

Заключение об обстоятельствах дела № 013/01/16-452/2023

28.02.2024 года
Саранск

г.

Комиссия Мордовского УФАС России по рассмотрению дела № 013/01/16-452/2023 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии: (.....) - Руководитель Мордовского УФАС России;

члены Комиссии: (.....) – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – заместитель начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России; (.....) – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

в присутствии:

представителя АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» (.....) (доверенность от 14.11.2023 года № 39),

представителя Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия – (.....) (доверенность от 09.01.2024 года № б/н),

в отсутствие представителя Счетной палаты Республики Мордовия, надлежащим образом уведомленной о дате, времени и месте рассмотрения дела № 013/01/16-452/2023,

рассмотрев 28 февраля 2024 года дело № 013/01/16-452/2023 по признакам нарушения Администрацией городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия ((.....), ИНН 1323123322) и АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» ((.....); ИНН 1326183513) пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России, Управление) поступили материалы проверки Счетной палаты Республики Мордовия (вх. № 1994-ЭП/23 от 25.04.2023), которые указывают на возможные признаки нарушения Администрацией городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия (далее – также, Администрация) и АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» (далее – также, АО «СЗ «МИК») антимонопольного законодательства.

По результатам рассмотрения материалов проверки Счетной палаты Республики Мордовия (вх. № 1994-ЭП/23 от 25.04.2023) в действиях Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия и АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» установлены признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», так как в действиях хозяйствующих субъектов присутствуют признаки заключения запрещенного антимонопольным законодательством соглашения.

24.07.2023 года Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия издан приказ № 139/23 о возбуждении дела № 013/01/16-452/2023 и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия ((.....), ИНН 1323123322) и АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» ((.....); ИНН 1326183513) пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением № ЛА/2710/23 от 27.07.2023 года о назначении дела №013/01/16-452/2023 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению Мордовским УФАС России в качестве ответчиков были привлечены Администрация городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия и АО «Специализированный застройщик

«Мордовская ипотечная корпорация». В качестве заявителя привлечена Счетная палата Республики Мордовия ((.....)). Рассмотрение дела № 013/01/16-452/2023 назначено на 30 августа 2023 года.

Кроме того, определением № ЛА/2710/23 от 27.07.2023 года были запрошены необходимые для рассмотрения дела сведения.

04.08.2023 года в адрес Мордовского УФАС России поступило ходатайство от АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» (вх. № 3773-ЭП/23 от 04.08.2023 года) об ознакомлении с материалами дела № 013/01/16-452/2023.

Ходатайство удовлетворено, 09.08.2023 года представитель АО «СЗ «МИК» ознакомился с материалами дела.

18.08.2023 года от АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» поступили запрошенные документы и письменные пояснения (вх. № 4030/23 от 18.08.2023 г.).

Согласно представленным пояснениям (вх. № 4030/23 от 18.08.2023 г.), 28.06.2022 г. между АО «СЗ «МИК» и Администрацией был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57 для размещения дома многоэтажной жилой застройки, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, г. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, земельный участок 12 №17 от 28.06.2022 г.

26.05.2022 г. АО «СЗ «МИК» принято решение о проведении открытого конкурса в электронной форме на право заключения договора на выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12» и размещены документы в ЕИС.

Как следует из пояснений АО «СЗ «МИК», в данной закупке были указаны параметры для проектирования квартир. В приложении №1 к Заданию на проектирование объекта «Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12» содержалась информация, в том числе о площадях квартир в

составе жилого дома, который АО «СЗ «МИК» собирался строить в случае возможности реализации заключенного в результате Закупки договора. В рамках формирования закупки АО «СЗ «МИК» руководствовалось существующей потребностью, возникшей в связи с осуществлением им основной деятельности; АО «СЗ «МИК» учитывалась необходимость конечного результата - расширение объемов жилищного строительства, которые необходимы для осуществления основной деятельности заказчика. АО «СЗ «МИК» действовало самостоятельно в рамках своей деятельности и с целью получения прибыли, что закреплено в Уставе общества. АО «СЗ «МИК» не осуществляло целенаправленное информирование никаких лиц о площадях помещений объекта «Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12», за исключением размещения общедоступной информации в Единой информационной системе в сфере закупок в качестве составной части документации. АО «СЗ «МИК» взаимодействовало с муниципальными органами власти городского поселения Ковылкино в рамках своей основной деятельности, руководствовалось только существующей потребностью, возникшей в связи с осуществлением им основной деятельности; АО «СЗ «МИК» стремилось добиться конечного результата - расширение объемов жилищного строительства, которые необходимы для осуществления основной деятельности заказчика, только в рамках действующего законодательства РФ.

В части участия в электронных аукционах №№ 0109300000622000015; 0109300000622000016; 0109300000622000017; 0109300000622000018; 0109300000622000019; 0109300000622000020; 0109300000622000021; 0109300000622000022; 0109300000622000023; 0109300000622000024; 0109300000622000025; 0109300000622000026; 0109300000622000027 на приобретение в собственность недвижимого имущества в виде благоустроенных квартир, расположенных на территории городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района, которые будут созданы в будущем, с целью реализации программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда АО «СЗ «МИК» пояснило, что документация о закупках по указанным выше торгам не содержала требований, которые бы в совокупности указывали на единственный объект, в частности, конкретного адреса нахождения приобретаемых жилых помещений. Документация, по мнению АО «СЗ «МИК», также не содержала иных требований, ограничивающих доступ участников или создающих

преимущества для участия в торгах конкретного застройщика. Работы по строительству многоквартирного дома на территории г. Ковылкино начаты АО «СЗ «МИК» после определения победителя аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 13:24:0102056:57, для размещения дома многоэтажной жилой застройки, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г.п. Ковылкино, г. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, земельный участок 12, площадью 2630,0 кв.м. Получение АО «СЗ «МИК» земельного участка для строительства многоквартирного дома, разрешения на строительство до объявления администрацией г. Ковылкино аукционов на поставку жилых помещений само по себе в отсутствие иных доказательств не свидетельствует о факте заключения антиконкурентного соглашения.

18.08.2023 года от Счетной палаты Республики Мордовия поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие лица, участвующего в деле (вх. № 4034-ЭП/23 от 18.08.2023 года).

21.08.2023 года от Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия поступили запрошенные документы и письменные пояснения (вх. № 4058-ЭП/23 от 21.08.2023 г.).

Согласно представленным пояснениям (вх. № 4058-ЭП/23 от 21.08.2023 г.), Администрация также не согласилась с установленными Мордовским УФАС России признаками нарушения антимонопольного законодательства, пояснила, что Администрацией по результатам конкурентной процедуры № 0109300000622000001 от 14.01.2022 года на выполнение работ по подготовке проектной документации, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12» был заключен муниципальный контракт №0109300000622000001_158512 от 17.02.2022 г. с ООО «Универсам». 15.07.2022 года муниципальный контракт №0109300000622000001_158512 от 17.02.2022 г. был расторгнут по соглашению сторон.

В рамках реализации муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019 - 2025 годы» Администрацией 17-18

октября 2022 года были опубликованы извещения о проведении электронных аукционов на приобретение в собственность недвижимого имущества в виде благоустроенных квартир, расположенных на территории городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района, которые будут созданы в будущем, с целью реализации программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. По результатам рассмотрения заявок АО «СЗ «МИК» признаны несостоявшимися, муниципальные контракты заключены с единственным участником - АО «СЗ «МИК».

Кроме того, Администрация пояснила, что в рамках реализации муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019 - 2025 годы» Администрацией в 2022 году были заключены контракты с несколькими поставщиками, а именно: ООО «Дорожник», ООО «Теплопромстрой-Монтаж», ООО «Стандарт», АО «СЗ «МИК».

Рассмотрев представленные сведения, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, Комиссия Мордовского УФАС России приняла решение об отложении рассмотрения дела.

Определением № ЛА/2309/22 от 01.12.2022 года об отложении рассмотрения дела № 013/01/16-452/2023 рассмотрение дела отложено и назначено на 11 октября 2023 года. Кроме того, были запрошены необходимые для рассмотрения дела сведения.

11.09.2023 года от АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» поступили запрошенные сведения (вх. № 4460/23 от 11.09.2023 г., вх. № 4447-ЭП/23 от 11.09.2023 г.).

03.10.2023 года от Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия поступили запрошенные документы и письменные пояснения (вх. № 4874-ЭП/23 от 03.10.2023 г.).

Из представленных Администрацией пояснений (вх. № 4874-ЭП/23 от 03.10.2023 г.) следует, что Администрацией не проводится мониторинг средней рыночной цены стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по г. Ковылкино. Объекты недвижимости жилого фонда, построенные и введенные в эксплуатацию на территории г. Ковылкино в 2022 г., - многоквартирный дом № 12 по ул. Степана Халтурина. Контракт №0109300000622000001_158512 был

расторгнут на основании части 8 статьи 95 Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», части 1 статьи 450 ГК РФ.

Кроме того, Администрация пояснила, что решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57 было принято на основании статьи 39.11 ЗК РФ, извещение опубликовано 19.05.2022 г., когда еще действовал контракт с ООО «Универсам» №0109300000622000001_158512, согласно которому подрядчик обязан был выполнить работы по подготовке проектной документации до 30.04.2022 г., и работы по строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12» до 30.11.2022 г. В указанный срок подрядчик работы по подготовке проектной документации не выполнил. С 1 мая 2022 г. начинался следующий этап - строительство многоквартирного дома, в связи с этим и было принято решение о проведении аукциона на право аренды земельного участка. В ходе проведения аукциона была подана одна заявка от АО «СЗ «МИК». От ООО «Универсам» заявок не поступало, следовательно, дальнейшее исполнение контракта №0109300000622000001_158512 подрядчиком не представлялось возможным. Контракт №0109300000622000001_158512 подрядчиком не исполнен, оплата по контракту не производилась. Учитывая целевое и функциональное назначение жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилого фонда, для эффективного использования источников финансирования Администрацией принято решение об указании в аукционной документации 2022 года введения в эксплуатацию, в целях осуществления закупки товара с наиболее качественными характеристиками жилья более высокого качества, так как на долговечность дома влияет, в частности, срок постройки.

Определением № ЕЛ/4006/23 от 13.10.2023 об отложении дела № 013/01/16-452/2023 рассмотрение дела было отложено на 16 ноября 2023 года. Срок рассмотрения дела № 013/01/16-452/2023 продлен до 27 апреля 2024 года. Кроме того, у Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия были запрошены необходимые для рассмотрения дела сведения.

02.11.2023 года от Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия поступили запрошенные сведения (вх. № 5493-ЭП/23 от 02.11.2023 г.).

Из представленных Администрацией пояснений (вх. № 5493-ЭП/23 от 02.11.2023 г.) следует, что Администрация не произвела действий по передаче ООО «Универсам» земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57, поскольку ООО «Универсам» не предоставило проектно-сметную документацию. Администрация также пояснила, что воспользовалась правом выбора способа обеспечения граждан жилыми помещениями, переселяемых из аварийного жилья, и способом реализации был выбран «Приобретение в собственность недвижимого имущества в виде благоустроенных квартир, расположенных на территории городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района, которые будут созданы в будущем». Нормативно-правовой акт, определяющий в качестве дома для переселения граждан из ветхого и аварийного фонда многоквартирный жилой дом по адресу: г. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12, и переписка с ООО «Универсам» отсутствуют. При проведении конкурентной процедуры № 0109300000622000001 расчет НМЦК выполнен в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 марта 2020 г. № 175/ПР.

Определением № ЕЛ/4623/23 от 17.11.2023 года об отложении дела № 013/01/16-452/2023 рассмотрение дела было отложено на 21 декабря 2023 года. Кроме того, были запрошены необходимые для рассмотрения дела сведения.

28.11.2023 года от АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» поступили запрашиваемые документы (вх. № 6193/23 от 28.11.2023 г.).

01.12.2023 года от Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия поступили документы и письменные пояснения (вх. № 6261-ЭП/23 от 01.12.2023 г.).

Согласно представленным пояснениям Администрации (вх. № 6261-ЭП/23 от 01.12.2023 г.), на момент заключения договора №1196 от 15.06.2022 г. на выполнение геодезических, геологических экологических работ действовал контракт с ООО «Универсам» №0109300000622000001_158512 на строительство многоквартирного

жилого дома по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12. Результаты работ согласно договору №1196 от 15.06.2022 г. планировалось использовать в процессе реализации муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019 - 2023 годы», так как способ реализации муниципальной программы был определен как «строительство многоквартирного дома». В дальнейшем способ реализации муниципальной программы был изменен «на приобретение в собственность недвижимого имущества в виде благоустроенных квартир, расположенных на территории городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района, которые будут созданы в будущем, с целью реализации программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда».

Определением № ЕЛ/5210/23 от 25.12.2023 об отложении дела № 013/01/16-452/2023 рассмотрение дела было отложено на 25 января 2024 года. Кроме того, у Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия и АО «СЗ «МИК» были запрошены необходимые для рассмотрения дела сведения.

09.01.2024 года от АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» поступили запрашиваемые документы (вх. № 29/24 от 09.01.2024 г.).

19.01.2024 года от Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия поступили документы и письменные пояснения (вх. № 232-ЭП/24 от 19.01.2024 г.).

Согласно представленным пояснениям (вх. № 232-ЭП/24 от 19.01.2024 г.), предполагаемая площадь к заселению была определена подрядчиком ООО «Универсам» и передана Администрации в электронном виде. Результаты выполнения геодезических, геологических и экологических работ третьим лицам не передавались.

Определением № ЕЛ/328/24 от 29.01.2024 об отложении дела № 013/01/16-452/2023 рассмотрение дела было отложено на 28 февраля 2024 года. Кроме того, у Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия и АО «СЗ «МИК» были запрошены необходимые для

рассмотрения дела сведения.

С целью полного и всестороннего рассмотрения дела, а также на основании части 1 статьи 25 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Мордовским УФАС России письмом от 01.02.2024 года № ЕЛ/398/24 были запрошены сведения у ЗАО «Мордовский бекон».

05.02.2024 года от АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» поступили запрашиваемые документы (вх. № 555/24 от 05.02.2024 г.).

07.02.2024 года от ЗАО «Мордовский бекон» поступили запрашиваемые сведения (вх. № 592-ЭП/24 от 07.02.2024 г.).

Согласно представленным ЗАО «Мордовский бекон» пояснениям (вх. № 592-ЭП/24 от 07.02.2024 г.), ЗАО «Мордовский бекон» отказалось от участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57, в связи с тем, что на момент проведения аукциона на земельном участке проводились работы по заливке фундамента.

15.02.2024 года от Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия поступили письменные пояснения (вх. № 774-ЭП/24 от 15.02.2024 г.).

Согласно представленным Администрацией городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия пояснениям (вх. № 774-ЭП/24 от 15.02.2024 г.), сведения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57, для размещения дома многоэтажной жилой застройки, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, земельный участок 12, площадью 2630,0 кв.м., были размещены на старой версии сайта old.torgi.gov.ru. Старая версия сайта выведена из эксплуатации и для просмотра информация недоступна. Электронный документ, содержащий примерные площади, переданные ООО «Универсам», на сегодняшний день не найдены, в связи с тем, что компьютерная техника в Администрации городского поселения частично была поменяна.

С целью полного и всестороннего рассмотрения дела, а также

на основании части 1 статьи 25 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Мордовским УФАС России письмом от 01.02.2024 года № ЕЛ/398/24 были запрошены сведения у ООО «Универсам».

22.02.2024 года от ООО «Универсам» поступили запрашиваемые сведения (вх. № 897-ЭП/24 от 22.02.2024 г.).

Как следует из представленных пояснений (вх. № 897-ЭП/24 от 22.02.2024 г.), для своевременного выполнения обязательств подрядчика по подготовке проектной документации, в соответствии с пунктом 46.2 Приложения №1 к контакту (Техническое задание) заказчик предоставляет подрядчику результаты инженерных испытаний. Неоднократно в устной и письменной форме подрядчик делал запрос о предоставлении документов, необходимых для подготовки проектной документации (письмо №10 от 01.03.2022 г.). ООО «Универсам» был заключен договор подряда №9/2022 от 16 марта 2022 г. на разработку проектно-сметной рабочей документации по объекту: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д.12» с ООО «Проект-Сити». Однако в связи с тем, что Заказчик не выполнил свои обязательства по предоставлению инженерных изысканий, работы по данному договору не были выполнены и аванс был возвращен платёжным поручением №352 от 06.10.2022г. В связи с этим контракт был расторгнут по соглашению сторон. Работы по заливке фундамента в период с 17.05.2022 г. по 28.06.2022 г. в рамках Контракта не выполнялись. В рамках исполнения Контракта велась работа с ООО «Проект-Сити» по определению предполагаемой к заселению площади многоквартирного жилого дома, но Администрации данные сведения не передавались.

Кроме того, ООО «Универсам» пояснило, что Заказчику какие-либо документы, разработанные в рамках исполнения Контракта, не передавались ни в электронном, ни в бумажном виде.

В рамках рассмотрения дела № 013/01/16-452/2023 составлен краткий отчет (обзор) по результатам анализа состояния конкуренции дела № 013/01/16-452/2023, возбужденного по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на рынке строительства и реализации объектов недвижимости (жилых помещений и жилых домов).

По результатам проведения анализа состояния конкуренции (дело № 013/01/16-452/2023) установлено следующее.

1. Временной интервал исследования: с 17.05.2022 года (дата постановления Администрации городского поселения Ковылкино от 17.05.2022 года № 437 «О проведении открытого аукциона») по 07.11.2022 года (дата заключения муниципальных контрактов от 07.11.2023 № 0109300000622000015_158512, № 0109300000622000016_158512, № 0109300000622000017_158512, № 0109300000622000018_158512, № 0109300000622000019_158512, № 0109300000622000020_158512, № 0109300000622000021_158512, № 0109300000622000022_158512, № 0109300000622000023_158512, № 0109300000622000024_158512, № 0109300000622000025_158512, № 0109300000622000026_158512, № 0109300000622000027_158512).

2. Продуктовые границы товарного рынка: строительство и реализация объектов недвижимости (жилых помещений и жилых домов).

3. Географические границы товарного рынка: г.п. Ковылкино Ковылкинского района Республики Мордовия.

Изучив материалы дела, письменные пояснения и заслушав устные пояснения ответчиков по делу, Комиссия установила следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 22 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган выполняет основную функцию по выявлению нарушений антимонопольного законодательства, принятию мер по прекращению нарушения антимонопольного законодательства и привлечению к ответственности за такие нарушения.

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

Согласно пункту 1 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции, антимонопольным законодательством определяются

организационные и правовые основы защиты конкуренции, в числе которых предупреждение и пресечение монополистической деятельности.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с пунктом 18 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме, при этом факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключенности в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством (статьи 154, 160, 432, 434 ГК РФ).

В пункте 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 года № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» (далее - Постановление Пленума ВС РФ № 2) разъяснено, что с учетом положений пункта 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции соглашением хозяйствующих субъектов могут быть признаны любые договоренности между ними в отношении поведения на рынке, в том числе как оформленные письменно (например, договоры, решения объединений хозяйствующих субъектов, протоколы), так и не получившие письменного оформления, но нашедшие отражение в определенном поведении. Факт наличия соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок.

Наличие соглашения может быть установлено исходя из того, что несколько хозяйствующих субъектов намеренно следовали общему плану поведения (преследовали единую противоправную цель), позволяющему извлечь выгоду из недопущения (ограничения, устранения) конкуренции на товарном рынке.

Вместе с тем схожесть поведения нескольких хозяйствующих

субъектов сама по себе не является основанием для вывода о наличии между ними ограничивающего конкуренцию соглашения. В этом случае необходимо учитывать, имелись ли иные причины для избранного хозяйствующими субъектами поведения, например, если оно соответствует сформировавшимся (изменившимся) на рынке условиям деятельности, обусловлено одинаковой оценкой ситуации на рынке со стороны хозяйствующих субъектов.

Аналогичная правовая позиция изложена в пункте 9 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 марта 2016 года.

Антимонопольному контролю в соответствии со статьями 15 и 16 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» подлежат нормативные и индивидуальные правовые акты, иные решения лиц, перечисленных в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона, их действия (бездействие), соглашения и (или) согласованные действия, способные влиять на конкуренцию на товарных рынках, в том числе принятые (совершенные) в связи с реализацией властных полномочий (пункт 33 Постановления Пленума ВС РФ № 2).

Признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с пунктом 4 статьи 16 Федерального закона от

26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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.

Согласно пункту 3 статьи 16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии с жилищным законодательством (статья 89 ЖК РФ). Жилое помещение, предоставляемое гражданам при переселении их в соответствии с настоящим Федеральным законом из аварийного жилищного фонда, может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта или с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.

Согласно пункту 12 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 2019 г., утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019, гражданам, выселяемым из жилых помещений в аварийном многоквартирном доме, принадлежащих им на праве собственности, предоставляется право выбора в соответствии со статьей 32 ЖК РФ получить возмещение за изымаемые у них жилые помещения или по соглашению с собственником ему предоставляется другое жилое помещение.

Постановлением Администрации г.п. Ковылкино городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия от 28.03.2019 года № 425 «Об утверждении муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019-2025 годы» утверждена муниципальная программа

«Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019-2025 годы» (далее – Программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019-2025 годы).

Согласно Постановлению Администрации г.п. Ковылкино городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия от 02.12.2021 года № 1134 «О внесении изменений в муниципальную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019-2023 годы» в 2022 году Администрацией запланировано к расселению 50 помещений граждан из аварийного жилищного фонда, расселяемая площадь жилых помещений - 2005,5 кв. м.

Как установлено Мордовским УФАС России, Администрацией 14.01.2022 года в Единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг (далее – ЕИС) было опубликовано извещение о проведении открытого конкурса в электронной форме № 0109300000622000001 на право выполнения работ по подготовке проектной документации, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12».

Начальная (максимальная) цена контракта: 79 215 244,50 руб.

Сроки выполнения работ: с даты заключения контракта до 30.11.2022 г.

Основанием для проектирования является постановление Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия от 28.03.2019 г. № 425 «Об утверждении муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019 - 2025 годы».

Как следует из конкурсной документации, в составе квартир МКД необходимо предусмотреть 50 квартир общей площадью 2292 м², из них:

- однокомнатных квартир площадью 28,0 м² – 4 шт.; 33,0 м² – 6 шт.;

- двухкомнатных квартир площадью 44,0 м² – 25 шт., 46 м² – 2 шт., 52,0 м² – 1 шт.;

- трехкомнатных квартир – 58 м² – 8 шт., 66 м² – 3 шт., 76 м² – 1 шт.

Приложением № 1 к заданию на проектирование по объекту: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12» предусмотрена расселяемая площадь недвижимого имущества:

№, п/п	Наименование	Расселяемая площадь квартир, м ²
1	Квартира	31,30
2	Квартира	36,20
3	Квартира	37,90
4	Квартира	32,90
5	Квартира	30,60
6	Квартира	38,70
7	Квартира	38,90
8	Квартира	32,50
9	Квартира	52,40
10	Квартира	40,70
11	Квартира	52,90
12	Квартира	40,10
13	Квартира	42,30
14	Квартира	54,00
15	Квартира	42,30
16	Квартира	53,80
17	Квартира	32,60
18	Квартира	37,30
19	Квартира	38,30
20	Квартира	32,70
21	Квартира	29,90
22	Квартира	39,20
23	Квартира	38,00
24	Квартира	32,00
25	Квартира	44,40
26	Квартира	38,80
27	Квартира	39,90
28	Квартира	50,40

29	Квартира	38,40
30	Квартира	31,70
31	Квартира	65,40
32	Квартира	32,60
33	Квартира	26,30
34	Квартира	50,20
35	Квартира	54,00
36	Квартира	23,60
37	Квартира	32,80
38	Квартира	32,60
39	Квартира	23,50
40	Квартира	13,00
41	Квартира	27,20
42	Квартира	36,10
43	Квартира	20,90
44	Квартира	45,10
45	Квартира	63,00
46	Квартира	51,90
47	Квартира	35,20
48	Квартира	60,20
49	Квартира	75,10
50	Квартира	55,70
		2005,50

Согласно протоколу подведения итогов электронного конкурса № 0109300000622000001 от 01.02.2022 года, по результатам конкурса подана одна заявка. Конкурс признан не состоявшимся, контракт заключен с единственным участником ООО «Универсам».

Соглашением о расторжении муниципального контракта № 0109300000622000001_15852 от 15.07.2022 года стороны расторгли контракт по взаимному согласию.

Как следует из представленных ООО «Универсам» пояснений (вх. № 897-ЭП/24 от 22.02.2024 г.), для своевременного выполнения обязательств подрядчика по подготовке проектной документации, в соответствии с пунктом 46.2 Приложения №1 к контакту (Техническое задание) заказчик предоставляет подрядчику результаты инженерных испытаний. В адрес заказчика направлялся запрос о предоставлении документов, необходимых для подготовки проектной документации (письмо №10 от 01.03.2022 г.). ООО «Универсам» был заключен договор подряда №9/2022 от 16 марта 2022 г. на

разработку проектно-сметной рабочей документации по объекту: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д.12» с ООО «Проект-Сити». Однако в связи с тем, что Заказчик не выполнил свои обязательства по предоставлению инженерных изысканий, работы по данному договору не были выполнены и аванс был возвращен платёжным поручением №352 от 06.10.2022г. В связи с этим, контракт был расторгнут по соглашению сторон. Работы по заливке фундамента в период с 17.05.2022 г. по 28.06.2022 г. в рамках Контракта не выполнялись. В рамках исполнения Контракта велась работа с ООО «Проект-Сити» по определению предполагаемой к заселению площади многоквартирного жилого дома, но Администрации данные сведения не передавались.

Постановлением Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия № 219 от 17.03.2022 года утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, земельный участок 12.

Постановлением Администрации г.п. Ковылкино городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия от 07.04.2022 года № 310 «Об изъятии земельных участков и жилых помещений» (далее – Постановление от 07.04.2022 года № 310) в целях реализации Программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019-2025 годы Администрацией изъяты жилые помещения в количестве 37 объектов.

Постановлением Администрации г.п. Ковылкино городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия от 07.04.2022 года № 311 «О выселении нанимателей в связи с изъятием земельных участков» (далее – Постановление от 07.04.2022 года № 311) в целях реализации Программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019-2025 годы Администрацией принято решение выселить с предоставлением иных благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма нанимателей жилых помещений в количестве 13 объектов.

Между тем до расторжения муниципального контракта № 0109300000622000001_15852 с ООО «Универсам» постановлением Администрации городского поселения Ковылкино от 17.05.2022 года № 437 «О проведении открытого аукциона» Администрация назначила проведение открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенного пункта, с кадастровым номером 13:24:0102056:57 для размещения дома многоэтажной жилой застройки, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, земельный участок 12, площадью 2630 кв. м. (далее – Аукцион).

Согласно протоколу о результатах Аукциона № 1 от 27.06.2022 года, 27.06.2022 года по адресу: г. Ковылкино, ул. Большевикская, д. 30, 3 этаж состоялось проведение открытого аукциона на право заключения договора аренды. На участие подано 2 заявки – АО «СЗ «МИК» и ЗАО «Мордовский бекон».

В связи с неявкой на проведение аукциона представителя ЗАО «Мордовский бекон» аукцион признан несостоявшимся.

Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г.п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, земельный участок 12, заключен с АО «СЗ «МИК» с ежегодной арендной платой, равной начальной цене аукциона 28.06.2022 года.

В рамках рассмотрения настоящего дела у ЗАО «Мордовский бекон» были запрошены пояснения относительно отказа от участия в Аукционе.

Согласно представленным пояснениям (вх. № 592-ЭП/24 от 07.02.2024 г.), ЗАО «Мордовский бекон» отказалось от участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57, в связи с тем, что на момент проведения аукциона на земельном участке проводились работы по заливке фундамента.

Между тем в период проведения Аукциона работы по заливке фундамента ООО «Универсам» не выполнялись.

До окончания проведения аукциона на право предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57

и определения победителя, а также в период действующего контракта № 0109300000622000001_15852 Администрации с ООО «Универсам» по выполнению работ по подготовке проектной документации, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12», АО «СЗ «МИК» 25.05.2023 года в ЕИС было размещено извещение № 32211419516 о проведении открытого конкурса в электронной форме на право заключения договора на выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12».

Начальная (максимальная) цена договора: 102 241 942 руб.

Согласно Конкурсной документации срок выполнения работ определён периодом не более 127 (ста двадцати семи) календарных дней с даты заключения договора, в том числе срок выполнения работ по отдельному этапу не может превышать:

№ этапа работ	Наименование работ	Срок окончания работ
1.	Разработка проектной документации, получение положительного заключения экспертизы проектной документации (в том числе в части проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства) и разработка рабочей документации	45 (сорок пять) календарных дней с момента заключения договора с учетом получения положительного заключения экспертизы
2.	Выполнение строительно-монтажных работ, поставка необходимых материалов, изделий, оборудования, выполнение иных действий Генерального подрядчика, необходимых для выполнения работ по Договору, в том числе получение заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного и (или) реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации и разрешения на ввод объекта в	82 (восемьдесят два) календарных дня с даты сдачи-приемки работ по первому этапу

Пунктом 2.1 проекта договора предусмотрено, что генеральный подрядчик обязуется выполнить проектные работы, работы по строительству объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12», включая разработку проектной документации, получение положительного заключения экспертизы проектной документации, инженерных изысканий и сметной документации, подготовку рабочей документации, выполнение строительно-монтажных работ, поставку необходимых материалов, изделий, оборудования, выполнение иных действий Генерального подрядчика, необходимых для выполнения работ по Договору, в том числе для получения заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного и (или) реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно Конкурсной документации, основанием для проектирования является Постановление администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия от 28.03.2019 г. № 425 «Об утверждении муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019 - 2025 годы».

Требования к основным технико-экономическим показателем объекта: многоквартирный жилой дом с ориентировочными технико-экономическими показателями:

- жилая площадь (расселяемая) – 2005,5 м²;
- количество квартир – 50 шт.;
- количество этажей – 6;
- этажность – 5.

В Конкурсной документации также определена расселяемая площадь квартир.

№, п/п	Наименование	Расселяемая площадь квартир, м2
1	Квартира	31,30
2	Квартира	36,20
3	Квартира	37,90
4	Квартира	32,90
5	Квартира	30,60
6	Квартира	38,70
7	Квартира	38,90
8	Квартира	32,50
9	Квартира	52,40
10	Квартира	40,70
11	Квартира	52,90
12	Квартира	40,10
13	Квартира	42,30
14	Квартира	54,00
15	Квартира	42,30
16	Квартира	53,80
17	Квартира	32,60
18	Квартира	37,30
19	Квартира	38,30
20	Квартира	32,70
21	Квартира	29,90
22	Квартира	39,20
23	Квартира	38,00
24	Квартира	32,00
25	Квартира	44,40
26	Квартира	38,80
27	Квартира	39,90
28	Квартира	50,40
29	Квартира	38,40
30	Квартира	31,70
31	Квартира	65,40
32	Квартира	32,60
33	Квартира	26,30
34	Квартира	50,20
35	Квартира	54,00
36	Квартира	23,60
37	Квартира	32,80
38	Квартира	32,60
39	Квартира	23,50
40	Квартира	13,00
41	Квартира	27,20

42	Квартира	36,10
43	Квартира	20,90
44	Квартира	45,10
45	Квартира	63,00
46	Квартира	51,90
47	Квартира	35,20
48	Квартира	60,20
49	Квартира	75,10
50	Квартира	55,70

Стоит отметить, что предмет договора и расселяемая площадь, указанная в конкурсной документации № 32211419516, идентична предмету контракта и расселяемой площади, указанной в конкурсной документации №0109300000622000001, что также свидетельствует о реализации Администрацией и АО «СЗ «МИК» единой согласованной стратегии.

На основании постановления Администрации от 16.06.2022 № 549 о назначении работы действующей жилищной комиссии по формированию списков, распределению квартир в жилом доме по адресу: г. п. Ковылкино, ул. Халтурина д. 12, в соответствии с протоколом заседания жилищной комиссии администрации г. п. Ковылкино от 20.06.2022 № 1, сформировано и утверждено распределение 50 квартир по переселению граждан из аварийного жилищного фонда: ул. Железнодорожная, дом 6, 8, 10, 12, 14, 10, 20, 24, ул. Степана Халтурина, дом 9, ул. Крылова, дом 7, ул. Пролетарская, дом 26 в многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, дом 12.

Утвержденные списки с указанием предоставляемых номеров квартир, количества комнат, площади квартир, этажа в указанном жилом доме опубликованы в средствах массовой информации (Информационный бюллетень г. п. Ковылкино от 20.06.2022 № 18 (220)).

Указанные в списках квартиры аварийного жилищного фонда соответствуют объектам, изъятым Администрацией Постановлениями № 310 и 311 от 07.04.2022 г.

Как установлено Комиссией Мордовского УФАС России, площадь жилых помещений, указанных в бюллетене (площадь расселяемого жилого помещения), соответствует площади, которая указана в

Приложении № 1 к заданию на проектирование по объекту: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12» конкурсной документации № 32211419516, а также идентична расселяемой площади, указанной в конкурсной документации №0109300000622000001.

Кроме того, основанием для проектирования как в документации по Конкурсу № 0109300000622000001, так и по Конкурсу № 32211419516 является Постановление администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия от 28.03.2019 г. № 425 «Об утверждении муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино на 2019 - 2025 годы».

Стоит также отметить, что согласно представленным Администрацией пояснениям (вх. № 232-ЭП/24 от 19.01.2024 г.), предполагаемая площадь к заселению была определена подрядчиком ООО «Универсам» и передана Администрации в электронном виде. Однако подтверждения данного довода Администрация не представила.

Вместе с тем ООО «Универсам» пояснило, что никаких сведений Администрации не передавалось.

Таким образом, Администрация определила для переселения граждан многоквартирный жилой дом, планируемый к строительству на земельном участке по адресу: г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, дом 12.

На основании постановления Администрации от 28.06.2022 № 575Б для размещения дома многоэтажной застройки по адресу: г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, земельный участок 12 с кадастровым номером 13:24:0102056:57 Администрацией заключен договор аренды от 28.06.2022 № 17 с АО «СЗ «МИК» сроком на 3 года.

В соответствии с пунктом 1.1 Договора аренды земельного участка № 17 от 28.06.2022 года предметом договора является земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 13:24:0102056:57 для размещения дома многоэтажной жилой застройки, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, ул. Степана

Халтурина, земельный участок 12.

Пунктом 4.4 Договора аренды земельного участка № 17 от 28.06.2022 года, в том числе предусмотрено, что арендатор обязан выполнить в полном объеме все условия настоящего договора, использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Земельный участок с кадастровым номером 13:24:0102056:57 был передан АО «СЗ «МИК» актом приема-передачи земельного участка от 28.06.2022 года.

Письмом от 07.07.2022 года № 06.01/878 АО «СЗ «МИК» просило Администрацию подготовить и выдать градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, земельный участок 12, для осуществления строительства объекта «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12».

Следовательно, Администрация в период действия контракта № 0109300000622000001_15852 передала в аренду земельный участок с кадастровым номером 13:24:0102056:57 АО «СЗ «МИК» с целью строительства многоквартирного дома, который был определен Администрацией для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, а также был предметом контракта № 0109300000622000001_15852, заключенного Администрацией с ООО «Универсам».

Таким образом, в период расторжения муниципального контракта с ООО «Универсам», Администрация и АО «СЗ «МИК» уже находились в стадии реализации антиконкурентного соглашения.

В связи с чем, единственным хозяйствующим субъектом, обладающим возможностью осуществить строительство «Многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12», определенного Администрацией для переселения граждан из аварийного жилого фонда, после заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57, было АО «СЗ «МИК».

Кроме того, необходимо отметить, что до заключения договора аренды земельного участка № 17 от 28.06.2022 года АО «СЗ «МИК» были получены технические условия № 01/05/53932/22 от 10.06.2022 года на предоставление комплекта услуг связи по объекту: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12» (выданы на основании заявления на выдачу технических условий исх. № 06-01/731 от 06.06.2022 года).

Логическое обоснование рассматриваемых действий может быть обусловлено исключительно реализацией антиконкурентного соглашения.

Согласно итоговому протоколу от 17.06.2022 года, конкурс № 32211419516 признан несостоявшимся в связи с подачей только одной заявки. Подрядчиком определено ООО «Дорожник».

Таким образом, открытый конкурс в электронной форме на право заключения договора на выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12» (извещение № 32211419516) был проведен с целью строительства многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского поселения Ковылкино, с той же целью, что и конкурс №0109300000622000001.

28.06.2022 года между АО «СЗ «МИК» и ООО «Дорожник» был заключен договор генерального подряда № 28.06.22-П на выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12.

Таким образом, до проведения аукциона по аренде земельного участка АО «СЗ «МИК» был определен генеральный подрядчик по строительству многоквартирного дома по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12.

Земельный участок с кадастровым номером 13:24:0102056:57 был передан ООО «Дорожник» по акту приема-передачи земельного

участка от 28.06.2022 года.

05.07.2022 года между ООО «Дорожник» и ООО «Проект-Сити» был заключен договор подряда № 9/2022 от 05.07.2022 года на разработку проектно-сметной и рабочей документации по объекту: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12.

В период проведения Администрацией аукциона на право аренды земельного участка, а также в период проведения АО «СЗ «МИК» конкурса № 32211419516 между Администрацией и ООО «ГеоСтройИзыскания» был заключен договор № 1196 от 15.06.2022 года на выполнение геодезических, геологических и экологических работ по объекту капитального строительства: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12.

Как следует из представленных Администрацией пояснений (вх. № 232-ЭП/24 от 19.01.2024 г.), результаты выполнения геодезических, геологических и экологических работ третьим лицам не передавались.

Между тем, как установлено Комиссией Мордовского УФАС России, между ООО «Проект-Сити» и ООО «Дорожник» заключен договор подряда № 9/2022 от 05.07.2022 года на разработку проектно-сметной и рабочей документации по объекту: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12».

Согласно письму ООО «Проект-Сити» № 148 от 20.06.2023 года (вх. №3037-ЭП/23 от 23.06.2023) отчет о выполненных инженерно-геодезических изысканиях и отчет о выполненных инженерно-геологических изысканиях переданы ООО «Проект-Сити» в составе с иными исходными данными, необходимыми для проектирования.

В свою очередь, из пояснительной записки к проектно-сметной документации по объекту: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12» следует, что исходными данными и условиями для подготовки проектной документации на объект капитального строительства, в

том числе являлись технический отчет по результатам инженерно - геодезических изысканий для подготовки проектной документации, технический отчет об инженерно - геологических изысканиях, технический отчет о выполнении инженерно - экологических изысканий.

Из чего следует вывод, что результаты исполнения договора № 1196 от 15.06.2022 года, заключенного между Администрацией и ООО «ГеоСтройИзыскания», были использованы для разработки проектно-сметной документации по объекту: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12».

Комиссия полагает, что наличие результатов исполнения договора № 1196 от 15.06.2022 года у подрядной организации, осуществляющей строительство объекта: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12», также свидетельствует о заключении антиконкурентного соглашения между Администрацией и АО «СЗ «МИК».

13.09.2022 года Администрация выдала АО «СЗ «МИК» разрешение на строительство № 13-RU13512137-21-2022 г. Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией – «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д.12».

Однако из пояснений ЗАО «Мордовский бекон» следует, что на момент проведения аукциона на право аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0102056:57 на земельном участке уже проводились работы по заливке фундамента.

Постановлением Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия № 982 от 24.10.2022 года «О присвоении адреса многоквартирному жилому дому и помещениям в многоквартирном жилом доме» объекту недвижимости «Многоквартирный жилой дом», возведенному на основании разрешения на строительство № 13-RU13512137-21-2022 г. от 13.09.2022 года, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 13:24:0102056:57, присвоен адрес: «Российская Федерация, Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, г. Ковылкино, ул. Степана

Халтурина, дом 12. Помещениям в указанном многоквартирном жилом доме присвоен адрес: «Российская Федерация, Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, г. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, дом 12, квартиры с №1 по № 50, помещения с № 1 по № 3.

21.11.2022 года АО «МИК» и ООО «Дорожник» был составлен Акт приема объекта капитального строительства объекта капитального строительства: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12.

02.12.2022 года Администрацией городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия было выдано разрешение на ввод объекта: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12» в эксплуатацию.

Вместе с тем итоговая площадь квартир многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12, с небольшим расхождением соответствует площади квартир, в которые планировалось переселение граждан, указанной в Информационном бюллетене г. п. Ковылкино от 20.06.2022 № 18 (220).

Указанные действия органа местного самоуправления и хозяйствующего субъекта подтверждают взаимный интерес Администрации и АО «СЗ «МИК» в строительстве объекта: «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, г. п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12, также свидетельствуют о взаимной осведомленности о действиях друг друга.

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (часть 3 статьи 1 ГК РФ). Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (часть 4 статьи 1 ГК РФ).

Частью 1 статьи 10 ГК РФ предусмотрен запрет на осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, запрещаются действия в обход закона с

противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребления доминирующим положением на рынке.

В рассматриваемом случае АО СЗ «МИК» изначально было определено в качестве единственного продавца не построенных на тот момент квартир (объект многоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Республика Мордовия, г.п. Ковылкино, г. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12), ему были предоставлены все условия для строительства данного объекта с целью его дальнейшей реализации путем заключения договоров приобретения жилых помещений в виде квартир, которые будут созданы в будущем.

Реализация антиконкурентного соглашения привела к нарушению принципов открытости, прозрачности, ограничению конкуренции, необоснованному ограничению числа участников, а также публичных интересов и (или) прав и законных интересов третьих лиц.

14.10.2022 года Администрацией городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия в план-график проведения закупок включена позиция № 223132312332213230100100680006810412 «Объект закупки: Приобретение в собственность недвижимого имущества в виде благоустроенных квартир, расположенных на территории городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района, которые будут созданы в будущем, с целью реализации программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда».

Между тем 14.10.2022 года Администрацией городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия также внесены изменения в план-график проведения закупок по позиции № 223132312332213230100100680006810412 «Объект закупки: Выполнение работ по подготовке проектной документации, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства «Многоквартирный (50-квартирный) жилой дом по адресу Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Халтурина, д. 12». Объем финансового обеспечения был изменен с 79 215 244,50 руб. до 0 руб.

17-18 октября 2022 года Заказчиком – Администрацией на сайте

https://zakupki.gov.ru/ размещены извещения о проведении электронных аукционов № 0109300000622000015, № 0109300000622000016, № 0109300000622000017, № 0109300000622000018, № 0109300000622000019, № 0109300000622000020, № 0109300000622000021, № 0109300000622000022, № 0109300000622000023, № 0109300000622000024, № 0109300000622000025, № 0109300000622000026, № 0109300000622000027 на приобретение в собственность недвижимого имущества в виде благоустроенных квартир, расположенных на территории городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района, которые будут созданы в будущем, с целью реализации программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000015 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование поставляемого товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений (квартир)	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	13,00 <i>(минимальное значение показателя)</i>	Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	20,90 <i>(минимальное значение показателя)</i>		
3	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	23,50 <i>(минимальное значение показателя)</i>		
4	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	23,60 <i>(минимальное значение показателя)</i>		

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000016 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование поставляемого товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений (квартир)	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	26,30 <i>(минимальное значение показателя)</i>	Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	27,20 <i>(минимальное значение показателя)</i>		
3	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	29,90 <i>(минимальное значение показателя)</i>		
4	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	30,60 <i>(минимальное значение показателя)</i>		

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000017 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование поставляемого товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.

			(квартир)		
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	31,30 (минимальное значение показателя)	Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	31,70 (минимальное значение показателя)		
3	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	32,00 (минимальное значение показателя)		
4	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	32,50 (минимальное значение показателя)		

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000018 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование поставляемого товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений (квартир)	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	32,60 (минимальное значение показателя)	Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	32,60 (минимальное значение показателя)		
3	Жилое помещение (квартира),	1 (минимальное значение показателя)	32,60 (минимальное значение показателя)		

	которое будет создано в будущем	значение показателя)	значение показателя)	
4	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	32,70 (минимальное значение показателя)	

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000019 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование поставляемого товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений (квартир)	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	32,80 (минимальное значение показателя)	Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	32,90 (минимальное значение показателя)		
3	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	35,20 (минимальное значение показателя)		
4	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	36,10 (минимальное значение показателя)		

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000020 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

--	--	--	--	--

№ п/п поставляемого товара	Наименование товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений (квартир)	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	36,20 <i>(минимальное значение показателя)</i>	Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	37,30 <i>(минимальное значение показателя)</i>		
3	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	37,90 <i>(минимальное значение показателя)</i>		
4	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	38,00 <i>(минимальное значение показателя)</i>		

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000021 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п поставляемого товара	Наименование товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений (квартир)	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	38,30 <i>(минимальное значение показателя)</i>		

2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	38,40 (минимальное значение показателя)	Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
3	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	38,70 (минимальное значение показателя)		
4	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	38,80 (минимальное значение показателя)		

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000022 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование поставляемого товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений (квартир)	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	38,90 (минимальное значение показателя)	Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	39,20 (минимальное значение показателя)		
3	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	39,90 (минимальное значение показателя)		
4	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 (минимальное значение показателя)	40,10 (минимальное значение показателя)		

создано в будущем		показателя)	
-------------------	--	-------------	--

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000023 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п поставляемого товара	Наименование товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений (квартир)	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	40,70 <i>(минимальное значение показателя)</i>	Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	42,30 <i>(минимальное значение показателя)</i>		
3	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	42,30 <i>(минимальное значение показателя)</i>		
4	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	1 <i>(минимальное значение показателя)</i>	44,40 <i>(минимальное значение показателя)</i>		

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000024 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п поставляемого товара	Наименование товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество	Общая	Материал наружных стен	Стоимость

		комнат	площадь жилых помещений (квартир)	многоквартирного дома	жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	2 <i>(минимальное значение показателя)</i>	45,10 <i>(минимальное значение показателя)</i>	Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3 <i>(минимальное значение показателя)</i>	50,20 <i>(минимальное значение показателя)</i>		
3	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3 <i>(минимальное значение показателя)</i>	50,40 <i>(минимальное значение показателя)</i>		
4	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3 <i>(минимальное значение показателя)</i>	51,90 <i>(минимальное значение показателя)</i>		

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000025 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование поставляемого товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений (квартир)	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3 <i>(минимальное значение показателя)</i>	52,40 <i>(минимальное значение показателя)</i>		
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3 <i>(минимальное значение показателя)</i>	52,90 <i>(минимальное значение показателя)</i>		

	будущем			Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
3	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3 (минимальное значение показателя)	53,80 (минимальное значение показателя)		
4	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3 (минимальное значение показателя)	54,00 (минимальное значение показателя)		
5	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3 (минимальное значение показателя)	54,00 (минимальное значение показателя)		

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000026 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование поставляемого товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений (квартир)	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3 (минимальное значение показателя)	55,70 (минимальное значение показателя)	Панели, или кирпич, или монолитный железобетон, или монолитный железобетон с кирпичным заполнением, или сборные железобетонные конструкции с кирпичным заполнением.	
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3 (минимальное значение показателя)	60,20 (минимальное значение показателя)		
3	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3 (минимальное значение показателя)	63,00 (минимальное значение показателя)		

В соответствии с аукционной документацией № 0109300000622000027 заказчик приобретает следующие объекты недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование поставляемого товара	Показатели, позволяющие определить соответствие закупаемого товара установленным заказчиком требованиям, и их значения <i>(значения показателей участником закупки должны быть указаны с учетом Требований к содержанию, составу заявки на участие в закупке и инструкции по ее заполнению)</i>			
		Количество комнат	Общая площадь жилых помещений (квартир)	Материал наружных стен многоквартирного дома	Стоимость жилого помещения в руб.
1	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3(минимальное значение показателя)	65,40(минимальное значение показателя)		
2	Жилое помещение (квартира), которое будет создано в будущем	3(минимальное значение показателя)	75,10(минимальное значение показателя)		

Согласно условиям Аукционных документаций, жилые помещения должны находиться в многоквартирном доме, относящемся к первичному рынку жилья, введенному в эксплуатацию не ранее 2022 года.

Проектами контрактов также установлено, что контракты действует по 31 декабря 2022 года. Сдача-приемка квартир Заказчику осуществляется в срок не позднее 30 ноября 2022 года.

В соответствии с пунктом 2 статьи 455 ГК РФ договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара.

Предметом рассматриваемых в настоящем деле закупок является приобретение квартир, которые будут построены в будущем.

Таким образом, из аукционной документации следует, что предметом контрактов является недвижимое имущество в виде благоустроенных квартир, расположенных на территории городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района, которые будут созданы в будущем, то есть на момент заключения контрактов – 07.11.2022 квартиры лишь предполагаются к строительству, а согласно также проектам контрактов сдачу-приемку уже готовых квартир Заказчику необходимо осуществить в срок не позднее

30.11.2022.

Таким образом, Заказчиком ограничен срок сдачи-приемки предполагаемых к покупке квартир в период с 07.11.2022 по 30.11.2022, что также свидетельствует о том, что единственным хозяйствующим субъектом, обладающим возможностью в рассматриваемый период осуществить строительство жилых помещений (квартир), требующихся Заказчику – Администрации, являлось АО СЗ «МИК».

Как установлено Комиссией Мордовского УФАС России, минимальное значение показателя площади жилых помещений в указанных аукционах соответствует площади жилых помещений, указанной Администрацией в открытом конкурсе № 0109300000622000001, в конкурсной документации № 32211419516 АО «СЗ «МИК», а также соответствует площади расселяемых жилых помещений граждан.

Порядковые номера, указанные в скобках «Описания объекта закупки» аукционов № 0109300000622000015, № 0109300000622000016, № 0109300000622000017, № 0109300000622000018, № 0109300000622000019, № 0109300000622000020, № 0109300000622000021, № 0109300000622000022, № 0109300000622000023, № 0109300000622000024, № 0109300000622000025, № 0109300000622000026, № 0109300000622000027, соответствуют хронологическому порядку списка по распределению квартир по переселению граждан из ветхого и аварийного фонда, сформированного комиссией Администрации городского поселения Ковылкино по распределению жилых помещений гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда.

Кроме того, объекты закупки объединены таким образом, который исключает возможность подачи заявки иными заинтересованными лицами, поскольку объединяют несколько объектов недвижимости разной площади, а также аукционная документация устанавливает требование об отнесении жилых помещений к первичному рынку жилья, введенному в эксплуатацию не ранее 2022 года, со сроком сдачи-приемки квартир не позднее 30 ноября 2022 года, в виду отсутствия на территории г.п. Ковылкино иных объектов жилого фонда, которые вводятся в эксплуатацию в 2022 году.

Следовательно, указанные аукционы в совокупности представляют объект недвижимости - многоквартирный жилой дом по адресу:

Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д. 12, планируемый к строительству Администрацией в рамках проведения конкурса № 0109300000622000001 и заявленный АО «СЗ «МИК» в конкурсной документации № 32211419516.

С учетом вышеуказанных обстоятельств Комиссия считает, что при разработке технических заданий заказчик намеренно установил такие требования, заведомо зная, что им отвечает только построенный конкретным лицом объект недвижимости. Указанное позволяет прийти к выводу, что поставщик товара фактически был определен Администрацией до проведения рассматриваемых торгов, а их проведение имело «формальный» характер для юридического оформления заключенного антиконкурентного соглашения.

В соответствии с протоколами подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) от 25-26 октября 2022 года (№ 0109300000622000015, № 0109300000622000016, № 0109300000622000017, № 0109300000622000018, № 0109300000622000019, № 0109300000622000020, № 0109300000622000021, № 0109300000622000022, № 0109300000622000023, № 0109300000622000024, № 0109300000622000025, № 0109300000622000026, № 0109300000622000027) в связи с признанием электронных аукционов несостоявшимися на основании пункта 6 части 2 статьи 52 Закона о контрактной системе принято решение заключить контракты с АО «СЗ «Мордовская ипотечная корпорация» по начальной (максимальной) цене.

В результате между Администрацией и АО «СЗ «Мордовская ипотечная корпорация» по начальной (максимальной) цене заключены муниципальные контракты от 07.11.2023 № 0109300000622000015_158512, № 0109300000622000016_158512, № 0109300000622000017_158512, № 0109300000622000018_158512, № 0109300000622000019_158512, № 0109300000622000020_158512, № 0109300000622000021_158512, № 0109300000622000022_158512, № 0109300000622000023_158512, № 0109300000622000024_158512, № 0109300000622000025_158512, № 0109300000622000026_158512, № 0109300000622000027_158512 по приобретению в собственность недвижимого имущества в виде благоустроенных квартир, расположенных на территории городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района, которые будут созданы в

будущем, с целью реализации программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Таким образом, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о том, что фактической потребностью Заказчика являлись работы по строительству многоквартирного жилого дома в г.п. Ковылкино, ул. Степана Халтурина, д.12, а не указанные услуги купли-продажи жилых помещений в строящемся многоквартирном доме.

В силу пункта 3 статьи 3 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) закупкой товара, работы, услуги для обеспечения государственных или муниципальных нужд признается совокупность действий, осуществляемых в установленном настоящим Федеральным законом порядке заказчиком и направленных на обеспечение государственных или муниципальных нужд. Целями осуществления закупок, среди прочего, являются достижение целей и реализация мероприятий, предусмотренных государственными программами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными программами; выполнение функций и полномочий государственных органов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных органов (пункты 1, 3 статьи 13 Закона о контрактной системе).

Контрактная система в сфере закупок основывается на принципах открытости, прозрачности информации о контрактной системе в сфере закупок, обеспечения конкуренции, профессионализма заказчиков, стимулирования инноваций, единства контрактной системы в сфере закупок, ответственности за результативность обеспечения государственных и муниципальных нужд, эффективности осуществления закупок (статья 6 Закона о контрактной системе).

В соответствии со статьей 8 Закона о контрактной системе контрактная система в сфере закупок направлена на создание равных условий для обеспечения конкуренции между участниками закупок.

В части 2 статьи 8 Закона о контрактной системе содержится явно выраженный законодательный запрет совершения заказчиками, специализированными организациями, их должностными лицами, комиссиями по осуществлению закупок, членами таких комиссий, участниками закупок любых действий, которые противоречат требованиям настоящего Закона, в том числе приводят к

ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников закупок.

В силу части 1 статьи 24 Закона о контрактной системе заказчики при осуществлении закупок применяют конкурентные способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (далее - конкурентные способы) или осуществляют закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя).

Согласно части 1 статьи 31 Закона о контрактной системе при применении конкурентных способов заказчик устанавливает единые требования к участникам закупки.

Согласно части 2 статьи 24 Закона о контрактной системе конкурентными способами являются конкурсы (открытый конкурс в электронной форме (далее - электронный конкурс), закрытый конкурс, закрытый конкурс в электронной форме (далее - закрытый электронный конкурс); аукционы (открытый аукцион в электронной форме (далее - электронный аукцион), закрытый аукцион, закрытый аукцион в электронной форме (далее - закрытый электронный аукцион); запрос котировок в электронной форме (далее - электронный запрос котировок).

Как установлено в части 5 статьи 24 Закона о контрактной системе, победителем аукциона признается участник закупки, заявка на участие в закупке которого соответствует требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки, документации о закупке, и который предложил по результатам проведения процедуры подачи предложений о цене контракта или о сумме цен единиц товара, работы, услуги наиболее низкую цену контракта, наименьшую сумму цен таких единиц товара, работы, услуги.

Таким образом, под открытым аукционом в электронной форме понимается аукцион, при котором информация о закупке сообщается заказчиком неограниченному кругу лиц путем размещения в единой информационной системе извещения об осуществлении закупки, к участникам закупки предъявляются единые требования, критерии определения победителя такого аукциона имеют количественную и денежную оценку.

Согласно пункту 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 года № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или

приобретена в будущем» при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Гражданского кодекса Российской Федерации и т.д.

Согласно пункту 6 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 года № 54 в случаях, когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору подлежат применению правила главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе правила параграфа 3 названной главы («Строительный подряд»). В силу договора строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену (ч. 1 ст. 740 ГК РФ).

Так, согласно пункту 4 статьи 3 ФЗ Закона о контрактной системе, участник закупки - это любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, за исключением юридического лица, местом регистрации которого является государство или территория, включенные в утверждаемый в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 284 Налогового кодекса Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны) в отношении юридических лиц, или любое физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

Учитывая, что законодательство РФ не содержит запретов и ограничений на участие в закупках на приобретение жилых помещений для лиц, не являющихся застройщиками (инвесторами), в том числе не предусматривает преимущества участия в таких закупках отдельным категориям лиц, то принять участие в закупке

имеет право любое лицо, являющееся собственником жилого помещения.

Следовательно, участником аукциона может быть любой собственник жилого помещения, как юридическое лицо, так и физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

При размещении заказа заказчик наделяется правом самостоятельно устанавливать требования к объекту закупок, которые являются определяющими для него, но при этом не ограничивающими количество потенциальных участников закупок.

Однако установление требований не должно входить в противоречие с общими принципами Закона о контрактной системе в части обеспечения потенциальным претендентам гарантий по реализации их права на участие в торгах, эффективности использования бюджетных средств и развития добросовестной конкуренции, а также нарушать требования Закона о защите конкуренции.

Таким образом, установление Администрацией в документации аукционов требований к году постройки, укрупнение лотов, а также установление короткого срока исполнения контракта ограничивает конкуренцию, поскольку сужает круг потенциальных участников закупок, предлагающих к продаже жилые помещения с иными характеристиками, отличными от установленных в документации о закупках.

Следовательно, установление заказчиком требования к году постройки планируемого к приобретению жилого дома не ранее 2022 года при отсутствии на территории г.п. Ковылкино иных многоквартирных жилых домов, которые вводятся (планируются к введению) в эксплуатацию в 2022 году, укрупнение лотов, а также установление короткого срока исполнения контракта делает невозможным участие иных хозяйствующих субъектов, за исключением участника антиконкурентного соглашения.

С учетом вышеуказанных обстоятельств Комиссия считает, что при проведении аукционов заказчик намеренно установил такие характеристики, заведомо зная, что им отвечают только построенный конкретным лицом объект недвижимости. Указанное позволяет прийти к выводу, что поставщик товара фактически был определен Администрацией до проведения рассматриваемых торгов, а их

проведение имело «формальный» характер для юридического оформления заключенного антиконкурентного соглашения.

В настоящем случае участие в электронных аукционах № 0109300000622000015, № 0109300000622000016, № 0109300000622000017, № 0109300000622000018, № 0109300000622000019, № 0109300000622000020, № 0109300000622000021, № 0109300000622000022, № 0109300000622000023, № 0109300000622000024, № 0109300000622000025, № 0109300000622000026, № 0109300000622000027 на приобретение в собственность недвижимого имущества в виде благоустроенных квартир, расположенных на территории городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района, которые будут созданы в будущем, с целью реализации программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, иных хозяйствующих субъектов не представляется возможным, поскольку единственным хозяйствующим субъектом, удовлетворяющим требованиям Администрации, могло быть исключительно АО «СЗ «МИК».

Согласно пункту 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, с иным субъектным составом, ничтожна. В связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки.

Антиконкурентные последствия вышеназванных действий выражаются в том, что путем реализация соглашения между Администрацией и АО «СЗ «МИК», последнее получило преимущество в виде освобождения от необходимости конкурировать с иными лицами, желающими вести строительство.

Таким образом, Комиссией Мордовского УФАС России по рассмотрению дела № 013/01/16-462/2023 о нарушении антимонопольного законодательства установлено, что указанные действия Администрации и АО «СЗ «МИК» привели к заключению муниципальных контрактов по результатам электронных аукционов № 0109300000622000015, № 0109300000622000016, № 0109300000622000017, № 0109300000622000018, № 0109300000622000019, № 0109300000622000020, № 0109300000622000021, № 0109300000622000022, №

0109300000622000023, № 0109300000622000024, №
0109300000622000025, № 0109300000622000026, №
0109300000622000027 на приобретение в собственность недвижимого имущества в виде благоустроенных квартир, расположенных на территории городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района, которые будут созданы в будущем, именно АО «СЗ «МИК», а не каким-либо иным хозяйствующим субъектом, свидетельствуют о нарушении указанными лицами требований пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», устанавливающего запрет на ограничивающие конкуренцию соглашения или согласованные действия между органами государственной власти субъектов Российской Федерации, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями и хозяйствующими субъектами, которые 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.

Указанные в рассматриваемом деле обстоятельства оказали существенное влияние на состояние конкуренции на рынке строительства и реализации объектов недвижимости (жилых помещений и жилых домов) г.п. Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия, поскольку фактически исключили возможность кого-либо из хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на территории Республики Мордовия, а также за ее пределами, как осуществить строительство, выступая в качестве застройщика, так и осуществить продажу готового жилья, выступая в качестве продавца жилых помещений.

С учетом изложенного, Комиссия Мордовского УФАС России считает, что доказательств, имеющих в материалах дела №013/01/16-452/2023, достаточно для подтверждения наличия нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия и АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация», а именно: органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом заключено запрещенное антимонопольным законодательством соглашение, направленное на ограничение конкуренции на товарном рынке строительства и реализации объектов

недвижимости (жилых помещений и жилых домов) на территории г.п. Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия.

Председатель Комиссии

(.....)

Члены комиссии

(.....)

(.....)

(.....)