

## РЕШЕНИЕ

по делу № 3-09/48-2017

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена «15» марта 2018 года.

В полном объеме решение изготовлено «16» марта 2018 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушениях антимонопольного законодательства (далее также Комиссия) в составе:

.....

рассмотрев дело № 3-09/48-2017 возбужденное в отношении Администрации г. Кузнецка Пензенской области и ООО «Стройзаказ» по пункту 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России поступила информация из Прокуратуры г. Кузнецка, указывающая на признаки нарушения антимонопольного законодательства, допущенные при приобретении детского сада в г. Кузнецк Пензенской области.

Приказом Пензенского УФАС России от 08.09.2017 № 193 в отношении Администрации г. Кузнецка Пензенской области и ООО «Стройзаказ» возбуждено дело по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением от 18.09.2017 рассмотрение дела назначено на 09.10.2017.

На заседании Комиссии 09.10.2017 представитель Администрации с доводами, изложенными в определении, не согласился, поддержав письменную позицию, изложенную в письме от 05.10.2017 № 2785. Кроме того, указал, что ЗК РФ в редакции, действующей до 01.03.2015, было предусмотрено предоставление земельного участка для строительства путем выбора земельного участка.

На заседании Комиссии 09.10.2017 представитель ООО «Стройзаказ» с нарушением антимонопольного законодательства не согласился, поддержав позицию, изложенную в письменных пояснениях от 03.10.2017 № 160. Пояснил, что земельный участок был взят в 2014 году в аренду для строительства частного детского сада. В мае 2015 года были объявлены торги по приобретению здания детского сада администрацией г. Кузнецка, ООО «Стройзаказ» принял участие в этих торгах.

Определением от 09.10.2017 к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено Министерство образования Пензенской области.

Определением от 09.10.2017 рассмотрение дела отложено и назначено на 26.10.2017.

На заседании Комиссии 26.10.2017 представитель Министерства образования Пензенской области поддержал позицию, изложенную в письме от 23.10.2017 № 2231/01-06.

Определением от 26.10.2017 рассмотрение дела отложено и назначено на 23.11.2017.

На заседании Комиссии 23.11.2017 представитель Администрации с доводами, изложенными в определении, не согласился, поддержав письменную позицию, изложенную в письме от 20.11.2017 № 3216. Кроме того, указал, что Администрацией г. Кузнецка при покупке детского сада ничьи права не нарушала, так как иные лица, заинтересованные в получении в аренду земельных участков, а также в продаже здания для использования под детский сад, отсутствовали.

Определением от 23.11.2017 рассмотрение дела отложено и назначено к рассмотрению на 18.12.2017.

На заседании Комиссии 18.12.2017 представитель Администрации указал, что на территории Пензенской области проводилась масштабная работа по строительству (приобретению) детских садов по типовому проекту на 245 мест. Информация о потребности в детском саде на территории г. Кузнецка являлась общедоступной, поскольку размещалась как в официальных документах, так и в сети Интернет.

Определением от 18.12.2017 срок рассмотрения дела продлен до 18.03.2018.

Определением от 18.12.2017 рассмотрение дела отложено и назначено к рассмотрению на 25.01.2018.

Определением от 25.01.2018 рассмотрение дела отложено и назначено к рассмотрению на 13.02.2018.

На заседание Комиссии 13.02.2018 Администрация г. Кузнецка Пензенской области представила запрашиваемую Комиссией информацию, указав в письменных пояснениях, что не планировало строительство объекта дошкольного образования на момент выбора и обследования земельного участка в 2013 г. На момент передачи земельных участков в аренду ООО «Стройзаказ», в застроенной территории г. Кузнецка отсутствовали земельные участки соответствующие требованиям для строительства детского сада на 245 мест.

Представитель ООО «Стройзаказ» указал, что, помимо детского сада в г. Кузнецк, в период 2013-2017 г.г. Общество не производило строительство объектов в области образования. ООО «Стройзаказ» 14.08.2014 был заключен 1 договор подряда на строительство объекта капитального строительства с ООО «ТранзитСити-Пенза» по устройству нулевого цикла на объекте «Комплекс дорожного сервиса» на сумму 11 068 200 рублей.

Определением от 13.02.2018 рассмотрение дела отложено и назначено к рассмотрению на 28.02.2018.

На заседании Комиссии 28.02.2018 принято и оглашено заключение об обстоятельствах дела.

Определением от 28.02.2018 рассмотрение дела отложено и назначено на 15.03.2018.

На заседание Комиссии 15.03.2018 Администрация г. Кузнецка Пензенской области и ООО «Стройзаказ» представили возражения на заключение об обстоятельствах дела.

Из анализа представленных материалов дела установлено следующее.

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 599 «О мерах по реализации государственной политики в области образования и науки» в части достижения к 2016 году 100 % доступности дошкольного образования для детей в возрасте от трех до семи лет распоряжением Правительства Пензенской области от 26.04.2013 г. № 226-рП утвержден План мероприятий «дорожная карта» «Изменения в отраслях социальной сферы, направленные на повышение эффективности образования» (с последующими изменениями) (далее – «дорожная карта»).

Согласно указанному распоряжению Правительства Пензенской области реализация мероприятий, направленных на ликвидацию очередности на зачисление детей в дошкольные образовательные организации, включает в себя, в том числе, предоставление субсидий муниципальным районам и городским округам на софинансирование строительства (реконструкции) и капитального ремонта муниципальных дошкольных образовательных учреждений Пензенской области.

Постановлением Администрации г. Кузнецка от 16.10.2013 N 2008 утвержден план мероприятий ("дорожной карты") «Изменения в отраслях социальной сферы, направленные на повышение эффективности образования в городе Кузнецке» (далее - Дорожная карта г. Кузнецк). Указанным постановлением одним из мероприятий дорожной карты, направленным на ликвидацию очередности на зачисление детей в дошкольные образовательные организации, предусмотрено строительство детского сада в районе МБОУ СОШ N 6 города Кузнецка, вместимостью 240 мест.

Изменения в Дорожную карту г. Кузнецк в части предусмотренных мероприятий по выкупу (приобретению) здания детского сада на 245 мест были внесены только 30.12.2015.

Постановлением Правительства Пензенской области от 30.10.2013 № 804-пП утверждена государственная программа Пензенской области «Развитие образования в Пензенской области на 2014 – 2020 годы».

Постановлением Администрации г. Кузнецка от 31.10.2013 N 2198 утверждена муниципальная программа города Кузнецка Пензенской области «Развитие образования в городе Кузнецке Пензенской области на 2014 - 2020 годы» (далее – Программа г. Кузнецка). Согласно Программе г. Кузнецка в целях исполнения Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 N 599 «О мерах по реализации государственной политики в области образования и науки» в части достижения к 2016 году 100% доступности дошкольного образования для детей в возрасте от 3 до 7 лет, предусмотрев расширение форм и способов получения дошкольного образования, в том числе в частных дошкольных образовательных

организациях, проведена следующая работа:

- разработан план мероприятий, направленных на повышение эффективности образования в городе Кузнецке, где определены пути решения проблемы: строительство и введение в эксплуатацию 1 детского сада на 240 мест.

Изменения в Программу г. Кузнецка в части предусмотрения мероприятий по приобретения здания под детский сад на 245 мест были внесены только 16.06.2015.

Как следует из доклада врио Министра образования Пензенской области на заседании Правительства Пензенской области 24.10.2013 «О реализации в Пензенской области поэтапной программы («дорожной карты») ликвидации очередности в дошкольные образовательные организации», в 2015 году за счет мероприятий «дорожной карты» планировалось создать 2279 мест, фактически будут созданы 3120 мест: строительство 6 ДОУ (1135 мест) – детский сад в г. Кузнецке на 240 мест.

24.10.2013 решением Собрания представителей г. Кузнецка № 100-68/5 утвержден План социально-экономического муниципального образования г. Кузнецка Пензенской области на 2013-2015 годы (далее – План). Согласно Плану с целью ликвидации очередности в дошкольные образовательные учреждения в г. Кузнецке планируется в 2015 году: строительство детского сада в районе МБОУ СОШ № 6 г. Кузнецка – 240 мест.

28.05.2014 ООО «Стройзаказ» обратилось в Администрацию г. Кузнецка с заявлением об обеспечении выбора земельного участка в кадастровом квартале 58:31:0402312, расположенном по адресу: Пензенская область, г. Кузнецк, примерно в 20 м по направлению на восток от нежилого здания № 64А по ул. Октябрьской, ориентировочной площадью 11 213 кв.м, для строительства детского дошкольного учреждения на 245 мест. Выбранный земельный участок ООО «Стройзаказ» просит предоставить в аренду.

На основании указанного заявления, комиссией, созданной постановлением администрации г. Кузнецка, был проведен выбор и обследование земельного участка для строительства объекта дошкольного образования, о чем составлен соответствующий акт выбора (далее – акт выбора).

Согласно акту выбора, при выборе места для строительства были рассмотрены один земельный участок, находящийся в южной части города, примерно в 20 метрах по направлению на восток от нежилого здания № 64А по ул. Октябрьской, площадь участка – 11 213 кв.м.

04.06.2014 в газете «Кузнецкий рабочий» № 41 было опубликовано информационное сообщение о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства детского сада следующего содержания: «Согласно п. 3 ст. 31 ЗК РФ комитет по управлению имуществом г. Кузнецка информирует о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка площадью 11213 кв.м, расположенного примерно в 20 м по направлению на восток от нежилого здания № 64А по ул. Октябрьской, для строительства объекта дошкольного образования».

Постановлением от 09.06.2014 № 1195 Администрация г. Кузнецка на основании акта о выборе земельного участка, ст.ст. 30, 31 Земельного кодекса РФ (в редакции

от 28.12.2013, действующей на момент совершения действий предварительному согласованию места размещения объекта) постановила:

- утвердить схему расположения земельного участка общей площадью 11 213 кв.м.,
- предварительно согласовать место размещения объекта на земельном участке, расположенном примерно в 20 м по направлению на восток от нежилого здания № 64А по ул. Октябрьской, согласно прилагаемому акту о выборе земельного участка,
- определить земельный участок, площадью 11 213 кв.м., относящимся к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – для строительства объекта дошкольного образования.

18.07.2014 постановлением Администрации г. Кузнецк № 1450 утвержден градостроительный план земельного участка № RU 58303000-68 по ул. Октябрьской, 64 и примерно 43 м по направлению на запад от жилого здания по ул. Октябрьской, 64.

Из содержания градостроительного плана следует, что данный план утвержден на два земельных участка с кадастровыми номерами 58:31:0402312:257 и 58:31:0402312:275, площадью 6 130 кв.м. и 5 100 кв.м.

03.09.2014 ООО «Стройзаказ» обратилось в администрацию г. Кузнецка с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка, состоящего из двух земельных участков с кадастровыми номерами 58:31:0402312:257, 58:31:0402312:275 для строительства объекта социального значения (для строительства объекта дошкольного образования), с последующей передачей объекта в муниципальную собственность г. Кузнецка.

Согласно постановлению администрации г. Кузнецк от 09.09.2014 № 1834, два указанных земельных участка были предоставлены в аренду на 3 года ООО «Стройзаказ» с предварительным согласованием места размещения объекта, по акту о выборе земельного участка на основании статьи 32 Земельного Кодекса РФ (в редакции от 21.07.2014, действующей на момент совершения действий по предоставлению участка).

Земельные участки для строительства объекта дошкольного образования площадью 6130 кв.м (58:31:0402312:257) и площадью 5100 кв.м (58:31:0402312:275) предоставлены администрацией г. Кузнецка ООО «Стройзаказ» на основании договоров аренды от 09.09.2014 № 5397 и от 09.09.2014 № 5396 без проведения торгов.

Таким образом, материалами дела установлено, что администрацией г. Кузнецка для строительства объекта дошкольного образования были предоставлены в аренду ООО «Стройзаказ» два земельных участка общей площадью 11 230 кв.м.

Вместе с тем, ООО «Стройзаказ» обращалось в администрацию г. Кузнецка с заявлением о выборе одного земельного участка площадью 11 213, в рассматриваемом квартале.

Согласно публичной кадастровой карте, земельный участок с кадастровым номером 58:31:0402312:257 поставлен на кадастровый учет 22.08.2013, земельный

участок с кадастровым номером 58:31:0402312:275 поставлен на кадастровый учет 20.05.2014.

То есть, на момент обращения ООО «Стройзаказ» с заявлением о выборе земельного участка указанные земельные участки уже стояли на кадастровом учете.

Как следует из письменных пояснений администрации г. Кузнецка от 12.02.2018 № 151/1/МЗ, после предоставления в аренду ООО «Стройзаказ» двух земельных участков в кадастровом квартале 58:31:0402312, в застроенной территории г. Кузнецка отсутствовали земельные участки, соответствующие требованиям для строительства объекта дошкольного образования на 245 мест.

Из вышеизложенного следует, что в кадастровом квартале 58:31:0402312 земельный участок площадью 11 213 кв.м., который бы соответствовал требованиям, указанным в заявлении ООО «Стройзаказ» от 28.05.2014 об обеспечении выбора земельного участка, отсутствовал.

Соответственно, акт выбора земельного участка для строительства объекта дошкольного образования площадью 11 213 кв.м. и постановление администрации г. Кузнецка от 09.06.2014 № 1195 о предварительном согласовании места размещения объекта на одном земельном участке площадью 11 213 кв.м., содержит информацию о несуществующем земельном участке в рассматриваемом кадастровом квартале.

Согласно пункту 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов или с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта; выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Кодекса (пункт 5 статьи 30 ЗК РФ).

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.1 настоящей статьи (часть 2 статьи 30 ЗК РФ).

Согласно части 3 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного

назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Согласно статье 31 ЗК РФ (в редакции от 28.12.13, действовавшей на момент совершения действий по выбору земельного участка) гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора (часть 5 статьи 31 ЗК РФ).

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта (часть 6 статьи 31 ЗК РФ).

Следовательно, в соответствии с частью 6 статьи 31 ЗК РФ администрация г. Кузнецка должна была принять решение об отказе ООО «Стройзаказ» в размещении объекта дошкольного образования, в связи с отсутствием в указанном квартале земельного участка, соответствующего заявленным требованиям, а именно, площадью 11 213 кв.м.

Вместе с тем, в нарушение статьи 31 ЗК РФ администрация г. Кузнецка выносит постановление от 09.06.2014 № 1195 о предварительном согласовании места размещения объекта на земельном участке для строительства объекта дошкольного образования, и постановлением от 09.09.2014 № 1834 передает в аренду ООО «Стройзаказ» два земельных участка общей площадью 11 230 кв.м.

Кроме того, в нарушение статьи 44 Градостроительного Кодекса РФ постановлением от 18.07.2014 № 1450 администрацией г. Кузнецка утвержден один градостроительный план на 2 земельных участка.

В нарушение статьи 48 Градостроительного Кодекса РФ архитектурно-строительное проектирование здания детского сада с учетом территории, необходимой для его эксплуатации, осуществлено также на двух земельных участках.

Таким образом, у администрации г. Кузнецка отсутствовали правовые основания для передачи в аренду ООО «Стройзаказ» земельных участков с кадастровыми номерами 58:31:0402312:257 и 58:31:0402312:275 по акту выбора земельного участка

и с предварительным согласованием размещения объекта дошкольного образования, в порядке предусмотренном статье 31 и 32 ЗК РФ.

Как было указано выше, на момент обращения ООО «Стройзаказ» с заявлением о выборе земельного участка (28.05.2014), земельные участки с кадастровыми номерами 58:31:0402312:257 и 58:31:0402312:275 были поставлены на кадастровый учет 22.08.2013 и 20.05.2014 соответственно, то есть указанные земельные участки были уже сформированы.

Согласно пункту 6 статьи 30 ЗК РФ в случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 настоящей статьи, если иной порядок не установлен настоящим Кодексом.

Согласно подпунктам 3 и 4 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ предоставление сформированного земельного участка состоит из следующих этапов:

- проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;
- подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Вместе с тем как было указано выше в кадастровом квартале 58:31:0402312 земельный участок площадью 11 213, в том числе, уже сформированный и незакрепленный за гражданином или юридическим лицом, отсутствовал.

Публикация сообщения о предстоящем предоставлении в аренду двух вышеуказанных земельных участков (кадастровый номер <...> :31:0402312:257 и 58:31:0402312:275) для строительства объекта дошкольного образования не осуществлялась.

Следовательно, в порядке, предусмотренном пунктом 6 статьи 30 ЗК РФ, указанные земельные участки также не могли быть предоставлены ООО «Стройзаказ» в аренду без проведения конкурсных процедур.

Пункт 2.1 статьи 30 ЗК РФ предусматривает возможность предоставления земельных участков в аренду для строительства без проведения торгов только в следующем случае: земельный участок должен быть предоставлен для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанные земельные участки по выбору лица, с которым заключен договор о развитии

застроенной территории, предоставляются бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанные земельные участки определяются в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Процедура заключения договора о развитии застроенной территории установлена статьей 46.2 Градостроительного кодекса РФ (ред. от 21.07.2014) и является конкурентной.

В силу части 2 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ (ред. от 21.07.2014) договор о развитии застроенной территории заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46.3 настоящего Кодекса.

Как было указано выше, 03.09.2014 ООО «Стройзаказ» обратилось в администрацию г. Кузнецка с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка, состоящего из двух земельных участков с кадастровыми номерами 58:31:0402312:257, 58:31:0402312:275 для строительства объекта социального значения (для строительства объекта дошкольного образования), с последующей передачей объекта в муниципальную собственность г. Кузнецка.

Решением собрания представителей г. Кузнецка от 05.04.2012 № 32-5/5, которым установлен закрытый перечень случаев предоставления земельных участков исключительно на торгах (на торгах земельный участок передается, в том числе, для строительства частных образовательных учреждений), установлено, что положения данного решения не применяются при предоставлении участков для строительства объектов для государственных и муниципальных нужд.

В качестве обоснования правомерности предоставления земельных участков ООО «Стройзаказ» без торгов, администрация г. Кузнецка ссылается в том числе на решение собрания представителей г. Кузнецка от 05.04.2012 № 32-5/5, указывая, что случаи предоставления земельных участков исключительно на торгах, не распространяется на случаи предоставления участков для строительства объектов для государственных и муниципальных нужд (письменные пояснения Администрации г. Кузнецк от 20.11.2017 № 3216).

Таким образом, материалами дела подтверждается, что Администрация г. Кузнецка предоставила, а ООО «Стройзаказ» получило рассматриваемые земельные участки под строительство социального объекта для муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящим Кодексом, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Согласно части 3 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ генеральный план содержит, в том числе, положение о территориальном планировании и карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа.

Согласно статье 9-2 закона Пензенской области от 14.11.2006 N 1164-ЗПО

Градостроительный устав Пензенской области, объекты образования относятся к объектам местного значения поселения, городского округа.

В случае, если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса принимаются после утверждения документов территориального планирования и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных указанными документами территориального планирования, в указанные документы территориального планирования в пятимесячный срок с даты утверждения таких программ и принятия таких решений вносятся соответствующие изменения (часть 7 статьи 23 Градостроительного кодекса).

Следовательно, Администрация г. Кузнецка, предусмотрев в Программе выполнение мероприятий по строительству детского сада на 245 мест, обязана была внести соответствующие изменения в Генеральный план г. Кузнецка, определив, территорию (земельный участок) для строительства указанного объекта.

Вместе с тем, администрация г. Кузнецка в нарушение норм Градостроительного кодекса, не предусмотрела в Генеральном плане г. Кузнецк земельный участок под строительство детского сада, что также свидетельствует о наличии договоренности с ООО «Стройзаказ» о строительстве детского сада для муниципальных нужд с последующим выкупом объекта за счет бюджета.

26.01.2015 на основании заявок от муниципальных образований, в том числе из г. Кузнецк, во исполнение письма Министерства образования и науки РФ от 14.01.2015, Министерство образования Пензенской области, направило уточненную заявку о вводе дополнительных мест в дошкольных образовательных организациях путем проведения строительных и ремонтных работ в 2015 году и выделения субсидий из федерального бюджета бюджету Пензенской области.

Постановлением Правительства РФ от 29.01.2015 N 71 утверждены Правила предоставления и распределения в 2015 году субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на модернизацию региональных систем дошкольного образования в рамках подпрограммы "Развитие дошкольного, общего и дополнительного образования детей" государственной программы Российской Федерации "Развитие образования" на 2013 - 2020 годы.

Заявка предусматривала ввод дополнительных мест в дошкольных учреждениях путем, в том числе, приобретения здания детского сада в районе МБОУ СОШ № 6 г. Кузнецка на 245 мест.

03.03.2015 ООО «Стройзаказ» обратилось в Администрацию г. Кузнецка с заявлением о выдаче разрешения на строительства трехэтажного кирпичного

дошкольного образовательного учреждения на 245 мест.

06.03.2015 Администрацией выдано разрешение на строительство дошкольного образовательного учреждения на 245 мест.

В рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 29.01.2015 № 71 между Министерством образования Пензенской области и администрацией г. Кузнецка Пензенской области заключено Соглашение от 14.05.2015 № 1-ДОО о предоставлении субсидий на софинансирование мероприятий по модернизации муниципальных систем дошкольного образования Пензенской области (далее – Соглашение № 1-ДОО).

В соответствии с пунктом 2.3.6 Соглашения № 1-ДОО администрация г. Кузнецка направила в Министерство образования Пензенской области заявку о предоставлении субсидий на софинансирование мероприятий по модернизации муниципальных систем дошкольного образования Пензенской области в рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 29.01.2015 N 71. Одним из объектов ввода мест, создаваемых в рамках модернизации муниципальной системы дошкольного образования в Кузнецке обозначен объект «детский сад» в г. Кузнецк на 245 мест, форма ввода объекта – приобретение здания, совокупная стоимость объекта – 164 336,2 тыс. рублей, объем финансового обеспечения за счет бюджетных средств составлял 123 130,4 тыс. рублей.

05.06.2015 между Министерством образования Пензенской области и администрацией Кузнецкого района заключено Дополнительное соглашение к Соглашению № 1-ДОО. Согласно Дополнительному соглашению изменен объем финансового обеспечения за счет бюджетных средств, который составил 164 336,2 тыс. рублей.

Постановлением Администрации г. Кузнецка Пензенской области от 17.06.2015 № 1378 утвержден комплекс мероприятий по модернизации муниципальной системы дошкольного образования на 2015 год в г. Кузнецке. Согласно указанному постановлению в комплекс мероприятий на 2015 год включено мероприятие по приобретению зданий и помещений для реализации образовательных программ дошкольного образования, в том числе с возможностью использования для реализации программ общего образования на 245 мест, со сроком реализации - октябрь 2015 года.

17.08.2015 ООО «Эксперт Групп» подготовлен отчет № 321/08-2015 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – нежилое здание детского сада на 245 мест. Согласно указанному отчету рыночная стоимость детского сада составила 187 086 000 рублей.

18.08.2015 ООО «Стройзаказ» выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

25.08.2015 Администрацией г. Кузнецк и ООО «Стройзаказ» заключен договор купли-продажи (приобретения) детского сада на 245 мест, расположенного в г. Кузнецк Пензенской области в муниципальную собственность г. Кузнецк Пензенской области на сумму 164 336 200 рублей. В этот же день, подписан передаточный акт.

Из изложенных обстоятельств следует, что Администрацией г. Кузнецка решения о

приобретении (выкупе) Объекта, принимались тогда, когда разрешение на строительства объекта не было выдано ООО «Стройзаказ», Объект еще не был введен в эксплуатацию, не была произведена его оценка.

Согласно пункту 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" заключение контракта с единственным поставщиком возможно 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.

Доводы Администрации г. Кузнецк и ООО «Стройзаказ» о том, что на предоставленных земельных участках планировалось строительство частного детского сада, Комиссией не принимаются. Указанные доводы опровергаются заявлением ООО «Стройзаказ» от 03.09.2014 о предоставлении в аренду земельного участка, для строительства объекта социального значения (для строительства объекта дошкольного образования), а также письменными пояснениями Администрации, согласно которым земельные участки не были переданы на торгах на основании того, что решение собрания представителей г. Кузнецка от 05.04.2012 № 32-5/5, не применяются при предоставлении участков для строительства объектов для государственных и муниципальных нужд.

Информация о предоставлении земельного участка в аренду для строительства объекта дошкольного образования, опубликованная в газете «Кузнецкий рабочий» от 04.06.2014 № 41, не содержала информации о строительстве социального объекта для муниципальных нужд и о планируемом выкупе в муниципальную собственность объекта, построенного на передаваемом в аренду земельных участках, о стоимости данного объекта, о сроках в которые предполагалось осуществить строительство объекта, а затем его выкуп, о требованиях к его строительству (включая наличие проектной документации, материалов и т.д.). При этом, в случае проведения в соответствии с действующим законодательством торгов на строительство объекта дошкольного образования, данная информация была бы обязательна к размещению в открытом доступе в составе документации.

Отсутствие указанной информации, а также четких гарантий получения денежных средств, за выполненные работы по строительству объекта, привели (могли привести) к невозможности хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность по строительству объектов капитального строительства принять участие в конкурентной борьбе за строительство данного объекта и выйти на соответствующий товарный рынок.

Согласно информации, содержащейся в Едином реестре членов СРО (<http://reestr.nostroy.ru/>) у ООО «Стройзаказ» имеется свидетельство СРО о допуске к определенному виду работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на

безопасность объектов капитального строительства. Но указанное свидетельство СРО предусматривает разрешенную стоимость работ по одному договору строительного подряда (уровень ответственности) не более 10 млн. руб.

Следовательно, при проведении Администрацией г. Кузнецка аукциона на строительство объекта дошкольного образования (детского сада на 245 мест) в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", как предусмотрено Программой, ООО «Стройзаказ» не было бы допущено к участию в указанном аукционе и не смогло бы принять в нем участие, в связи с отсутствием указанных документов.

Кроме того, на момент предоставления в аренду ООО «Стройзаказ» земельного участка, Программа г. Кузнецка, утв. постановлением Администрации г. Кузнецка от 31.10.2013 N 2198, не содержала информации о планируемом выкупе здания детского сада на 245 мест в г. Кузнецк. Изменения в указанную Программу, которыми были включены мероприятия по выкупу здания детского сада, были внесены лишь 16.06.2015, т.е. уже после того, как с ООО «Стройзаказ» были заключены договоры аренды земельных участков и выдано разрешение на строительство детского сада. Дорожная карта на момент передачи в аренду земельного участка предусматривала мероприятия только по строительству детского сада в г. Кузнецк на 240 мест. Изменения в Дорожную карту о приобретении здания для детского сада на 245 мест были внесены только 30.12.2015, то есть после приобретения детского сада, построенного ООО «Стройзаказ».

Таким образом, в открытом доступе содержалась информация о том, что вплоть до 16.06.2015 Программой г. Кузнецка, и до 30.12.2015 Дорожной картой г. Кузнецк было предусмотрено «Строительство детского сада в г. Кузнецк на 245 мест».

Указанное обстоятельство свидетельствует об отсутствии у потенциальных участников товарного рынка по строительству детского сада в г. Кузнецк информации о планируемом выкупе (приобретении) здания детского сада на 245 мест.

Невыполнение действий в целях обеспечения исполнения мероприятий Программы г. Кузнецка и Дорожной карты г. Кузнецка по строительству объекта дошкольного образования подтверждает наличие между Администрацией г. Кузнецка и ООО «Стройзаказ» соглашения, которое привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок строительства детского сада в г. Кузнецк на 245 мест.

Установленные обстоятельства свидетельствуют о том, что между Администрацией г. Кузнецка Пензенской области и ООО «Стройзаказ» было заключено антиконкурентное соглашение, направленное на приобретение здания детского сада, месторасположение которого было заранее определено, предоставлен земельный участок под его строительство по заранее определенному адресу с целью последующего выкупа построенного Объекта «в обход» конкурентных процедур по строительству данного объекта в порядке, предусмотренном Законом о контрактной системе.

Данные действия совершались ответчиками в период с июня 2014 года по август

2015 года.

В соответствии с Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке», Пензенским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на товарном рынке в объеме, необходимом для принятия решения.

Временной интервал исследования товарного рынка определен периодом июнь 2014- август 2015 г.г.

Принимая во внимание предмет рассматриваемого соглашения, заключенного между органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом, в котором усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства, продуктовые границы товарного рынка определены как строительство объекта капитального строительства (объект дошкольного образования – детский сад на 245 мест) (ОКВЭД 41.2) ("ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности").

Географические границы товарного рынка, исходя из предмета рассматриваемого соглашения, а также границы территории, на которой осуществляет свои полномочия участвующий в рассматриваемом соглашении орган местного самоуправления определены как территория г. Кузнецк Пензенской области.

Материалами дела о нарушении антимонопольного законодательства подтверждается, что выбор способа в виде приобретения здания детского сада был осуществлен до окончания его строительства.

Следовательно, неиспользование предусмотренных законодательством конкурентных процедур при приобретении здания детского, ограничивает конкуренцию на рынке строительства детского сада в г. Кузнецк Пензенской области.

Действия Администрации г. Кузнецк и ООО «Стройзаказ», выразившиеся в заключении соглашения, которое привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок строительства детского сада в г. Кузнецк, нарушают пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В результате совершения указанных действий ООО «Стройзаказ» получил доход в размере 164 336 200 (сто шестьдесят четыре миллиона триста тридцать шесть тысяч двести) рублей.

На момент принятия Комиссией решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства процедура выкупа детского сада в г. Кузнецк Пензенской области завершена, право собственности зарегистрировано за Муниципальным образованием г. Кузнецк Пензенской области, в связи с чем, основания для выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, отсутствуют.

Руководствуясь пунктом 4 статьи 16, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 48, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

## РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации г. Кузнецка Пензенской области (ОГРН 1025800547563, ИНН 5803001681, ул. Ленина, 191, г. Кузнецк, Пензенская область, 442530), выразившиеся в заключении и реализации соглашения с ООО «Стройзаказ», целью которого являлось осуществление строительства детского сада с последующим выкупом данного объекта за счет бюджетных средств в «обход» конкурентных процедур, что привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок строительства детского сада в г. Кузнецк Пензенской области, нарушением пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать действия общества с ограниченной ответственностью «Стройзаказ» (ОГРН 1025800545968, ИНН 5803010284, ул. Индустриальная, 7/2, г. Кузнецк, Пензенская область, 442530) выразившиеся в заключении и реализации соглашения с администрацией г. Кузнецка Пензенской области, целью которого являлось осуществление строительства детского сада с последующим выкупом данного объекта за счет бюджетных средств в «обход» конкурентных процедур, что привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок строительства детского сада в г. Кузнецк Пензенской области, нарушением пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать.