

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 039/01/16-794/2022

«21» сентября 2023 года

г. Калининград

Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению дела № 039/01/16-794/2022 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель комиссии:

<...> – руководитель Калининградского УФАС России,

члены комиссии:

<...> – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

рассмотрев дело № 039/01/16-794/2022 по признакам нарушения администрацией муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области», Министерством образования Калининградской области и ООО «Строительная компания «Запад-Строй» пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), при участии на заседании представителей по доверенности: Администрации муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области»: <...>(по доверенности); Министерства образования Калининградской области: <...> (по доверенности),

руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области (далее — Управление) поступило заявление Следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по Калининградской области (вх. № 6169/22 от 12.08.2022, вх. № 6335/22 от 18.08.2022), содержащее информацию о неправомерных действиях администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» (далее – Администрация) и ООО «Строительная компания «Запад-Строй» (далее – Общество) при приобретении (выкупе) здания дошкольной организации (детского сада), расположенного по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, 11А, по результатам рассмотрения которого установлено следующее.

26.02.2019 года на официальном сайте муниципального образования «Зеленоградский городской округ Калининградской области» по адресу в сети Интернет: https://zelenogradsk.com/events/news/?ELEMENT_ID=16071&phrase_id=17891 под заголовком «Новый детский сад в Зеленоградске» опубликована новость следующего содержания: «Администрация округа информирует граждан о начале подготовительных работ по строительству детского сада в Зеленоградске. Для строительства выбран и одобрен правительством Калининградской области проект трехэтажного детского сада на 185 мест, из которых 125 мест для детей дошкольного возраста, 60 мест для детей ясельного возраста до 3-х лет. Для строительства выбран земельный участок с кадастровым номером 39:05:000000:1363, площадью 8 740 кв. м. который располагается по ул. Солнечная. Обращаем внимание граждан, разбивших грядки и огороды на данном участке о скором начале работ и невозможности продолжения садоводства и огородничества на этой территории в 2019 году. В процессе производства подготовительных работ все насаждения и самовольные постройки будут демонтированы».

Как следует из буквального толкования содержания вышеуказанного новостного материала Администрацией на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363 планируется строительство детского сада на 185 мест, для чего уже начаты подготовительные работы.

29.03.2019 в соответствии с постановлением Правительства Калининградской области № 208 от 29.03.2019 «Об объектах недвижимого имущества, на софинансирование приобретения в муниципальную собственность которых предусматриваются субсидии местным бюджетам» бюджету муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на софинансирование приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества – «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске на 160 мест» предусмотрено выделение субсидии в размере 124 000, 000 тыс. рублей, доля софинансирования из областного бюджета составляет 89, 32821 %.

В период с марта 2019 по декабрь 2019 года между Администрацией и Министерством образования Калининградской области (далее – Министерство) велась переписка по вопросу приобретения (выкупа) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске.

30.04.2019 Администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в соответствии с постановлением Администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» № 766 от 30.04.2019 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 в г. Зеленоградск, ул. Солнечная.

17.05.2019 Администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru размещено извещение № 170519/1132473/01 о проведении 19 июня 2019 года аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области, открытого по составу участников по 25 лотам (далее – Аукцион):

- лот № 25 - право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, площадью 7479 кв. м., земли населенных пунктов, для строительства здания детских дошкольных учреждений;

- начальный размер годовой арендной платы составляет 512 000 рублей, сумма задатка 256 000 рублей (50%), шаг аукциона - 15 360 рублей (3%), срок договора аренды: 3 (три) года.

На участие в Аукционе по лоту № 25 подано 2 заявки от следующих претендентов на участие в Аукционе – ООО «Спецстрой», ООО «Строительная компания «Запад-Строй», которые допущены к участию в Аукционе.

Согласно протоколу открытого аукциона от 19.06.2019 по итогам проведения Аукциона по лоту № 25 победителем признано ООО «Строительная компания «Запад-строй» с предложением о цене предмета Аукциона 20 003 840, 00 рублей.

01.07.2019 между Администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» и ООО «Строительная компания «Запад-строй» заключен договор № 170-КЗО/2019 аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная.

Согласно протоколу допроса свидетеля <...>Е.А. от 17.02.2022, который в период с 2019 по 21.02.2021 являлся заместителем главы администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ», в должностные обязанности которого входило, в том числе организация и сопровождение сделок, связанных с земельными правоотношениями, установлено, что в 2019 году муниципальному образованию «Зеленоградский городской округ» были выделены бюджетные средства в размере 226 000 000,00 руб. в целях реализации программы «Содействие занятости женщин - создание условий дошкольного образования для детей до трех лет», на которые в течение года необходимо было построить здание дошкольного учреждения, иначе указанные денежные средства подлежали бы возврату в бюджет. В начале 2019 года на совещании в администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» заместителем главы администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» - <...>Р.А. предложена «схема» освоения выделенных денежных средств путем использования схемы, примененной в Гурьевском городском округе Калининградской области, для реализации которой необходимо передать земельный участок в аренду «своему» застройщику, с которым достигнута договоренность, а затем выкупить построенное здание в размере выделенных денежных средств по программе «Содействие занятости женщин - создание условий дошкольного образования для детей до трех лет». В ходе проведения указанного совещания глава администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» - Кошевой С.А. подтвердил, что застройщиком дошкольного учреждения будет «свой» подрядчик - <...>С.А. о., однако на аукцион на право заключения договора аренды земельного участка кадастровым номером 39:05:000000:1363 было подано две заявки, по результатам проведения аукциона размер годовой арендной платы достиг 20 000 000,00 руб., на который вынужден был согласиться <...>С.А. о., поскольку с ним ранее была достигнута договоренность. После проведения аукциона между <...>Е.А. и <...>С.А. состоялся телефонный разговор, в котором <...>С.А. высказал недовольство относительно размера арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 39:05:000000:1363, а также попросил подделать протокол итогов аукциона, указав там размер арендной платы 5 000 000,00 руб., а не 20 000 000,00 руб., в свою очередь <...>С.А. отказался подделывать протокол подведения итогов аукциона и договор аренды земельного участка был заключен по предложенной цене - 20 000 000, 00 руб.

В соответствии с пунктом 3.1 договора № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 годовой размер арендной платы составляет 20 003 840 рублей 00 копеек в год, с учетом внесенного задатка 256 000 рублей 00 копеек.

Согласно пункту 3.2 договора № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 за первый год действия настоящего договора аренды Арендатор обязан произвести оплату арендной платы в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания сторонами договора аренды земельного участка путем перечисления на расчетный счет Арендодателя.

В соответствии с пунктом 5.2 договора № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 за нарушение срока внесения арендной платы, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 % от суммы невнесенного в срок платежа за каждый день просрочки.

Таким образом, в силу вышеуказанных положений договора № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 ООО «Строительная компания «Запад-строй» в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания сторонами договора, а именно с 01.07.2019, обязано было произвести оплату арендной платы за первый год действия договора аренды земельного участка в размере 10 405 387, 25 рублей.

05.07.2019 согласно передаточному акту к договору № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 земельный участок с кадастровым номером 39:05:000000:1363, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, передан арендатору - ООО «Строительная компания «Запад-строй».

Вместе с тем, 15.05.2019 ещё до размещения извещения № 170519/1132473/01 от 17.05.2019 между ООО «Строительная компания «Запад-строй» и ООО «Институт реставрации экологии и градостроительного проектирования» был заключен договор № 290/19/01 на выполнение работ по разработке проектной документации по объекту **«Строительство дошкольного учреждения по ул. Солнечная в г. Зеленоградске Калининградской области»**, разработка проектной документации осуществлялась ООО «Институт реставрации экологии и градостроительного проектирования», как установлено приложением № 1 к договору № 290/19/01 «Техническое задание» путем использования проекта повторного применения № 0278/18/01 «Строительство нового корпуса дошкольного учреждения по ул. Согласия, 32 в г.Калининграде» к земельному участку с кадастровым номером 39:05:000000:1363.

24.10.2019 ООО «АЛЕКСЛАУТ» выдано положительное заключение экспертизы № 39-2-1-3-029051-2019 проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту капитального строительства «Строительство дошкольного учреждения по ул. Солнечная в г. Зеленоградске Калининградской области».

05.12.2019 Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Запад - Строй» было выдано разрешение на строительство № 39-RURU9320000-447-2019 объекта капитального строительства – «Дошкольное учреждение» с кадастровым номером земельного участка 39:05:000000:1363.

09.12.2019 ООО «Строительная компания «Запад - Строй» в адрес Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области направило Извещение о начале строительства объекта капитального строительства «Строительство дошкольного учреждения», расположенного по адресу Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Солнечная (вх. № СН-1/166-2019).

Однако уже 11.12.2019 ООО «Строительная компания «Запад - Строй» в адрес Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области направило Извещение об окончании строительства объекта капитального строительства «Строительство дошкольного учреждения» по ул. Солнечная в г. Зеленоградске» (вх. № СН-3/202).

16.12.2019 в соответствии с постановлением администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» № 2500 «О передаче функций заказчика муниципальному автономному дошкольному образовательному учреждению Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска» функции муниципального заказчика переданы муниципальному автономному дошкольному образовательному учреждению Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска» для приобретения (выкупа) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске.

В соответствии с соглашением № 01 «О предоставлении субсидии из местного бюджета на осуществление капитальных вложений в объект муниципальной собственности» от 18.12.2019 администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» предоставлена муниципальному автономному дошкольному образовательному учреждению Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска» субсидия из местного бюджета на осуществление капитальных вложений в части приобретения объектов недвижимого имущества в муниципальную собственность в целях реализации мероприятия «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске» и достижения результатов федерального проекта по Калининградской области «Содействие занятости женщин – создание условий дошкольного образования для детей в возрасте до трех лет».

Общий объем бюджетных ассигнований в 2019 году в соответствии с пунктом 1.2 соглашения № 01 от 18.12.2019 составил 226 000 000, 00 руб.

19.12.2019 ООО «Строительная компания «Запад-строй» выдано разрешение № 39- RU39320000-447-2019 на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства – «Дошкольное учреждение», расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363.

20.12.2019 в отношении генерального директора ООО «Строительная компания «Запад-строй» <...>Сарвана Ахмедага оглы возбуждено дело об административном правонарушении и составлен протокол № 178 об административном правонарушении за правонарушение, предусмотренное частью 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Согласно протоколу № 178 об административном правонарушении за правонарушение от 20.12.2019 в нарушение требований статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации генеральный директор ООО «Строительная компания «Запад-строй» <...>Сарван Ахмедага оглы пояснил, что строительство объекта капитального строительства – «Дошкольное учреждение», расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363, осуществлялось ООО «Строительная компания «Западстрой» в период с 06.06.2019 по 05.12.2019 без разрешения на строительство.

23.12.2019 между МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска и ИП <...> Е.К. заключен контракт № 20191223 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости недвижимости.

25.12.2019 между муниципальным автономным дошкольным образовательным учреждением Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска и ООО «Строительная компания «Запад-строй» на основании пункта 31 части 1 статьи 93 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) заключен муниципальный контракт № 193391800903439180100100010016810000 на приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске.

Как установлено пунктом 1.1 муниципального контракта № 193391800903439180100100010016810000 от 25.12.2019 предметом контракта является недвижимое имущество: здание дошкольной организации общей площадью 4 604 кв.м, объект расположен по адресу: г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д. 11 «а».

В соответствии с пунктом 2.1, 2.2 муниципального контракта № 193391800903439180100100010016810000 от 25.12.2019 имущество по контракту продается за 226 000 000, 00 руб. с учетом НДС на основании соглашения № 01 о предоставлении субсидии из местного бюджета на осуществление капитальных вложений в объект муниципальной собственности от 18.12.2019 и отчета № 201912224 «Об определении рыночной стоимости здания (дошкольного учреждения) с к/н 39:05:010201 по состоянию на 24 декабря 2019».

26.12.2019 ООО «Строительная компания «Запад-Строй» в адрес Администрации направило письмо (исх. № 84) с просьбой расторгнуть договор аренды земельного участка от 01.07.2019 № 170-КЗО/2019, в связи с продажей возведенного на данном участке здания дошкольной организации.

27.12.2019 между Администрацией и Обществом подписано соглашение о расторжении договора аренды земельного участка от 01.07.2019 № 170-КЗО/2019.

На основании вышеописанных событий приказом Калининградского УФАС России № 91 от 12.09.2022 года возбуждено дело № 039/01/16-794/2022 по признакам нарушения администрацией муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области», Министерством образования Калининградской области и ООО «Строительная компания «Запад-Строй» пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции, выразившимся в заключении соглашения о намеренном обходе проведения конкурентных процедур по закупке работ по строительству объекта дошкольного учреждения и осуществлении закупки объекта недвижимого имущества у ООО «Строительная компания «Запад-Строй» как у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), что привело к ограничению доступа иных хозяйствующих субъектов на соответствующий товарный рынок.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 23.09.2022 по делу № 11267/2022 действие приказа Калининградского УФАС России № 91 от 12.09.2022 приостановлено.

Определением от 10.10.2022 рассмотрение дела № 039/01/16-794/2022 приостановлено до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Калининградской области.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 01.12.2022 по делу № А21-11267/2022 приказ Калининградского УФАС России от 12.09.2022 № 91 признан незаконным.

Вместе с тем, постановлением Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 07.03.2023 по делу № А21-11267/2022 решение Арбитражного суда Калининградской области от 01.12.2022 отменено ввиду того, что в рассматриваемом случае необходимо рассматривать не только факт заключения договора аренды от 01.07.2019 и фактическое окончание строительства объекта – 25.08.2019, а ещё совокупность актов и действий (бездействий), свидетельствующих о делящемся характере правонарушения, поскольку результатам такого нарушения является

дальнейшее непрерывное его продолжение во времени, недопущение, ограничение конкуренции, ограничение доступа на товарный рынок, выход из товарного рынка или устранение с него хозяйствующих субъектов.

Согласно постановлениям Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 07.12.2022 по делу № А21-11267/2022, от 27.12.2022 по делу № А21-11307/2022 приостановление действия приказа УФАС по Калининградской области № 91 от 12.09.2022 в случае отказа в удовлетворении требований о признании недействительным приказа, Управление вправе продолжить проведение проверки; приостановление действия ненормативного правового акта приостанавливает и течение срока, то есть, с даты приостановления судом приказа по дате вступления постановления суда в законную силу, в связи с чем определением от 10.03.2023 (исх. № АД/1032/23) Управлением было возобновлено рассмотрение дела № 039/01/16-794/2022.

По результатам анализа представленных по делу № 039/01/16-794/2022 материалов, доводов лиц, участвующих в деле, Комиссия приходит к следующим выводам.

Как следует из письма администрации муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ» (исх. № 578410/01-24 от 15.08.2022) потребность в новом здании дошкольной организации возникла в 2013-2014 годах ввиду значительного роста числа жителей города Зеленоградска.

Постановлением Правительства Калининградской области от 01.02.2019 № 60 были внесены изменения в постановление от 31.12.2013 № 1023 «О государственной программе Калининградской области «Развитие образования», согласно которым перечень мероприятий, планируемых к реализации на территории Калининградской области в рамках основного мероприятия «Создание дополнительных мест для детей в возрасте от 2 месяцев до 3 лет в образовательных организациях, осуществляющих образовательную деятельность по образовательным программам дошкольного образования» подпрограммы 2 «Развитие дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего и дополнительного образования» государственной программы Калининградской области «Развитие образования», дополнен таким мероприятием, как «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске в 2019 году».

Как пояснял представитель Министерства на заседаниях Комиссии, подписанию вышеназванного постановления предшествовало проведение рабочего совещания при губернаторе Калининградской области, проводимого при участии глав администраций муниципальных образований «Зеленоградский городской округ» и «Гурьевский городской округ» С.С. <...> и С.А. <...>, по вопросу реализации Программных мероприятий в части приобретения (выкупа) в 2019 году здания дошкольной организации и последующего заключения Соглашения между Министерством и муниципальным образованием о предоставлении иного межбюджетного трансферта на финансовое обеспечение мероприятий по созданию дополнительных мест для детей в возрасте от 2 месяцев до 3 лет в образовательных организациях, осуществляющих образовательную деятельность по образовательным программам дошкольного образования. По результатам проведения указанного совещания глава администрации муниципального образования «Гурьевский городской округ» С.С. <...> отказался от дальнейшего участия в реализации Программных мероприятий в указанной части; глава администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» С.А. <...> выразил устное согласие, после чего администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» письмом от 12.02.2019 г. № 507/01-43 в адрес Министерства была направлена выписка из бюджетной росписи бюджета городского округа на 2019 год на приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске, а в государственную программу Калининградской области «Развитие образования» были внесены соответствующие изменения в части замены объекта (здания дошкольной организации), подлежащего приобретению (выкупу) в 2019 году. 29.03.2019 между Министерством и администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» заключено Соглашение № 1-МТ/2019 о предоставлении иного межбюджетного трансферта на финансовое обеспечение мероприятий по созданию дополнительных мест для детей в возрасте от 2 месяцев до 3 лет в образовательных организациях, осуществляющих образовательную деятельность по образовательным программам дошкольного образования. Такой способ создания дополнительных мест для детей в возрасте от 2 месяцев до 3 лет в дошкольных образовательных организациях, как «приобретение (выкуп) здания дошкольной организации», предусмотрен федеральным законодательством (Постановление Правительства РФ от 26.12.2017 г. № 1642 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие образования»). Изменить ранее выбранный способ с учетом сроков реализации мероприятий не представлялось возможным. Поэтому замена мероприятия, планируемого к реализации на территории Калининградской области в 2019 году, осуществлялась с сохранением способа реализации такого мероприятия.

Как следует из пояснений Министерства, информацией о том, какие конкретно объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Зеленоградского городского округа, рассматривались в качестве возможных вариантов для приобретения в муниципальную собственность в целях реализации выделенной субсидии, Министерство не располагало, поскольку Соглашение о предоставлении субсидии местному бюджету на софинансирование капитальных вложений в объект муниципальной собственности муниципального образования Калининградской области от 29.03.2019 № 1-МТ/2019 (далее – Соглашение) не предусматривает обязательство по согласованию с Министерством объекта недвижимого имущества - дошкольного учреждения, который подлежал к приобретению (выкупу), в связи с чем, согласование с Министерством объекта недвижимого имущества – дошкольного учреждения, расположенного по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский район, г. Зеленограде ул. Солнечная, 11 А, который приобретен (выкуплен) с целью реализации выделенной субсидии, не осуществлялось, также Соглашение не содержит и положений, касающихся необходимости информирования Министерства о принятом Администрацией решении об осуществлении выкупа здания дошкольного учреждения у

потенциального продавца.

Вместе с тем, письмом Министерства от 21.09.2022 № 11067-1 представлены дополнительные соглашения от 21.05.2019 № 073-17-2019-046/1, от 26.09.2019 № 073-17-2019-046/3, от 03.10.2019 № 073-17-2019-046/4 к соглашению между Министерством просвещения РФ и Правительством Калининградской области о предоставлении иного межбюджетного трансферта из федерального бюджета бюджету Калининградской области на финансовое обеспечение мероприятий по созданию в субъектах РФ дополнительных мест для детей в возрасте от 2 месяцев до 3 лет в образовательных организациях, осуществляющих образовательную деятельность по образовательным программам дошкольного образования, от 14 февраля 2019 года, в приложении к которому представлен Перечень результатов регионального проекта, в целях софинансирования которых предоставляется иной межбюджетный трансферт. Одним из объектов указанного перечня является приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске с местонахождением: Калининградская область, Зеленоградский район, ул. Солнечная.

Согласно пояснениям Администрации иные объекты недвижимого имущества в качестве возможного варианта для приобретения в муниципальную собственность для размещения дошкольного учреждения не рассматривались, ввиду отсутствия в г. Зеленоградске объектов недвижимости, отвечающих требованиям, предъявляемым к детским дошкольным учреждениям. Здание, расположенное по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д. 11А, на момент выкупа наиболее полно соответствовало требованиям, предъявляемым к детским дошкольным учреждениям, выбор конкретного здания на стадии заключения муниципального контракта осуществлен заказчиком, поскольку функции муниципального заказчика для приобретения здания дошкольной организации были переданы МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска» в соответствии с постановлением Администрации от 16.12.2019 № 2500.

В соответствии с материалами космической съемки земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д. 11А, представленными Следственным управлением Следственного комитета Российской Федерации по Калининградской области, установлено следующее.

По состоянию на дату съемки - 22.03.2019 и 04.04.2019 в границах земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 какие-либо строения и здания отсутствуют. На дату съемки - 29.04.2019, 05.05.2019, 09.05.2019 в границах земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 производятся строительные работы по возведению здания, в частности возведен фундамент здания. На дату съемки - 25.08.2019 в границах земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 расположено здание – детский сад.

Таким образом, согласно материалам космической съемки, представленной Следственным управлением Следственного комитета Российской Федерации по Калининградской области, работы по строительству объекта капитального строительства – «Дошкольное учреждение», расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363, фактически начаты ООО «Строительная компания «Запад-строй» не позднее 29.04.2019, то есть до объявления аукциона (извещение № 170519/1132473/01) и заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363, при отсутствии разработанной проектной документации на строительство объекта капитального строительства, получившей положительное заключение экспертизы и без разрешения на строительство. Данный факт также подтверждается, в том числе протоколами допроса свидетелей от 16.02.2022, от 17.02.2022, в соответствии с которыми строительство здания дошкольного учреждения по адресу ул. Солнечная в г. Зеленоградске началось весной 2019 года и осуществлялось в довольно короткие сроки.

Из вышеуказанных материалов и пояснений сторон следует, что на момент принятия Администрацией решения по вопросу реализации Программных мероприятий в части приобретения (выкупа) в 2019 году здания дошкольной организации в г. Зеленоградске, **здание как объект недвижимости, расположенное на земельном участке кадастровым номером 39:05:000000:1363, фактически отсутствовало.** Вместе с тем, с начала 2019 года между Министерством и Администрацией велась работа по вопросу приобретения (выкупа) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске.

Так, 11.03.2019 Министерством в адрес Администрации направлен на согласование проект постановления Правительства Калининградской области «О предоставлении субсидии из областного бюджета бюджету муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на софинансирование капитальных вложений в объекты муниципальной собственности» (исх. № 1846 от 11.03.2019). Согласно приложению к письму (исх. № 1846 от 11.03.2019) предусмотрено выделение субсидии по объекту «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске» (общее количество мест - 160, общий объем капитальных вложений 124 000, 000 тыс. рублей).

В ответ на вышеуказанное письмо Министерства Администрацией 19.03.2019 направлен ответ (исх. № 923/01-43 от 19.03.2019), согласно которому Администрация согласовывает проект постановления Правительства Калининградской области «О предоставлении субсидии из областного бюджета бюджету муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на софинансирование капитальных вложений в объекты муниципальной собственности», а также сообщает о необходимости корректировки указанного постановления

Правительства Калининградской области ввиду недостаточности мест в детских дошкольных образовательных учреждениях в части увеличения общего количества мест до 185 и общего объема капитальных вложений до 226 000, 00 тыс. рублей.

27.08.2022 Министерством в адрес Администрации направлено письмо (исх. № 7470 от 27.08.2022) о необходимости направления в связи с внесением изменений в постановление Правительства Калининградской области № 208 от 29.03.2019 «Об объектах недвижимого имущества, на софинансирование приобретения в муниципальную собственность которых предусматриваются субсидии местным бюджетам» в адрес Министерства документов и сведений, подтверждающих наличие в местном бюджете бюджетных ассигнований для софинансирования по объекту «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске» (общее количество мест 185, общий объем капитальных вложений 226 000, 000 тыс. рублей).

30.08.2022 Администрация письмом (исх. № 3158/01-43 от 30.08.2019) направлена запрашиваемая информация в адрес Министерства образования Калининградской области.

04.09.2019 и 03.10.2019 Министерство письмами (исх. № 7757 от 04.09.2019, исх. № 8771 от 03.10.2019) сообщает Администрации о необходимости в целях осуществления своевременных конкурсных процедур по выкупу объекта «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске» на 185 мест» представить план-график (дорожную карту) муниципального образования «Зеленоградский городской округ» для обеспечения своевременных конкурсных процедур и заключения контракта, содержащий следующую информацию:

- срок подготовки документов для выкупа (проект контракта, регистрация права собственности, подтверждающих внесением в ЕФРН);
- дата внесения изменения в план график;
- планируемая дата заключения контракта и дата расчета с подрядчиком;
- дата внесения контракта в реестр;
- дата регистрации в Росреестре;
- срок подготовки документов для получения акта ввода объекта в эксплуатацию и планируемая дата ввода объекта в эксплуатацию;
- другие необходимые мероприятия по усмотрению муниципального образования «Зеленоградский городской округ».

08.10.2019 Администрация направила в адрес Министерства план-график (исх. № 3731/01-43 от 08.10.2019) по выкупу объекта «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске» на 185 мест»:

№	Мероприятия	Сроки	Ответственные лица
1.	Подготовка документов для выкупа	Запрос у подрядчика плана – графика по регистрации объекта	Подрядчик <...> С.А.
2.	Внесение изменений в план график	09 декабря 2019 г.	<...>Т.П.
3.	Заключение контракта и расчет с подрядчиком	12 декабря 2019 г.	<...>Т.П.
4.	Внесение контракта в реестр	12 декабря 2019 г.	<...>Т.П.
5.	Регистрация в Росреестре	27 декабря 2019 г.	<...>Т.П.
6.	Акт ввода в эксплуатацию и планируемая дата ввода объекта	09 декабря 2019 г.	Подрядчик <...> С.А.

08.10.2019 Министерством в адрес Администрации направлено письмо (исх. № 8937 от 08.10.2019), согласно которому **09 октября в 17 часов Министерством будет осуществлен рабочий выезд на объект строящегося детского сада на территории г. Зеленоградска, который в дальнейшем будет выкуплен Администрацией у частного инвестора.**

В соответствии с Постановлением Администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» от **25.10.2019** № 2061 «О создании Муниципального автономного дошкольного образовательного учреждения

детского сада № 1 г. Зеленоградска» (далее – Постановление Администрации от 25.10.2019 № 2061) создан Муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение – детский сад № 1 г. Зеленоградск основанное на праве оперативного управления, путем его учреждения **с местом нахождения (юридически адресом): 238530, Российская Федерация, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д. 11 «а».**

05.12.2019 Администрация в адрес Министерства направила письмо (исх. № 4563/01-43), в котором сообщила, что **«администрацией МО «Зеленоградский городской округ» проводится подготовительная работа по заключению контракта на приобретение здания детского сада с оборудованием в г. Зеленоградске. С потенциальным продавцом - ООО «Строительная компания «Запад-Строй» проведены переговоры, достигнута предварительная договоренность о покупке.** Заключение контракта в соответствии с решением о предоставлении субсидий на капитальные вложения в целях приобретения недвижимости в муниципальную собственность планирует осуществлять между МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска (Покупатель) и ООО «Строительная компания «Запад-Строй» (Продавец). 04.12.2019 МАДОУ Центр развития ребенка детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска с ООО «ГлавЭнергоПроект» заключен договор на проведение экспертизы исполнения контракта на приобретение нежилого здания в соответствии с п. 3 ст. 94 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных муниципальных нужд» от 05.04.2013 №44-ФЗ и Федеральным законом от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц». Экспертиза исполнения контракта предусматривает так же определение реальной рыночной стоимости объекта – нежилого здания детского сада с оборудованием по ул. Солнечная в г. Зеленоградске».

Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела Администрация утверждала, что подбор вариантов приобретаемого объекта осуществлялся в декабре 2019 года муниципальным заказчиком МАДОУ «Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка».

Комиссия считает данное утверждение не соответствующими фактическим обстоятельствам дела ввиду следующего.

Согласно протоколам от 14.02.2022, 15.02.2022, 06.07.2022 допроса свидетеля О.Ю. <...>, являющейся в указанном периоде заведующей МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска», следует что в конце ноября-начале декабря 2019 года на совещании в Управлении образования администрации «М Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» было озвучено, что муниципалитет закупает новый детский сад, здание должно было покупаться целиком, полностью уже оборудованное, под ключ и закупка должна проходить через МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска», поскольку новый детский сад должен был быть запущен быстро, поэтому для ускорения ввода нового детского сада эксплуатацию он должен быть оформлен как структурное подразделение другого, уже действующего детского сада, имеющего всю необходимую учредительную документацию, в последующем появилось постановление, в соответствии с которым О.Ю. <...> были даны полномочия провести данную сделку. О.Ю. <...> пояснила, что на совещании в Администрации было указано, что осуществление закупки детского сада посредством закупки МАДС «Сказка» у единственного поставщика было принято в связи с необходимостью ускорить процесс, чтобы садик сразу начал работать, потому что у детского сада «Сказка» есть лицензия и, если это здание будет относиться к зданию садика «Сказка», то его проще будет запустить. Для оформления документов в целях проведения закупки детского сада требовалось заключение об оценке стоимости здания, как пояснила О.Ю.<...>, ей были переданы номер телефонов оценщика, который уже подготовил оценку для того, чтобы её забрать требовалось заключить договор произвести оплату. Ориентировочно в двадцатых числах декабря 2019 года сотруднику МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска в городе Калининграде на перекрестке ул. Фрунзе и Апреля было передано заключение по определению рыночной стоимости здания дошкольного образовательного учреждения подготовленное ИП <...>Е.К., в соответствии с которым рыночная стоимость объекта была определена в размере 226 000 000,00 рублей. Как полагает О.Ю. <...> оценка объекта проводилась длительное время, поскольку, в нем содержались фотографии объекта, подробные расчеты и обоснование сделанных выводов. Далее, в рамках исполнения процедуры закупки МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска у единственного поставщика ООО «Строительная компания «Запад-строй» приобретено здание детского сада с учетом полученного заключения по определению достоверности расчетной стоимости строительства в размере 224 000 000,00 рублей. Приобретенное здание находилось в оперативном управлении у МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска». Ориентировочно в мае 2020 года приобретенное здание детского сада вместе с имуществом было передано муниципалитету, который впоследствии передал его созданному МАДОУ № 1 (ул. Солнечная, д. 11 а).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что несмотря на то, что Постановлением Администрации от 25.10.2019 № 2061 создано Муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение – детский сад № 1 Зеленоградска с местом нахождения 238530, Российская Федерация, Калининградская область, г. Зеленоградск ул. Солнечная, д. 11 «а», которое не имело соответствующей лицензии на образовательную деятельность Администрацией было принято решение о наделении полномочиями заказчика МАДОУ Центр развития ребенка детский сад № 23 «Сказка», имеющего лицензию на образовательную деятельность, с целью скорейшего ввода эксплуатацию дошкольного образовательного учреждения в связи с необходимостью формального соблюдения требований действующего законодательства к детским дошкольным образовательным учреждениям (наличие лицензии).

Указанное обстоятельство также подтверждается тем, что через незначительный временной промежуток

рассматриваемый объект был изъят из оперативного управления МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 2 «Сказка» и передан муниципальному автономному дошкольному образовательному учреждению – детский сад № 23 «Сказка» на праве оперативного управления. Так, Постановлением Администрации от 30.12.2019 № 2690 здание дошкольной организации, кадастровый номер 39:05:010201:1054, расположенное по адресу Зеленоградский район, город Зеленоградск, ул. Солнечная, 11 закреплено за МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» на праве оперативного управления. Постановлением Администрации от 07.07.2020 № 1356 здание дошкольной организации, кадастровый номер 39:05:010201:1054, расположенное по адресу Зеленоградский район, город Зеленоградск, ул. Солнечная, 11 изъято из оперативного управления МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» и передано в казну муниципального образования «Зеленоградский городской округ». После чего, постановлением Администрации от 13.09.2020 № 1392 от 07.07.2020 закреплено за муниципальным автономным дошкольным образовательным учреждением – детский сад № 1 на праве оперативного управления.

Также установлено, что инициатором присвоения адреса детскому саду, строительство которого осуществляло ООО «СК «Запад-Строй», являлось Управление образования Администрации. Так, Управление образования Администрации письмом исх.1490 от 11.10.2019 года обратилось в адрес главы Администрации с целью оказания содействия в решении вопроса по присвоению адреса земельному участку, на котором идет строительство нового детского сада на 185 мест. Постановлением Администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» от 14.10.2019 № 1950 незавершенному строительством детскому саду, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363 присвоен адрес Российская Федерация, Калининградская область, Зеленоградский городской округ, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, 11 а.

Таким образом, из вышеуказанной переписки между Министерством и Администрацией, Постановлением Администрации от 25.10.2019 № 2061 и иных материалов дела следует, что объект: «здание дошкольной организации общей площадью 4 604 кв.м, расположенное по адресу: г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д. 11 «а», планировался к приобретению у ООО «Строительная компания «Запад-Строй» как у единственного поставщика (подрядчик исполнителя) **еще до принятия 16.12.2019 постановления администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» № 2500 «О передаче функций заказчика муниципальному автономному дошкольному образовательному учреждению Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» город Зеленоградска» и завершения его строительства и ввода в эксплуатацию 19.12.2019.**

В связи с вышеизложенным, довод Администрации о том, что **выбор конкретного объекта недвижимого имущества осуществлялся** именно заказчиком - **МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» город Зеленоградска»,** которому в соответствии с постановлением Администрации от 16.12.2019 № 2500 были переданы функции муниципального заказчика для приобретения здания дошкольной организации и который после заключения контракта осуществлял функции оперативного управления, не может являться состоятельным.

В силу положений договора № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 ООО «Строительная компания «Запад-строй» в течение (пяти) банковских дней с момента подписания сторонами договора аренды земельного участка, а именно 01.07.2019, обязано было произвести оплату арендной платы за первый год действия договора аренды земельного участка в размере 10 405 387, 25 руб.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела установлено, что **арендная плата** по договору аренды земельного участка кадастровым номером 39:05:000000:1363 № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 в первый год действия договора **ООО «Строительная компания «Запад-строй» не производилась.**

При этом, в соответствии с пунктом 3.1 договора № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 аренды земельного участка **годовой размер арендной платы составляет 20 003 840 рублей 00 копеек в год,** с учетом внесенного задатка 256 000 рублей (256 000 копеек, согласно пункту 3.2 договора за первый год действия договора Арендатор обязан произвести оплату арендной платы в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания сторонами договора. Таким образом, **ООО «Строительная компания «Запад-строй» в течение 5 (пяти) банковских дней после 01.07.2019 обязано было произвести оплату арендной платы за первый год действия договора аренды** земельного участка в размере 10 405 387, 25 руб.

В свою очередь Администрацией во втором полугодии 2019 года какие-либо действия по понуждению ООО «Строительная компания «Запад-строй» осуществить оплату аренды по договору аренды земельного участка № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 также не производились.

Соглашением о расторжении договора аренды земельного участка от 27.12.2019 обязанность ООО «Строительная компания «Запад-строй» по арендным платежам была перенесена на 13.01.2020 года. По состоянию на 13.01.2020 оплата по арендным платежам от ООО «Строительная компания «Запад-строй» не поступила.

Только 03.04.2020 Администрация направила генеральному директору ООО «Строительная компания «Запад-строй» <...>С.А.о. письмо (исх. № 1741/01-23), в котором просила оплатить задолженность по арендной плате с 01.07.2019 г. 13.01.2020 в размере 10 405 387 рублей 25 копеек.

Согласно **гарантийному письму** ООО «Строительная компания «Запад-строй» от **10.04.2020** арендатор обязуется д конца 2020 года оплатить имеющуюся задолженность по арендной плате в размере 10 405 387, 25 руб.

Как следует из претензии Администрации от 22.05.2020 № 2601-10/01-24, направленной в адрес ООО «СК «Зап Строй», **задолженность по договору, по состоянию на 22.05.2020 составляла 12 909 367, 93 руб.**, из них недоим 10 405 387, 25 руб., пеня 503 596, 68 руб., штраф 2 000 384 руб.

Согласно пояснениям ООО «Строительная компания «Запад-строй» причиной несвоевременной оплаты по договор 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 аренды земельного участка явилась потребность Общества в оборотных денеж средствах для осуществления его деятельности. При этом, Общество осознавало и признавало нали задолженности по оплате арендной платы и начисления неустойки.

Решением Арбитражного суда Калининградской области № А21-7196/2020 от 25.09.2020 по иску Администраци ООО «СК «Запад-Строй» взыскана задолженность в размере 2 305 387, 25, пени в размере 490 607, 87 руб.

Задолженность по арендной плате ООО «СК «Запад-Строй» оплачена в следующей порядке:

- 22.05.2020 - 650 000 руб.,
- 21.05.2019 – 256 000 руб. (задаток за участие в аукционе от 19.06.2019, лот № 25),
- 11.06.2020 – 3 300 000 руб.,
- 27.08.2020 – 3 500 000 руб.,
- 01.09.2020 – 450 000 руб.,
- 03.09.2020 – 200 000 руб.,
- 23.09.2020 – 300 000 руб.,
- 01.10.2020 – 250 000 руб.,
- 08.10.2020 – 550 000 руб.,
- 20.10.2020 – 450 000 руб.,
- 26.10.2020 – 400 000 руб.,
- 06.11.2020 – 99 387,25 руб.,
- 30.11.2020 – 245 607,87 руб.,
- 29.12.2020 – 245 000 руб.

Комиссия в свою очередь отмечает, что согласно представленным Администрацией сведениям по иным торгам, проведенным в период с начала 2019 по середину 2023 года, по продаже земельных участков или права аренды земельных участков, ни одним из победителей торгов гарантийные письма о переносе сроков оплаты платежей по арендной плате не направлялись, фактические отсрочки по оплате арендной платы не предоставлялись.

Также согласно протоколу допроса свидетеля - <...>Е.А. от 17.02.2022 арендная плата за земельный участок с кадастровым номером 39:05:000000:1363 ООО «Строительная компания «Запад-строй» не осуществлялась. В конце 2019 г. <...>С.А. сообщил <...>С.А. о необходимости расторжения договора аренды земельного участка в связи с тем, что здание дошкольного учреждения построено менее чем за три года. Кроме того, как поясняет <...>Е.А., он являлся свидетелем разговора, состоявшегося между <...>С.А. и <...>С.А.о., в котором <...>С.А. обещал расторгнуть договор аренды земельного участка ранее окончания срока аренды, <...>С.А.о. в свою очередь будет платить небольшие суммы в качестве арендной платы по договору, тем самым создавая видимость исполнения обязательств по договору аренды земельного участка, потом <...> С.А.о. признает свою фирму банкротом, после чего администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» обратиться в суд с иском к ООО «Строительная компания «Запад-строй» и, естественно, ничего не взыщет.

Таким образом, материалами дела подтверждается, что ввиду значительной суммы по арендной плате за земельный участок, на которую генеральный директор ООО «Строительная компания «Запад-строй» <...>С.А.о. вынужден был согласиться, вместе с тем, Администрацией в целях оказания содействия Обществу по скорейшему возведению здания дошкольной организации на участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363 во втором полугодии 2019 года вплоть до апреля 2020 года, не предпринимались какие-либо действия по взиманию арендной платы по договору № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019, что подтверждает те обстоятельства, которые отражены в протоколе допроса свидетеля - <...>Е.А. от 17.02.2022.

При возбуждении дела Управление, с учетом заключения 25.12.2019 муниципального контракта на приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске между МАДОУ Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска» и ООО «Строительная компания «Запад-строй», исходило из того, что срок давности нарушения антимонопольного законодательства истечет **25.12.2022**. При этом, те обстоятельства, что ООО «Строительная компания «Запад-строй» не осуществляло и впоследствии со значительной просрочкой осуществило оплату аренды за предоставленный земельный участок, на момент возбуждения дела не были известны ввиду отсутствия соответствующих сведений, которые стали известны Комиссии только при рассмотрении настоящего дела.

По смыслу положений частей 1 и 2 статьи 44 Закона о защите конкуренции на стадии возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган не рассматривает по существу вопрос о наличии нарушения, но анализирует, приведены ли в заявлении обстоятельства, которые могут свидетельствовать о наличии в действиях конкретного лица признаков нарушения антимонопольного законодательства, и представлены ли в подтверждение этих обстоятельств (либо указаны на невозможность представления определенных документов и лица, у которого они могут быть истребованы).

В данном случае бездействие Администрации вплоть до апреля 2020 года по взиманию с Общества оплаты по аренде за земельный участок, фактическая полная оплата арендных платежей 29.12.2020, по мнению Комиссии также является предметом достигнутых сторонами договоренностей при реализации рассматриваемого соглашения.

На основании установления вышеуказанных обстоятельств Комиссия приходит к выводу, что нарушение антимонопольного законодательства является длящимся, срок окончания которого исчисляется датой оплаты задолженности по арендным платежам - 29.12.2020.

Как установлено статьей 41.1 Закона о защите конкуренции дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Датой обнаружения рассматриваемого правонарушения является дата издания Приказа Калининградского УФАС России № 91 о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства - 12.09.2022 года (Определение Верховного Суда РФ от 05.10.2020 № 305-ЭС20-9447 по делу № А40-64541/2019, постановление Президиума ВАС РФ от 13.12.2011 № 11132/11 по делу № А26-9462/2010).

На основании вышеизложенных обстоятельств, срок давности, установленный статьей 41.1 Закона о защите конкуренции, не истек.

Таким образом, установленные обстоятельства, а именно:

- размещение администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» 26.02.2019 на официальном сайте муниципального образования «Зеленоградский городской округ» новостного материала о том, что на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363 планируется строительство детского сада на 185 мест, для чего уже начаты подготовительные работы. При этом размещенные в новостном материале изображения детского сада практически идентичны внешнему виду детского сада, построенного Обществом;
- принятие Администрацией решения по вопросу реализации Программных мероприятий в части приобретения (выкупа) в 2019 году здания дошкольной организации в г. Зеленоградске, несмотря на фактическое отсутствие каких-либо подходящих объектов;
- проведение совещания администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ», на котором предложена «схема» освоения выделенных денежных средств путем передачи земельного участка в аренду «своему» застройщику - ООО «Строительная компания «Запад-строй», с которым ранее достигнута договоренность по строительству здания дошкольного учреждения, и затем выкуп построенного здания в размере выделенных денежных средств;
- начало строительства ООО «Строительная компания «Запад-строй» на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363 дошкольного учреждения в апреле 2019 года до объявления аукциона (извещение № 170519/1132473/01) и заключения договора аренды указанного земельного участка в отсутствие разработанной проектной документации на строительство объекта капитального строительства, получившей положительное заключение экспертизы и без разрешения на строительство;
- заключение Обществом 15.05.2019, ещё до размещения извещения о проведении аукциона на земельный участок с кадастровым номером 39:05:000000:1363, с ООО «Институт реставрации экологии и градостроительного проектирования» договора № 290/19/01 на выполнение работ по разработке проектной документации по объекту «Строительство дошкольного учреждения по ул. Солнечная в г. Зеленоградске Калининградской области»;
- создание 25.10.2019 муниципального автономного дошкольного образовательного учреждения – детский сад № 1 г. Зеленоградска с местом нахождения (юридическим адресом): 238530, Российская Федерация,

Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д. 11 «а»;

- невнесение ООО «Строительная компания «Запад-строй» арендной платы за первый год аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 в размере 10 405 387, 25 руб.;

- непринятие Администрацией каких-либо мер по получению арендной платы с ООО «Строительная компания «Запад-строй» в период срока действия договора аренды земельного участка № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019; оплата задолженности по оплате лишь 29.12.2020 года;

- наличие переписки между Министерством и Администрацией по вопросу приобретения (выкупа) здания дошкольного учреждения, расположенного по адресу: г. Зеленоградск, ул. Солнечная, 11 «а» и осуществление совместных выездных совещаний на объект до завершения его строительства и ввода в эксплуатацию;

- заключение на основании пункта 31 части 1 статьи 93 Закона о контрактной системе муниципального контракта № 193391800903439180100100010016810000 от 25.12.2019 на приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске в обход конкурентных процедур;

свидетельствуют о том, что действия Администрации, Министерства и ООО «Строительная компания «Запад-строй» не были самостоятельными или случайными, а являлись следствием соглашения, направленного на приобретение здания дошкольного учреждения без проведения торгов у ООО «Строительная компания «Запад-строй».

Федеральный закон 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) регулирует отношения, направленные на обеспечение государственных и муниципальных нужд в целях повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок.

В силу части 1 статьи 24 Закона о контрактной системе (здесь и далее в редакции, действовавшей на дату заключения муниципального контракта) заказчики при осуществлении закупок используют конкурентные способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) или осуществляют закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя).

Конкурентными способами определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) являются конкурсы (открытый конкурс, конкурс с ограниченным участием, двухэтапный конкурс, закрытый конкурс, закрытый конкурс с ограниченным участием, закрытый двухэтапный конкурс), аукционы (электронный аукцион, закрытый аукцион), запрос котировок, запрос предложений (часть 2 статьи 24 Закона о контрактной системе).

Заказчик выбирает способ определения поставщика (подрядчика, исполнителя) в соответствии с положениями главы 3 названного Федерального закона, при этом он не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников закупки (часть 5 статьи 24 Закона о контрактной системе).

Таким образом, закупка товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд по общему правилу осуществляется путем проведения торгов.

Применение норм законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд является обязательным в ситуации использования средств бюджета, которые направляются на оплату работ (услуг) для государственных и муниципальных нужд.

Закупка у единственного поставщика не относится к конкурентным способам закупки, а, следовательно, применение такого метода закупок должно осуществляться исключительно в случаях, установленных законом.

В статье 93 Закона о контрактной системе определены случаи осуществления закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), имеющие исключительный характер, когда применение процедур конкурентного отбора невозможно либо нецелесообразно.

В соответствии с пунктом 31 части 1 статьи 93 указанного Закона о контрактной системе закупка у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) может осуществляться заказчиком в случае заключения контракта, предметом которого является приобретение для обеспечения федеральных нужд, нужд субъекта Российской Федерации, муниципальных нужд нежилого здания, строения, сооружения, нежилого помещения, определенных в соответствии с решением о подготовке и реализации бюджетных инвестиций или о предоставлении субсидий на осуществление капитальных вложений в целях приобретения объектов недвижимого имущества в государственную или муниципальную собственность, принятым в порядке, установленном соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрацией.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию. Только лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные

желающие поставлять товары, выполнять работы, оказывать услуги, получив доступ к соответствующему товарному рынку.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции 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.

Целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции).

В части 1 статьи 3 названного Закона указано, что настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Пунктом 4 статьи 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.

Понятие соглашения приведено в пункте 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции, согласно которому оно представляет собой договоренность в письменной форме, содержащуюся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

В пункте 9 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Постановлением Президиума Верховного суда Российской Федерации от 16.03.2016, разъяснено, что 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.

Согласно разъяснениям ФАС России, содержащимся в письме от 04.07.2018 № ИА/50875/18, доказательствами наличия антиконкурентного соглашения антимонопольными органами и судами рассматриваются, в том числе, такие обстоятельства, когда объект фактически построен по заказу заинтересованных в этом лиц до принятия соответствующего решения, предусмотренного пунктом 31 части 1 статьи 93 Закона о контрактной системе.

Кроме того, согласно позиции ФАС России, изложенной в письме от 24.10.2019 № ИА/93181/19, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о намеренном «обходе» Закона о контрактной системе (предоставление земельного участка, строительство объекта по заказу заинтересованных в этом лиц до принятия соответствующего решения, предусмотренного пунктом 31 части 9 статьи 31 Закона о контрактной системе), ФАС России квалифицирует указанные действия органов власти как сговор заказчика и хозяйствующего субъекта, приводящего к обходу конкурентных процедур по закупке у «своего» подрядчика работ по строительству объекта недвижимости и, как следствие, устранению конкуренции на рынке строительного подряда.

В силу 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.

В соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 (далее – Порядок), антимонопольным органом проведен анализ рынка.

В силу пункта 11.3. Порядка в случае, если в соответствии с пунктами 1.3, 10.3 - 10.10 указанного порядка отдельные этапы анализа состояния конкуренции не проводились, по итогам анализа составляется краткое описание полученных результатов (краткий отчет (обзор)).

На основании вышеизложенного антимонопольным органом был проведен анализ состояния конкуренции, по итогам которого составлен краткий обзор полученных результатов, который включает в себя следующее:

а) - временной интервал исследования определен периодом с 26.02.2019 г. (дата публикации новости на сайте Администрации о намерении строительства детского сада на земельном участке 39:05:000000:1363) по 29.12.2020 (дата погашения задолженности по арендной плате за земельный участок) 39:05:000000:1363)

б) - продуктовые границы определены как строительство жилых и нежилых зданий;

в) - географические границы рынка определены как границы территории Калининградской области.

Согласно Краткому обзору анализа состояния конкуренции установлено, что в соответствии со сведениями, представленными Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области в период с 2019 по 2020 год на территории Калининградской области осуществляли деятельность порядка 358 хозяйствующих субъектов, чьим основным видом деятельности являлось строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД ОК 029-2014: 41.20). Также, согласно представленным Ассоциацией Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области» сведениям в период с 2019 по 2022 год на территории Калининградской области имелось достаточно большое количество хозяйствующих субъектов, которые имели 2 и 3 уровни ответственности члена СРО. Кроме того, по представленной ООО «ЮВИ», ООО «Калининградинвестцентр» информации, указанные субъекты приняли бы в 2019 году участие в муниципальной закупке, предметом которой являлось бы строительство «Дошкольного учреждения в г. Зеленоградске на 185 мест», расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363, при условии ее размещении в общем свободном доступе. Таким образом, рынок выполнения строительных работ представлен достаточно широким кругом лиц, среди которых имеются лица, заинтересованные в строительстве объектов для государственных /муниципальных нужд.

При изложенных обстоятельствах, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению дела № 039/01/16-794/2022 пришла к выводу, что действия администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ», Министерства образования Калининградской области и ООО «Строительная компания «Запад-Строй», выразившиеся в заключении соглашения о намеренном обходе проведения конкурентных процедур по закупке работ по строительству объекта дошкольного учреждения и осуществлении закупки объекта недвижимого имущества у ООО «Строительная компания «Запад-строй» как у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), что привело к ограничению доступа иных хозяйствующих субъектов на соответствующий товарный рынок могут быть квалифицированы как нарушение пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Дополнительно Комиссия сообщает, что согласно части 5 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.

Председатель комиссии:

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

