле запрошены необходимые документы и информация, а также письменные объяснения по выявленным нарушениям. Рассмотрение дела назначено на 24.01.2020г.

Также, указанным определением к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено Правительство Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

Определением от 24.01.2020 срок рассмотрения дела продлен до 22.06.2020г.

Также, определением от 24.01.2020 рассмотрение дела отложено на 10.02.2020г., у Администрации г.Нефтеюганска и ООО «УК «Центр Менеджмент» истребованы необходимые документы и информация.

Определением от 10.02.2020г. рассмотрение дела отложено на 20.02.2020г. у Администрации г.Нефтеюганска и Департамента жилищно – коммунального хозяйства Администрации г.Нефтеюганска истребованы необходимые документы и информация.

Определением от 20.02.2020г. рассмотрение дела отложено на 01.04.2020г., у Департамента жилищно – коммунального хозяйства Администрации г.Нефтеюганска и Департамента муниципального имущества администрации г. Нефтеюганска истребованы необходимые документы и информация.

Определением от 01.04.2020г. рассмотрение дела отложено на 20.05.2020г., в связи с изданием Указа Президентом Российской Федерации от 25.03.2020 № 206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней», согласно которому с 30 марта по 3 апреля 2020 года на территории Российской Федерации установлены нерабочие дни.

Определением от 20.05.2020г. рассмотрение дела отложено на 15.06.2020г., у Администрации г.Нефтеюганска и Департамента жилищно – коммунального хозяйства Администрации г.Нефтеюганска истребованы необходимые документы и информация.

Определением от 15.06.2020 рассмотрение дела №086/01/17-382/2019 было отложено в соответствии с пунктом 3 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции, в связи с принятием Комиссией Ханты-

Мансийского УФАС России заключения об обстоятельствах дела. Рассмотрение дела назначено на 09.07.2020 года.

Определением от 15.06.2020г. срок рассмотрения дела продлен до 22.07.2020г.

22.06.2020г. в адрес лиц, участвующих в деле направлено заключение об обстоятельствах дела №086/01/16-20/2019.

09.07.2020 года, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, изучив материалы дела, исследовав и оценив в совокупности представленные документы лицами, участвующими в деле, пришла к следующим выводам.

21.11.2018 года на официальном сайте <https://zakupki.gov.ru> Администрацией г.Нефтеюганска размещено извещение №0187300012818000633 о проведении аукциона в электронной форме на приобретение жилых помещений в многоквартирном доме для обеспечения жильем граждан в рамках муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Нефтеюганска в 2014 - 2020 годах», Подпрограмма «Содействие развитию жилищного строительства на 2014 - 2020 годы» (далее – аукцион). Начальная (максимальная) цена контракта 816 786 307, 20 рублей.

Заказчиком по аукциону в электронной форме выступает Департамент муниципального имущества администрации города Нефтеюганска (далее – Департамент).

Приобретение квартир осуществляется в рамках муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей г.Нефтеюганска», утвержденной постановлением Администрации г.Нефтеюганска от 28.10.2013 №1207-п и государственной программой Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильём жителей ХМАО-Югры в 2018 – 2025 годах и на период до 2030 года», утвержденной Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 09.10.2013 №408-п в целях реализации мероприятия по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений.

Финансирование мероприятий по приобретению жилых помещений осуществлялось за счет окружного бюджета, в рамках реализации указанной государственной программы.

Согласно материалам дела, на участие в аукционе поступила единственная заявка ООО «Управляющая компания «Центр менеджмент». Между Департаментом и обществом заключен

муниципальный контракт от 18.12.2018г. на сумму 816 786 307,20 рублей.

В соответствии с аукционной документацией в состав единого лота объединены 320 жилых помещений (квартир) со следующими характеристиками:

- 64 однокомнатные квартиры площадью не менее 26 квадратных метров и не более 35,2 квадратных метров общей площади в многоквартирном доме;

- 64 однокомнатные квартиры площадью не менее 26 квадратных метров и не более 36 квадратных метров общей площади в многоквартирном доме;

- 32 однокомнатные квартиры площадью не менее 26 квадратных метров и не более 47,2 квадратных метров общей площади в многоквартирном доме;

- 32 однокомнатные квартиры площадью не менее 26 квадратных метров и не более 51,3 квадратных метров общей площади в многоквартирном доме;

- 64 двухкомнатные квартиры площадью не менее 42 квадратных метров и не более 47,3 квадратных метров общей площади в многоквартирном доме;

- 64 трехкомнатные квартиры площадью не менее 54 квадратных метров и не более 70,9 квадратных метров общей площади в многоквартирном доме.

Согласно материалам дела, в ходе мониторинга рынка недвижимости на территории города, Департаментом направлены запросы о возможности реализации 320 квартир (1-комнатные: 26-35,2 кв.м. 64 квартиры; 1-комнатные: 26-36,0 кв.м. 64 квартиры; 1-комнатные: 26-47,2 кв.м. 32 квартиры; 1-комнатные: 26-51,3 кв.м. 32 кв.; 2-комнатные: 42-47,3 кв.м. 64 квартиры; 3-комнатные: 54-70,9 кв.м. 64 квартиры) в адрес следующих застройщиков:

- ООО «Инвест-Строй» от 01.11.2018 №Исх-6630/18-0;

- ООО «Обьстрой» от 01.11.2018 №Исх-6628/18-0;

- ООО «УК «Центр Менеджмент» от 01.11.2018 №Исх-6632/18-0;

- ООО «СК «Омск-Трэйс» от 01.11.2018 №Исх-6628/18-0;

- ООО «Микрорайон15, дом 15» от 01.11.2018 №Исх-6629/18-0;

- ОФРЖС «Жилище» от 01.11.2018 №Исх-6631/18-0;

- ООО «Сибпромстрой Югория» от 01.11.2018 №Исх-663/18-0.

ООО «Инвест-Строй» в письме от 02.11.2018 №1318/1 сообщило об отсутствии жилых помещений готовых в реализации.

ООО «Обьстрой» в письме от 02.11.2018 №238 сообщило об отсутствии возможности реализации жилых помещений по причине заключения предварительных договоров купли-продажи с физическими лицами.

ООО «Омск-Трэйс» в письме от 06.11.2018 №438 сообщило о возможности реализации 27 жилых помещений в многоквартирном жилом доме №1 в мкр.6.

ООО «Сибпромстрой-Югория» (ООО «УК «Центр Менеджмент») в письме от 06.11.2018 №1125 сообщило о возможности реализации 480 квартир.

Также, из материалов дела следует, что ранее по запросу Департамента от 15.06.2018 №Исх-3820/18-0 ООО «УК «Центр Менеджмент» представило письмо от 29.06.2018 №586, согласно которому у общества имеется в наличии 320 квартир готовых к реализации, по объекту «Жилая застройка комплексного освоения территории в целях жилищного строительства» на земельном участке №3 (строительный), расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, ул. имени Алексея Варакина, на котором ведется строительство двух 16-ти этажных односекционных жилых домов №5 и №6 по 160 квартир каждый, сроком строительства до 05.2019г. согласно полученным разрешениям: №86-ru86304000-6-2018 от 15.03.2018 и №86-ru86304000-7-2018 от 20.03.2018.

Определением об отложении рассмотрения дела от 12.12.2019 (05/АА-10137) у ООО «УК «Центр Менеджмент» истребованы сведения о характеристиках квартир, содержащихся в письме от 29.06.2018 №586.

Согласно представленным обществом сведениям, характеристики квартир выглядят следующим образом:

Многоквартирный жилой дом №5 по ул. имени Алексея Варакина										
Тип комнат	1Б	3А	2А	1В*	1В	1В*	1В	2А	3А	1А
общ. площ. с перегородками	51,3	70,9	47,3	35,2	36,0	36,0	35,2	47,3	70,9	47,2
площ. лоджии	5,2	10,4	10,4	5,2	5,2	5,2	5,2	10,4	10,4	5,2
общ. площ. с лоджиями	56,2	81,3	57,7	40,4	41,2	41,2	40,4	57,7	81,3	52,4
16 эт.	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160

15 эт.	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
Многоквартирный жилой дом №6 по ул. имени Алексея Варакина										
Тип комнат	1Б	3А	2А	1В*	1В	1В*	1В	2А	3А	1А
общ. площ. с перегородками	51,3	70,9	47,3	35,2	36,0	36,0	35,2	47,3	70,9	47,2
площ. лоджии	5,2	10,4	10,4	5,2	5,2	5,2	5,2	10,4	10,4	5,2
общ. площ. с лоджиями	56,2	81,3	57,7	40,4	41,2	41,2	40,4	57,7	81,3	52,4
16 эт.	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
15 эт.	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150

Кроме того, материалами дела подтверждается, что Департамент направлял запросы в адрес ООО «УК «Центр Менеджмент» (№Исх.-2865/18-0 от 21.05.2018; №Исх.-3820/18-0 от 28.06.2018), в которых просил предоставить информацию по многоквартирным жилым домам, возводимым в 11В микрорайоне г.Нефтеюганска, в том числе информацию об адресе жилого дома, сроке сдаче в эксплуатацию, процента строительной готовности, наличие свободных от обязательств жилых помещений, их характеристик, стоимости и т.д.

Также, по запросу Департамента №Исх.-3862/18-0 от 02.07.2018 ООО «УК «Центр Менеджмент» в письме от 03.07.2018 №596 сообщило, что планирует ввести в эксплуатацию в ноябре 2018 года следующие объекты:

- объект «Комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, ул. имени Алексея Варакина, земельный участок №3 (строительный). «Многоквартирные жилые дома №1-7 со встроенными помещениями общественного назначения. 5 этап строительства. «Многоквартирный жилой дом №5». Процент строительной готовности по состоянию на 03.07.2018 составляет 80%;

- объект «Комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, ул. имени Алексея Варакина, земельный участок №3 (строительный). «Многоквартирные жилые дома №1-7 со встроенными помещениями общественного назначения. 6 этап строительства. «Многоквартирный жилой дом №6». Процент строительной готовности по состоянию на 03.07.2018 составляет 70%.

Таким образом, из приведенного выше следует, что на момент объявления указанного выше аукциона жилыми помещениями в количестве 320 квартир обладало лишь ООО «УК «Центр Менеджмент».

При этом о том, что таким количеством квартир обладало только ООО «УК «Центр Менеджмент» знала Администрация г.Нефтеюганска до объявления аукциона.

При анализе заявки ООО «УК «Центр Менеджмент», направленной на участие в аукционе, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что характеристики квартир, указанных в заявке общества аналогичны тем, что указаны в аукционной документации.

Так, в заявке общества указаны следующие характеристик жилых помещений:

- однокомнатные квартиры общей площадью 51,3 кв.м. в кол-ве 32 шт.;
- однокомнатные квартиры общей площадью 35,2 кв.м. в кол-ве 64 шт.;
- однокомнатные квартиры общей площадью 36,0 кв.м. в кол-ве 64 шт.;
- однокомнатные квартиры общей площадью 47,2 кв.м. в кол-ве 32 шт.;
- двухкомнатные квартиры общей площадью 47,3 кв.м. в кол-ве 64 шт.;
- трехкомнатные квартиры общей площадью 70,9 кв.м. в кол-ве 64 шт.

В качестве объединения в один лот 320 квартир Администрация г.Нефтеюганска в письменных объяснениях (вх.№02-9160 от 07.11.2019г.) указала, что в адрес Департамента поступило письмо от ООО «УК «Центр Менеджмент», в котором застройщик указал о наличии жилых помещений, в домах, введенных в эксплуатацию в 2018 году, соответствующим условиям государственной программы.

Поскольку как указывает Администрация г.Нефтеюганска на территории города Нефтеюганска отсутствовали застройщики кроме ООО «УК «Центр Менеджмент», квартиры которого отвечали требованиям, принято решение объединить в один лот 320 квартир.

Кроме того, как указывает Администрация г.Нефтеюганска государственная программа предусматривает приобретение жилых помещений у застройщиков.

Между тем как следует из материалов дела, в период с 2015 по 2017 годы Администрацией г.Нефтеюганска были выданы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию следующим застройщикам:

- ООО «ДСК-2» - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 09.06.2017 №86-ru86304000-5-2017 (с внесенными изменениями от

26.07.2017, 04.08.2017) «Жилой дом №45 в микрорайоне «11» жилой район «Нефтяников» в г.Нефтеюганск. (Секция 1-2)», расположенного в микрорайоне 11, д.45, г.Нефтеюганск;

- ООО «Артель» - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.07.2016 №86-ru86304000-12-2016 «Жилая вставка со встроенными помещениями социального и коммунально-бытового назначения, расположенного на земельном участке по адресу: Тюменская область, ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, жилой район «Южный», микрорайон 13, строительный №49-а у жилых домов №56 и 65», расположенного по адресу: микрорайон 13, здание 56а, г.Нефтеюганск;

- ООО «Зодчий» - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2015 №86-ru86304000-30-2015 «Многоэтажный двух подъездный жилой дом №8, расположенный по адресу: Тюменская область, ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, микрорайон 11А», расположенного по адресу: микрорайон 11А, ул. Спортивная, д.41, г.Нефтеюганск;

- ООО «ЕвроАэроСеть» - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2015 №86-ru86304000-29-2015 «Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной стоянкой автотранспорта закрытого типа в 17 микрорайоне г.Нефтеюганска 3 этап строительства. «Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями общественного назначения. Секция 1, 2, 3, 4», расположенного по адресу: микрорайон 17, многоквартирный жилой дом №2, г.Нефтеюганск;

- ООО «ЕвроАэроСеть» - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2015 №86-ru86304000-28-2015 «Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной стоянкой автотранспорта закрытого типа в 17 микрорайоне г.Нефтеюганска 1 этап строительства. «Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями общественного назначения. Секция 5, 6, 7», расположенного по адресу: микрорайон 17, многоквартирный жилой дом №2, г.Нефтеюганск;

- ООО «СибНефтеПромСтрой» - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.03.2015 №RU86304000-5 «Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной стоянкой автотранспорта закрытого типа в 17 микрорайоне г.Нефтеюганска. 1 этап строительства. Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями общественного назначения. Корпус 1», расположенного по адресу: микрорайон 17, д.3, корпус 1, г.Нефтеюганск.

Таким образом, из приведенного выше следует, что на территории

г.Нефтеюганска имелись другие застройщики.

Более того, по запросу Ханты-Мансийского УФАС России ООО «Строительная компания «Омск-Трэйс» представило письмо с информацией о том, что в период с 2016 по 2018 годы на территории г.Нефтеюганска общество владело на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирном доме по ул. Ленина, 4 в 6 микрорайоне г.Нефтеюганска (введен в эксплуатацию 26.12.2014г.). Общество сообщило, что продажа жилых помещений может осуществляться в том числе путем участия в торгах на приобретение жилых помещений, проводимых органами власти и органами местного самоуправления. Жилые помещения в указанном доме, как указало общество реализовывались муниципальным заказчиком в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Согласно частям 1, 2 статьи 24 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) заказчики при осуществлении закупок используют конкурентные способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) или осуществляют закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя).

В силу части 5 статьи 24 Закона о контрактной системе заказчик выбирает способ определения поставщика (подрядчика, исполнителя) в соответствии с положениями главы 3 данного Закона. При этом он не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников закупки.

В соответствии со статьей 6 Закона о контрактной системе 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.

Статьей 8 Закона о контрактной системе определено, что 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).

В соответствии с требованиями пункта 1 и пункта 2 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе Заказчик при описании в документации о закупке объекта закупки должен руководствоваться следующими правилами:

1) в описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости). В описании объекта закупки не должны включаться требования или указания в отношении товарных знаков, знаков обслуживания, фирменных наименований, патентов, полезных моделей, промышленных образцов, наименование страны происхождения товара, требования к товарам, информации, работам, услугам при условии, что такие требования или указания влекут за собой ограничение количества участников закупки. Допускается использование в описании объекта закупки указания на товарный знак при условии сопровождения такого указания словами «или эквивалент» либо при условии несовместимости товаров, на которых размещаются другие товарные знаки, и необходимости обеспечения взаимодействия таких товаров с товарами, используемыми заказчиком, либо при условии закупок запасных частей и расходных материалов к машинам и оборудованию, используемым заказчиком, в соответствии с технической документацией на указанные машины и оборудование.

2) использование при составлении описания объекта закупки показателей, требований, условных обозначений и терминологии, касающихся технических характеристик, функциональных характеристик (потребительских свойств) товара, работы, услуги и качественных характеристик объекта закупки, которые предусмотрены техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, документами, разрабатываемыми и применяемыми в национальной системе стандартизации, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о стандартизации, иных требований, связанных с определением соответствия поставляемого товара, выполняемой работы, оказываемой услуги потребностям заказчика. Если заказчиком при составлении описания объекта закупки не используются установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, законодательством Российской Федерации о стандартизации показатели, требования, условные обозначения и терминология, в документации о закупке должно содержаться обоснование необходимости использования

других показателей, требований, условных обозначений и терминологии.

Согласно части 2 статьи 33 Закона о контрактной системе документация о закупке в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, должна содержать показатели, позволяющие определить соответствие закупаемых товара, работы, услуги установленным заказчиком требованиям. При этом указываются максимальные и (или) минимальные значения таких показателей, а также значения показателей, которые не могут изменяться.

Не допускается включение в документацию о закупке (в том числе в форме требований к качеству, техническим характеристикам товара, работы или услуги, требований к функциональным характеристикам (потребительским свойствам) товара) требований к производителю товара, к участнику закупки (в том числе требования к квалификации участника закупки, включая наличие опыта работы), а также требования к деловой репутации участника закупки, требования к наличию у него производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и других ресурсов, необходимых для производства товара, поставка которого является предметом контракта, для выполнения работы или оказания услуги, являющихся предметом контракта, за исключением случаев, если возможность установления таких требований к участнику закупки предусмотрена настоящим Федеральным законом (часть 3 статьи 33 Закона о контрактной системе).

Таким образом, в документации об аукционе должны быть установлены требования, в частности, к качеству, техническим характеристикам (потребительским свойствам), размерам, упаковке товара с учетом специфики его деятельности и в целях обеспечения эффективного использования бюджетных средств, при соблюдении установленных законодательством Российской Федерации положений, направленных на обеспечение при проведении торгов конкурентной среды.

Заказчики, осуществляющие закупку по правилам данного закона, при описании объекта закупки должны таким образом определить требования к закупаемым товарам, работам, услугам, чтобы, с одной стороны, повысить шансы на приобретение товара именно с теми характеристиками, которые им необходимы, соответствуют их потребностям, а с другой стороны, необоснованно не ограничить количество участников закупки («Обзор судебной практики применения законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.06.2017»).

Пунктом 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе установлено, что документация об электронном аукционе наряду с информацией, указанной в извещении о проведении такого аукциона, должна содержать требования к содержанию, составу заявки на участие в таком аукционе в соответствии с частями 3 - 6 статьи 66 настоящего Федерального закона и инструкция по ее заполнению. При этом не допускается установление требований, влекущих за собой ограничение количества участников такого аукциона или ограничение доступа к участию в таком аукционе.

При этом в силу прямого указания в [части 1 статьи 2](#) Закона о контрактной системе, законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок основывается на положениях [Конституции](#) Российской Федерации, [Гражданского кодекса](#) Российской Федерации, [Бюджетного кодекса](#) Российской Федерации и состоит из настоящего Федерального закона и других федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в [части 1 статьи 1](#) настоящего Федерального закона. Нормы права, содержащиеся в других федеральных законах и регулирующие указанные отношения, должны соответствовать настоящему Федеральному закону.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

- 1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников;
- 2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;
- 3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;
- 4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Таким образом, законодатель определил, что нормы [Закона](#) о контрактной системе должны применяться и исполняться всеми

участниками контрактной системы в полном объеме, единообразно, в целях соблюдения добросовестной конкуренции, создания возможности равного доступа участников закупок к торгам, обеспечения полноты и ясности (недвусмысленности) условий проводимых закупок, определения победителя посредством реализации конкурсных процедур.

Частью 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции определено, что наряду с установленными частями 1 и 2 настоящей статьи запретами 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.

При этом из приведённого следует, что [часть 3 статьи 17](#) Закона о защите конкуренции прямо регулирует правоотношения в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд и в системном толковании со [статьей 1](#) Закона о контрактной системе является составной частью законодательства о контрактной системе, равно как и [Закон](#) о контрактной системе является составной частью антимонопольного законодательства в силу [статьей 2](#) и [3](#) Закона о защите конкуренции.

Таким образом, формирование предмета торгов не должно входить в противоречие с общими принципами антимонопольного регулирования, должно обеспечивать соблюдение гарантий потенциальных участников по реализации их права на участие в торгах.

В пункте 3 Обзора судебной практики применения законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 28.06.2017 указано, что при проведении государственных (муниципальных) закупок допускается включение в один лот технологически и функционально взаимосвязанных между собой товаров, работ и услуг.

Из буквального толкования положений [части 3 статьи 17](#) Закона о защите конкуренции следует, что в один лот могут быть включены товары, работы, услуги, которые отвечают одновременно двум критериям: функциональной и технологической взаимосвязи между собой. При этом союз «и» означает одновременное совместное наличие признаков

функциональной и технологической связи товаров (работ, услуг) между собой, не предполагает альтернативы их отдельного применения.

Основными критериями для определения функциональной и технологической взаимосвязи недвижимого имущества, в отношении которого проводится указанный выше аукцион, являются их единое неразрывное целевое использование (то есть закупаемые жилые помещения (квартиры) не могут отдельно использоваться), необходимость их использования как единого комплекса, использование их в едином технологическом (производственном) процессе.

Нарушение запрета, установленного частью 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции, приводит или может привести к необоснованному ограничению возможности участия в торгах большого количества потенциальных продавцов (поставщиков, подрядчиков, исполнителей), соответственно, к необоснованному ограничению числа участников торгов либо создает условия, возможность для такого ограничения, следовательно, ограничивает конкуренцию, создает угрозу конкуренции при проведении торгов.

Однако, из приведенного выше следует, что Администрация г.Нефтеюганска при проведении аукциона включила в состав одного лота разные объекты недвижимости, с разными характеристиками, которые не отвечают указанным выше критериям: они не связаны между собой единым неразрывным целевым использованием, имеют разное местоположение, не образуют единый комплекс, квартиры предназначены для использования разными гражданами (семьями).

Материалами дела подтверждается, что на территории г.Нефтеюганска в период с 2014 по 2018 годы введено в эксплуатацию 24 (двадцать четыре) многоквартирных дома.

Исходя из пункта 4 статьи 3 Закона о контрактной системе участником закупки может быть любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, за исключением юридического лица, местом регистрации которого являются государство или территория, включенные в утверждаемый в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 284 НК РФ перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны) в отношении юридических лиц, или любое физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального

предпринимателя.

Таким образом, участником аукциона мог быть любой собственник жилого помещения, как юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, либо физическое лицо.

При этом довод Администрации г.Нефтеюганска о том, что согласно требованиям государственной программы, приобретение квартир возможно только у застройщиков является необоснованным, поскольку как было указано выше в силу пункта 4 статьи 3 Закона о контрактной системе участником закупки может быть любое юридическое лицо или любое физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

Кроме того, согласно статье 27 Закона о контрактной системе участие в определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) может быть ограничено только в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В случае, если заказчиком принято решение об ограничении участия в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), информация о таком ограничении с обоснованием его причин должна быть указана в извещении об осуществлении закупки.

Однако, извещение и аукционная документация не содержали требований о том, что участниками аукциона могут быть только застройщики.

Кроме того, в силу [части 4 статьи 27](#) Закона о контрактной системе преимущества в соответствии со [статьями 28 - 30](#) данного закона предоставляются при осуществлении закупок: 1) учреждениям и предприятиям уголовно-исполнительной системы; 2) организациям инвалидов; 3) субъектам малого предпринимательства; 4) социально ориентированным некоммерческим организациям.

Таким образом, поскольку законодательство РФ не содержит запреты и ограничения на участие в закупках на приобретение жилых помещений для каких-либо лиц, в том числе не предусматривает преимущества участия в таких закупках отдельным категориям лиц, то принять участие в закупке имеет право любое лицо, являющееся собственником жилого помещения.

С учетом изложенного, при проведении анализа рынка жилья на территории города Администрация г.Нефтеюганска должна была учитывать указанные обстоятельства.

Следовательно, указанное выше свидетельствует о наличии в действиях

Администрации г.Нефтеюганска нарушения частей 1 и 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившегося во включении в один лот 320 квартир функционально и технологически не связанных между собой объектов – жилых помещений (благоустроенных квартир) при проведении аукциона.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе 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, создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Как было указано выше и подтверждается материалами дела, Администрация г.Нефтеюганска в аукционной документации объединила в один лот к выкупу 320 квартир, при том, что на момент объявления аукциона на территории города имелись другие застройщики, а также собственники жилых помещений в многоквартирных жилых домах, введенных в период с 2014 по 2018 годы.

Кроме того, характеристики квартир и их количество, указанные в аукционной документации: 64 однокомнатные квартиры не менее 26-35,2 кв.м., 64 однокомнатные квартиры не менее 26-36,0 кв.м., 32 однокомнатные квартиры не менее 26-47,2 кв.м., 32 однокомнатные квартиры не менее 26-51,3 кв.м., 64 двухкомнатные квартиры не менее 42-47,3 кв.м., 64 трехкомнатные квартиры не менее 54-70,9 кв.м., аналогичны тем, что предоставило ООО «УК «Центр Менеджмент» в адрес Администрации г.Нефтеюганска.

Более того, исходя из письменных объяснений Администрации г.Нефтеюганска, материалов и обстоятельств дела следует, что Администрация г.Нефтеюганска изначально (до проведения аукциона) была заинтересована в приобретении именно у ООО «УК «Центр Менеджмент» жилых помещений в том количестве и с теми

характеристиками, которыми на момент объявления аукциона обладало только общество.

При этом в рамках дела у Администрации г.Нефтеюганска Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России неоднократно истребовалась информация в потребности жилых помещений именно в количестве 320 квартир и характеристиками, указанными в аукционной документации, с приложением подтверждающих тому документов, в частности истребована информация о том, сколько на момент проведения торгов семей подлежало переселению из болочного фонда в новое жилье (с указанием Ф.И.О и количества квадратных метров в отношении каждой семьи, которые предполагаются к предоставлению), документы, подтверждающие расчет средней площади жилых помещений.

В письменных объяснениях (вх.№02-9160 от 07.11.2019) Администрация г.Нефтеюганска указала, что в ходе проведения мониторинга рынка недвижимости на территории города было установлено, что жилые помещения, соответствующие требованиям Жилищного кодекса РФ, условиям государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильём жителей ХМАО-Югры в 2018 – 2025 годах и на период до 2030 года», утвержденной Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 09.10.2013 №408-п имелись в наличии у одного застройщика – ООО «УК «Центр Менеджмент».

Таким образом, при формировании аукционной документации как указывает Администрация г.Нефтеюганска заказчик руководствовался потребностью в приобретаемых жилых помещениях и ситуацией сложившейся на рынке жилья г.Нефтеюганска, которая выражена упадком рынка строительства многоквартирных жилых домов и фактическим отсутствием конкуренции.

Определением от 25.11.2019г. к участию в деле привлечен Департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Нефтеюганска, у которого была истребована информация о том, для каких целей приобретались жилые помещения путем проведения аукциона по извещению №0187300012818000633. Этим же определением у департамента истребована информация о домах (с указанием адреса), подлежащих сносу, сведений о количестве квартир и квадратных метров каждого жилого помещения, расположенных в таком доме в том случае, если жилые помещения приобретались на аукционах с целью переселения граждан из ветхого (аварийного) жилья.

Департаментом представлены письменные (вх.№02-10377 от 10.12.2019), согласно которым заключение муниципального контракта от 18.12.2018г. с ООО «УК «Центр Менеджмент» по купле-продажи жилых помещений в количестве 320 квартир общей площадью 15 273,6 кв.м. осуществлено в рамках выделенных лимитов бюджетных средств в соответствии с программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Нефтеюганска в 2014-2020 годах».

Администрацией МО г.Нефтеюганск было принято решение об освоении денежных средств в равном процентном соотношении относительно количества строений 625 штук на приобретение жилых помещений и выплату субсидий участникам мероприятия.

При этом Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России отмечает, что ни Администрацией г.Нефтеюганска, ни Департаментом жилищно-коммунального хозяйства администрации г.Нефтеюганска в рамках рассмотрения дела не представлены документы, подтверждающие потребность жилых помещений именно в количестве 320 квартир с характеристиками, указанными в аукционной документации.

С учетом изложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что вследствие укрупнения лота хозяйствующие субъекты - застройщики, многоквартирные жилые дома которых введены в период с 2014 по 2017 годы, а также собственники жилых помещений, расположенных в домах, введенных эксплуатацию в период с 2014 по 2018 годы лишились возможности принять участие в данном аукционе, а наличие факта того, что на момент проведения аукциона именно ООО «УК «Центр Менеджмент» обладало необходимым количеством жилых помещений с необходимыми характеристиками и, такие характеристики квартир установлены в аукционной документации, свидетельствует о наличии в действиях Администрации г.Нефтеюганска и ООО «УК «Центр Менеджмент» признаков нарушения пункта 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе, действия, направленные на создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Вследствие укрупнения лота и наличия факта того, что именно ООО

«УК «Центр Менеджмент» обладало необходимым количеством жилых помещений с необходимыми характеристиками, Администрация г.Нефтеюганска тем самым предоставила обществу преимущественные условия участия в торгах, что свидетельствует о наличии в действиях администрации признаков нарушения пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Также, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что в соответствии с пунктом 3.1 технического задания к аукционной документации, жилые помещения (квартиры) должны быть в жилом (-ых) многоквартирном (-ых) капитальном (-ых) доме (-ах), за исключением деревянного исполнения в городе Нефтеюганске. Год постройки многоквартирного (-ых) капитального (-ых) дома (-ов) – не ранее 2016 года.

В части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе предусмотрены правила, которыми заказчик должен руководствоваться при описании объекта закупки в документации о закупке.

В пункте 1 части 1 статьи 33 Закона о контрактной системе установлено, что описание объекта закупки должно носить объективный характер. В описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости). В описании объекта закупки не должны включаться требования или указания в отношении товарных знаков, знаков обслуживания, фирменных наименований, патентов, полезных моделей, промышленных образцов, наименование места происхождения товара или наименование производителя, а также требования к товарам, информации, работам, услугам при условии, что такие требования влекут за собой ограничение количества участников закупки, за исключением случаев, если не имеется другого способа, обеспечивающего более точное и четкое описание характеристик объекта закупки. Документация о закупке может содержать указание на товарные знаки в случае, если при выполнении работ, оказании услуг предполагается использовать товары, поставки которых не являются предметом контракта. При этом обязательным условием является включение в описание объекта закупки слов «или эквивалент», за исключением случаев несовместимости товаров, на которых размещаются другие товарные знаки, и необходимости обеспечения взаимодействия таких товаров с товарами, используемыми заказчиком, а также случаев закупок запасных частей и расходных материалов к машинам и оборудованию, используемым заказчиком, в соответствии с технической документацией на указанные машины и оборудование

При этом, частью 3 статьи 33 установлено, что не допускается включение

в документацию о закупке (в том числе в форме требований к качеству, техническим характеристикам товара, работы или услуги, требований к функциональным характеристикам (потребительским свойствам) товара) требований к производителю товара, к участнику закупки (в том числе требования к квалификации участника закупки, включая наличие опыта работы), а также требования к деловой репутации участника закупки, требования к наличию у него производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и других ресурсов, необходимых для производства товара, поставка которого является предметом контракта, для выполнения работы или оказания услуги, являющихся предметом контракта, за исключением случаев, если возможность установления таких требований к участнику закупки предусмотрена настоящим Федеральным законом.

Согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Как указывалось выше, из положений аукционной документации усматривается, что участниками аукциона могут быть лишь те лица, которые на праве собственности владеют жилыми помещениями, расположенными в домах, построенных не ранее 2016 года.

Исходя из цели процедуры ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию, требование к году постройки дома, в котором расположены жилые помещения (не ранее 2016 года), не является требованием к качеству, функциональным характеристикам (потребительским свойствам) товара или требованием к его

безопасности. Такое требование также не является требованием к техническим характеристикам товара, каковым в данном конкретном случае выступают жилые помещения в доме.

Таким образом, требование аукционной документации к году постройки влечет за собой ограничение количества участников аукциона, поскольку исключает из числа участников аукциона собственников жилых помещений, расположенных в домах, построенных в иные периоды.

Указанная правовая позиция изложена в судебных актах по делу №А70-5252/2014, оставленных без изменения Определением Верховного Суда РФ от 15.07.2015 №304-КГ15-7912, Постановлении Третьего арбитражного апелляционного суда от 10.09.2019 по делу №А74-789/2019.

Следовательно, действия Администрации г.Нефтеюганска, выразившиеся в установлении в аукционной документации требования к году постройки дома – не ранее 2016 года, нарушают требования части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Как следует из материалов дела и следует из пояснений Администрации г.Нефтеюганска, аукцион на приобретение квартир проведен в рамках действовавшей в 2018 году муниципальной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Нефтеюганска», утвержденной постановлением Администрации г.Нефтеюганска от 28.10.2013 №1207-п и государственной программой Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильём жителей ХМАО-Югры в 2018 – 2025 годах и на период до 2030 года», утвержденной Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 09.10.2013 №408-п (далее – Государственная программа).

Приложением 2 к Государственной программе установлен порядок предоставления субсидий из бюджета автономного округа бюджетам муниципальных образований автономного округа для реализации полномочий в области строительства и жилищных отношений, где пунктом 12 допускалось приобретение жилья, используются для приобретения жилых помещений у застройщиков в домах, введенных в эксплуатацию не ранее 2 лет, предшествующих текущему году, или в строящихся домах, в случае если их строительная готовность составляет не менее 60 процентов (для населенных пунктов численностью до 5000 человек - не менее 40 процентов) от предусмотренной проектной документацией готовности таких домов. Более того, в 2018 году допускалось приобретение квартир в жилых домах, введенных в эксплуатацию в 2014 -2015 годах; на вторичном рынке

жилья, если в течение 3 лет, предшествующих отчетному финансовому году, на территории муниципального образования ежегодный объем вводимого в эксплуатацию жилья не превышал 3,0 тыс. кв. м.

Из приведенных норм права следует, что установление требования о вводе дома в эксплуатацию не ранее 2018 года не основано на нормах права и ограничивает количество участников электронного аукциона, поскольку жилые помещения, расположенные в домах, введенных в эксплуатацию в 2014-2018, так же могли являться предметом торгов в целях обеспечения жителей Ханты-Мансийского автономного округа-Югры доступным и комфортным жильем.

Указанная позиция изложена в судебных актах по делам №№А75-8348/2019, А75-8350/2019, А75-13994/2019, А75-16689/2019.

На основании части 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.

Приказом ФАС России от 28.04.2010 №220 утвержден Порядок проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, согласно которому по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке проводится с особенностями, установленными пунктом 10.9 названного Порядка, а именно проводится обзор рынка.

Для квалификации действий, статьей 17 Закона о защите конкуренции не требуется проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке или положения на нем хозяйствующих субъектов, достаточно определить временной интервал, предмет торгов и состав хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах.

В соответствии с пунктом 11.3 Порядка с учетом изменений, внесенных Приказом ФАС России от 20.07.2016 №1000/16, составлен краткий обзор об исследовании товарного рынка:

1. Временной интервал исследования определен периодом с 21.11.2018 (дата размещения извещения о проведении аукциона) по 18.12.2018 (дата заключения муниципального контракта).

2. Предмет торгов: приобретение жилых помещений в многоквартирном доме для обеспечения жильем граждан в рамках муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Нефтеюганска в 2014 - 2020 годах».

3. Несмотря на то, что в торгах участвовало только ООО «УК «Центр Менеджмент», круг лиц, имеющих право принимать участие в торгах является открытым.

Кроме того, анализ также показал, что на момент объявления Администрацией г.Нефтеюганска указанного выше аукциона имелись другие застройщики, чьи жилые дома были введены в период с 2014 по 2017 годы, а также собственники жилых помещений, расположенных в домах, введенных эксплуатацию в период с 2014 по 2018 годы.

Таким образом, действия Администрации г.Нефтеюганска, выразившиеся в объединении в один лот разных объектов недвижимости (320 квартир), с разными характеристиками, не связными между собой единым неразрывным целевым использованием, имеющие разное местоположение, не образующие единый комплекс и предназначены для использования разными гражданами (семьями), нарушают требования частей 1 и 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

К тому же, наличие факта того, что на момент проведения аукциона именно ООО «УК «Центр Менеджмент» обладало необходимым количеством жилых помещений с необходимыми характеристиками и, такие характеристики квартир установлены в аукционной документации свидетельствует о наличии в действиях Администрации г.Нефтеюганска и ООО «УК «Центр Менеджмент» нарушения пункта 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, факт того, что именно ООО «УК «Центр Менеджмент» обладало необходимым количеством жилых помещений с необходимыми характеристиками и, такие характеристик квартир были указаны в аукционной документации, свидетельствует о предоставлении Администрацией г.Нефтеюганска преимущественных условий обществу участия в торгах и свидетельствует о нарушении Администрацией г.Нефтеюганска пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Также, действия Администрации г.Нефтеюганска по установлению в аукционной документации требования к году постройки многоквартирного (-ых) капитального (-ых) дома (-ов) – не ранее 2016 года, влекущее за собой ограничение количества участников размещения муниципального заказа, поскольку исключает из числа участников размещения заказа собственников жилых помещений, расположенными в домах, разрешение на ввод в эксплуатацию которых получено в иные периоды времени нарушают требования части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Более того, согласно позиции ФАС России, изложенной в письмах от 04.09.2017 №ИА/60890/17, от 26.02.2018 №ВК/12509/18 запреты,

предусмотренные [пунктом 1 части 1](#) (в части запрета на координацию деятельности участников), [пунктами 2 - 4 части 1](#), а также [частями 2 и 3 статьи 17](#) Закона о защите конкуренции являются безусловными запретами.

Следовательно, правонарушение, выразившееся в нарушении данных запретов, носит формальный характер и не требует оценки последствий для конкуренции в связи с таким нарушением, доказывания наступления фактических или возможных негативных последствий от совершения таких действий в виде недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Согласно части 2 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции заключение об обстоятельствах дела оформляется в виде отдельного документа, подписывается председателем и членами комиссии и должно содержать:

1) фактические и иные обстоятельства дела, установленные комиссией, в том числе обстоятельства, установленные в ходе проведенного антимонопольным органом анализа состояния конкуренции, и обстоятельства, установленные в ходе проведения проверок соблюдения требований антимонопольного законодательства;

2) доказательства, на которых основаны выводы комиссии об обстоятельствах дела, мотивы, по которым комиссия отвергла те или иные доказательства, приняла или отклонила приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле.

Указанное заключение подлежит направлению лицам, участвующим в деле (в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, при этом дата очередного рассмотрения дела не может быть назначена ранее чем через пять рабочих дней со дня направления лицам, участвующим в деле, копии заключения об обстоятельствах дела), а само дело подлежит отложению для представления таким лицам возможности проанализировать выводы комиссии, представить пояснения и привести комиссии свои доводы (часть 3 и 4 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с частями 5 и 6 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии. В случае, если представленные лицами, участвующими в деле, пояснения, доказательства и доводы свидетельствуют о наличии в действиях (бездействии) ответчика по делу признаков иного нарушения антимонопольного законодательства, чем нарушение, по признакам которого принято заключение об обстоятельствах дела, комиссия на основании пункта 1 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции принимает решение об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства. В этом случае рассмотрение дела продолжается по правилам, предусмотренным главой 9 Закона о защите конкуренции.

Комиссия на основании пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае, если представленные лицами, участвующими в деле, пояснения, доказательства и доводы в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, свидетельствуют об отсутствии в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии) нарушения антимонопольного законодательства (часть 7 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции).

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России было направлено заключение об обстоятельствах дела (исх.№05/ТВ-5942 от 22.06.2020) в адрес лиц, участвующих в деле для представления таким лицам возможности проанализировать выводы комиссии, представить пояснения и привести комиссии свои доводы.

Однако, представленным правом лица, участвующие в деле не воспользовались, а именно не представили свои пояснения, доказательства и доводы в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела.

Таким образом, оснований для прекращения настоящего дела по основаниям, указанным в части 7 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции у Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России не имеется.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости

осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу об отсутствии необходимости в выдаче обязательного для исполнения предписания, поскольку по итогам проведенного аукциона между Департаментом и ООО «УК Центр Менеджмент» был заключен муниципальный контракт.

Согласно части 1 статьи 37 Закона о защите конкуренции за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Нарушение требований частей 1 и 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции содержит в себе признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, нарушение требований пункта 1 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции содержит в себе признаки административного правонарушения, предусмотренного статьей 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Основания для прекращения рассмотрения дела №086/01/17-382/2019 в соответствии со статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», отсутствуют.

2. Признать в действиях Администрации г.Нефтеюганска и ООО «УК «Центр Менеджмент» нарушение пункта 1 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в установлении Администрацией г.Нефтеюганска в аукционной документации к выкупу жилых помещений по количеству и характеристикам, которыми на момент объявления аукциона обладало

только ООО «УК «Центр Менеджмент» и, о чем на момент объявления аукциона такого аукциона было заранее известно Администрации г.Нефтеюганска, что в последствии обеспечило ООО «УК «Центр Менеджмент» преимущественные условия участия в аукционе, что привело, а также могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

3. Признать в действиях Администрации г.Нефтеюганска нарушение пункта 2 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в предоставлении ООО «УК «Центр Менеджмент» преимущественных условий участия в аукционе, путем установления Администрацией г.Нефтеюганска в аукционной документации к выкупу жилых помещений по количеству и характеристикам, которыми на момент объявления аукциона обладало только ООО «УК «Центр Менеджмент», что привело, а также могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

4. Признать в действиях Администрации г.Нефтеюганска нарушение частей 1 и 3 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось во включении в аукционной документации в один лот приобретение на аукционе 320 жилых помещений (благоустроенных квартир) функционально и технологически не связанных между собой, что привело, а также могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

5. Признать в действиях Администрации г.Нефтеюганска нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в установлении в аукционной документации требований к году постройки многоквартирного (-ых) капитального (-ых) дома (-ов) – не ранее 2016 года, что привело, а также могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

6. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

7. Передать уполномоченному должностному лицу Ханты-Мансийского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по части 1 статьи 14.9, статье 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении лиц, виновных в нарушении антимонопольного законодательства.

Члены Комиссии

<<--->>

<<--->>

<<--->>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Решение может быть также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.