

ОПРЕДЕЛЕНИЕ О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА

№ 039/01/16-794/2022 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

«12» сентября 2022 года

г. Калининград

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению дела № 039/01/16-794/2022 о нарушении антимонопольного законодательства

УСТАНОВИЛ:

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

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

Как следует из буквального толкования содержания вышеуказанного новостного материала администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363 планируется строительство детского сада на 185 мест, для чего уже начаты подготовительные работы.

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

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

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

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

Начальный размер годовой арендной платы составляет 512 000 рублей, сумма задатка 256 000 рублей (50%), шаг аукциона - 15 360 рублей (3%),

срок договора аренды: 3 (три) года.

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

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

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

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

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

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

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

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

Разрешение на строительство № 39-RURU9320000-447-2019 объекта

капитального строительства – «Дошкольное учреждение» выдано ООО «Строительная компания «Запад - Строй» Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области 05.12.2019.

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

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

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

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

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

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

25.12.2019 между муниципальным автономным дошкольным образовательным учреждением Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска» и ООО «Строительная компания «Запад-Строй» на основании пункта 31 части 1 статьи 93 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) заключен муниципальный контракт № 193391800903439180100100010016810000 на приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске.

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

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

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

По состоянию на дату съемки - 22.03.2019 и 04.04.2019 в границах земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 какие-либо строения и здания отсутствуют. На дату съемки - 29.04.2019,

05.05.2019, 09.05.2019 в границах земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 производятся строительные работы по возведению здания, в частности возведен фундамент здания. На дату съемки - 25.08.2019 в границах земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 расположено здание – детский сад.

Таким образом, согласно материалам космической съемки, представленной Следственным управлением Следственного комитета Российской Федерации по Калининградской области, работы по строительству объекта капитального строительства – «Дошкольное учреждение», расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363, фактически начаты ООО «Строительная компания «Запад-Строй» не позднее 29.04.2019, то есть до объявления аукциона (извещение № 170519/1132473/01) и заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363.

Согласно имеющимся в материалах заявления Следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по Калининградской области (вх. № 6169/22 от 12.08.2022, вх. № 6335/22 от 18.08.2022) протоколу допроса свидетеля от 17.02.2022, протоколу допроса свидетеля от 16.02.2022 строительство здания дошкольного учреждения по адресу ул. Солнечная в г. Зеленоградске началось весной 2019 г.

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

В период с марта 2019 по декабрь 2019 года между администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» и Министерством образования Калининградской области велась переписка по вопросу приобретения (выкупа) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске.

11.03.2019 Министерством образования Калининградской области в адрес администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» направлен на согласование проект постановления Правительства Калининградской области «О предоставлении субсидии из областного бюджета бюджету муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на софинансирование капитальных вложений в объекты муниципальной собственности» (исх. № 1846 от 11.03.2019). Согласно приложению к письму (исх. № 1846 от 11.03.2019) предусмотрено выделение субсидии

по объекту «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске» (общее количество мест - 160, общий объем капитальных вложений 124 000, 000 тыс. рублей).

В ответ на вышеуказанное письмо Министерства образования Калининградской области администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» 19.03.2019 направлен ответ (исх. № 923/01-43 от 19.03.2019), согласно которому администрация согласовывает проект постановления Правительства Калининградской области «О предоставлении субсидии из областного бюджета бюджету муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на софинансирование капитальных вложений в объекты муниципальной собственности», а также сообщает о необходимости корректировки указанного постановления Правительства Калининградской области ввиду недостаточности мест в детских дошкольных образовательных учреждениях в части увеличения общего количества мест до 185 и общего объема капитальных вложений до 226 000, 00 тыс. руб.

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

30.08.2022 администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» письмом (исх. № 3158/01-43 от 30.08.2019) направлена запрашиваемая информация в адрес Министерства образования Калининградской области.

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

заключения контракта, содержащий следующую информацию:

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

08.10.2019 администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» направила в адрес Министерства образования Калининградской области следующий план-график (исх. № 3731/01-43 от 08.10.2019) по выкупу объекта «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске» на 185 мест»:

№	Мероприятия	Сроки	Ответственные лица
1.	Подготовка документов для выкупа	Запрос у подрядчика плана – графика по регистрации объекта	Подрядчик <...>
2.	Внесение изменений в план график	09 декабря 2019 г.	<...>
3.	Заключение контракта и расчет с подрядчиком	12 декабря 2019 г.	<...>
4.	Внесение контракта в	12 декабря 2019 г.	<...>

5.	реестр Регистрация Росреестре	в	27 декабря 2019 г.	<...>
6.	Акт ввода эксплуатацию планируемая дата ввода объекта	в и	09 декабря 2019 г.	Подрядчик <...>

08.10.2019 Министерством образования Калининградской области в адрес администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» направлено письмо (исх. № 8937 от 08.10.2019), согласно которому 09 октября в 17 часов Министерством образования Калининградской области будет осуществлен рабочий выезд на объект строящегося детского сада на территории г. Зеленоградска, который в дальнейшем будет выкуплен администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» у частного инвестора.

Из вышеуказанной переписки между Министерством образования Калининградской области и администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» следует, что объект «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске» на 185» планировался к приобретению еще до завершения его строительства и ввода в эксплуатацию.

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

Однако, согласно гарантийному письму генерального директора ООО «Строительная компания «Запад-Строй» <...> от 10.04.2020, направленного в адрес администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» генеральный директор обязуется до конца 2020 года оплатить имеющуюся задолженность по арендной плате за земельный участок с кадастровым номером 39:05:000000:1363 в размере 10 405 387, 25 руб.

Следовательно, арендная плата по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 за первый год действия договора ООО «Строительная компания «Запад-Строй» не производилась.

Также согласно договору № 290/19/01 на выполнение работ по разработке проектной документации по объекту «Строительство дошкольного учреждения по ул. Солнечная в г. Зеленоградске Калининградской области», заключенному 15.05.2019 между ООО «Строительная компания «Запад-Строй» и ООО «Институт реставрации экологии и градостроительного проектирования», разработка проектной документации осуществлялась ООО «Институт реставрации экологии и градостроительного проектирования», как установлено приложением № 1 к договору № 290/19/01 «Техническое задание» путем использования проекта повторного применения № 0278/18/01 «Строительство нового корпуса дошкольного учреждения по ул. Согласия, 32 в г. Калининграде» к земельному участку с кадастровым номером 39:05:000000:1363.

Согласно акту сдачи-приемки выполненных работ по договору № 290/19/01 от 15.05.2019 работы по разработке проектной документации по объекту «Строительство дошкольного учреждения по ул. Солнечная в г. Зеленоградске Калининградской области» выполнены ООО «Институт реставрации экологии и градостроительного проектирования» и приняты ООО «Строительная компания «Запад-Строй» 15.05.2019.

В материалах заявления Следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по Калининградской области (вх. № 6169/22 от 12.08.2022, вх. № 6335/22 от 18.08.2022) имеется протокол допроса свидетеля - <...> от 17.02.2022, который в период с 2019 по 21.02.2021 являлся заместителем главы администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ».

Согласно протоколу допроса свидетеля от 17.02.2022 в должностные обязанности Смирнова Е.А. входило осуществление, в том числе организации и сопровождения сделок, связанных с земельными правоотношениями. Как поясняет <...>, в начале 2019 г. муниципальному образованию «Зеленоградский городской округ» выделены бюджетные средства в размере 226 000 000,00 руб. в целях реализации программы «Содействие занятости женщин - создание условий дошкольного образования для детей до трех лет», на которые в течение года необходимо построить здание дошкольного учреждения, иначе указанные денежные средства подлежат возврату в бюджет. В начале 2019 г. на совещании в администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» заместителем главы администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» - <...> предложена «схема» освоения выделенных денежных средств путем использования схемы, примененной в Гурьевском городском округе Калининградской области, для реализации которой необходимо передать земельный участок в

аренду «своему» застройщику, с которым достигнута договоренность, а затем выкупить построенное здание в размере выделенных денежных средств по программе «Содействие занятости женщин - создание условий дошкольного образования для детей до трех лет». В ходе проведения указанного совещания глава администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» - <...> подтвердил, что застройщиком дошкольного учреждения будет «свой» подрядчик - <...>

Кроме того, согласно протоколу допроса свидетеля от 17.02.2022 на участие в аукционе на право аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 было подано две заявки, в ходе проведения аукциона размер годовой арендной платы достиг 20 000 000,00 руб., на который вынужден был согласиться <...> о., поскольку с ним ранее была достигнута договоренность. После проведения указанного аукциона между <...> и <...> состоялся телефонный разговор, в котором <...> высказал недовольство относительно размера арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 39:05:000000:1363, а также попросил подделать протокол итогов аукциона, указав там размера арендной платы 5 000 000,00 руб, а не 20 000 000,00 руб. <...>отказался подделывать протокол подведения итогов аукциона и договор аренды земельного участка был заключен по предложенной цене - 20 000 000, 00 руб.

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

Следовательно, до проведения аукциона на право аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 застройщик дошкольного учреждения был определен администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ», проведение указанного аукциона являлось формальностью в целях

придания видимости законности осуществляемых администрацией действий.

Согласно заключению специалиста № 630К-2021 от 01.12.2021, подготовленному специалистом АНО «Калининградское бюро судебной экспертизы и оценки» <...> и представленному в материалах заявления Следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по Калининградской области (вх. № 6169/22 от 12.08.2022, вх. № 6335/22 от 18.08.2022), рыночная стоимость здания дошкольной организации, общей площадью 4 604 кв.м, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д. 11 «а», по состоянию на 24.12.2019 составляет 127 200 000, 00 руб. с учетом округления, что в 1,8 раз меньше стоимости имущества по заключенному между муниципальным автономным дошкольным образовательным учреждением Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска» и ООО «Строительная компания «Запад-Строй» муниципальному контракту № 193391800903439180100100010016810000 от 25.12.2019.

С 01.01.2022 в соответствии со статьей 1 Закона Калининградской области от 27 декабря 2019 года № 378 «О регулировании отдельных вопросов, связанных с наделением статусом муниципального округа отдельных городских округов Калининградской области» Зеленоградский городской округ наделен статусом муниципального округа.

Решением окружного Совета депутатов муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области (второго созыва) от 16.11. 2021 г. № 117 принят Устав муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области».

Как установлено пунктом 4 решения окружного Совета депутатов муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области (второго созыва) от 16.11. 2021 г. № 117 Устав муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области», принятый настоящим решением, вступает в силу после официального опубликования, но не ранее чем с 01 января 2022 года.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 22 Устава муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» исполнительно-распорядительным органом муниципального округа является администрация муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области».

Таким образом, вышеуказанные обстоятельства, а именно:

- размещение администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» 26.02.2019 на официальном сайте муниципального образования «Зеленоградский городской округ» новостного материала о том, что на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363 планируется строительство детского сада на 185 мест, для чего уже начаты подготовительные работы;

- проведение совещания администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ», на котором предложена «схема» освоения выделенных денежных средств путем передачи земельного участка в аренду «своему» застройщику - ООО «Строительная компания «Запад-Строй», с которым ранее достигнута договоренность по строительству здания дошкольного учреждения, и затем выкуп построенного здания в размере выделенных денежных средств;

- начало строительства ООО «Строительная компания «Запад-Строй» на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1363 дошкольного учреждения в апреле 2019 года до объявления аукциона (извещение № 170519/1132473/01) и заключения договора аренды указанного земельного участка в отсутствие разработанной проектной документации на строительство объекта капитального строительства;

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

- заключение на основании пункта 31 части 1 статьи 93 Закона о контрактной системе муниципального контракта № 193391800903439180100100010016810000 от 25.12.2019 на приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске по цене, превышающей его рыночную стоимость в 1,8 раз;

- наличие переписки между Министерством образования Калининградской области и администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» по вопросу приобретения (выкупа) здания дошкольного учреждения, расположенного по адресу: г. Зеленоградск, ул. Солнечная, 11 «а» и осуществление совместных выездных совещаний на объекте до завершения его строительства и ввода в эксплуатацию,

свидетельствуют о том, что действия администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ», Министерства образования Калининградской области и ООО «Строительная компания «Запад-Строй» не были самостоятельными или случайными, а являлись следствием соглашения, направленного на приобретение

здания дошкольного учреждения без проведения торгов у ООО «Строительная компания «Запад-Строй».

Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон о контрактной системе) регулирует отношения, направленные на обеспечение государственных и муниципальных нужд в целях повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок.

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

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

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

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

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

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

установленных законом.

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

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

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию. Только лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие поставлять товары, выполнять работы, оказывать услуги, получив доступ к соответствующему товарному рынку.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) настоящий Федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

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

конкуренции).

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

Пунктом 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

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

В пункте 9 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Постановлением Президиума Верховного суда Российской Федерации от 16.03.2016, разъяснено, что факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок, и может быть доказан, в том числе с использованием совокупности иных доказательств, в частности фактического поведения хозяйствующих субъектов.

Согласно разъяснениям ФАС России, содержащимся в письме от 04.07.2018 № ИА/50875/18, доказательствами наличия

антиконкурентного соглашения антимонопольными органами и судами рассматриваются, в том числе, такие обстоятельства, когда объект фактически построен по заказу заинтересованных в этом лиц до принятия соответствующего решения, предусмотренного пунктом 31 части 1 статьи 93 Закона о контрактной системе.

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

С 01.01.2022 в соответствии со статьей 1 Закона Калининградской области от 27 декабря 2019 года № 378 «О регулировании отдельных вопросов, связанных с наделением статусом муниципального округа отдельных городских округов Калининградской области» Зеленоградский городской округ наделен статусом муниципального округа.

Решением окружного Совета депутатов муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области (второго созыва) от 16.11. 2021 г. № 117 принят Устав муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области».

Как установлено пунктом 4 решения окружного Совета депутатов муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области (второго созыва) от 16.11. 2021 г. № 117 Устав муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области», принятый настоящим решением, вступает в силу после официального опубликования, но не ранее чем с 01 января 2022 года.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 22 Устава муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» исполнительно-распорядительным органом муниципального округа является администрация муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области».

Таким образом, с учетом вышеизложенного в действиях

администрации муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области», Министерства образования Калининградской области и ООО «Строительная компания «Запад-Строй» усматриваются признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в заключении соглашения о намеренном обходе проведения конкурентных процедур по закупке работ по строительству объекта дошкольного учреждения и осуществлении закупки объекта недвижимого имущества у ООО «Строительная компания «Запад-Строй» как у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), что привело к ограничению доступа иных хозяйствующих субъектов на соответствующий товарный рынок.

На основании изложенного издан приказ Калининградского УФАС России от 12.09.2022 № 91 о возбуждении дела № 039/01/16-794/2022 по признакам нарушения администрацией муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области», Министерством образования Калининградской области и ООО «Строительная компания «Запад-Строй» пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», председатель Комиссии Калининградского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 039/01/16-794/2022 к рассмотрению на **23 сентября 2022 года** на **11 часов 00 минут** по адресу: ул. Барнаульская, 4, г. Калининград, 236006.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 039/01/16-794/2022 в качестве:

заявителя:

- Следственное управление Следственного комитета Российской Федерации по Калининградской области (ИНН 3906227454, 236016, г. Калининград, ул. 9 Апреля, 60А);

ответчиков:

- Администрацию муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» (ИНН 3918008200,

адрес (место нахождения): 238530, Калининградская обл., г. Зеленоградск, ул. Крымская, 5а);

- Министерство образования Калининградской области (ИНН 3905069237, адрес (место нахождения): 236000, г. Калининград, пер. Желябова, д. 11);

- ООО «Строительная компания «Запад-Строй» (ИНН 3917048344, адрес (место нахождения): 238324, Калининградская область, Гурьевский район, п. Дорожный, ул. Южная, д. 2);

лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах:

- Муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска» (ИНН 3918009034, адрес (место нахождения): 238530 Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Победы 11а).

3. Ответчику - **Администрации муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области»** представить в Калининградское УФАС России в срок до **13 часов 00 минут 21 сентября 2022 года** следующие информацию и сведения:

- письменное изложение позиции по существу настоящего дела;

- сведения о том, какие именно работы выполнены администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ», ООО «Строительная компания «Запад-Строй» в рамках подготовительных работ по строительству дошкольного учреждения, о чем указано в новостном материале от 26.02.2019, размещенном на официальном сайте муниципального образования «Зеленоградский городской округ Калининградской области» по адресу в сети Интернет : https://zelenogradsk.com/events/news/?ELEMENT_ID=16071&sphrase_id=17891 под заголовком «Новый детский сад в Зеленоградске»;

- сведения о том, когда у администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» возникла потребность в новом здании дошкольного учреждения на территории города Зеленоградска по ул. Солнечная, д. 11 «А»;

- сведения о том, по какой причине бюджету муниципального образования «Зеленоградский городской округ» выделена субсидия на софинансирование приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества – «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске на 160 мест», а не

субсидия на софинансирование строительства объекта капитального строительства - дошкольной организации в г. Зеленоградске;

- сведения о том, по какой причине в новостном материале от 26.02.2019, размещенном на официальном сайте муниципального образования «Зеленоградский городской округ Калининградской области», указана информация о том, что для строительства выбран и одобрен Правительством Калининградской области проект трехэтажного детского сада на 185 мест, тогда как 29.03.2019 Правительством Калининградской области выделена субсидия на софинансирование приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества – «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске на 160 мест»;

- сведения о произведенной оплате ООО «СК «Запад-Строй» по договору № 170-КЗО/2019 аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 от 01.07.2019 с приложением подтверждающих документов (платежное поручение, выписка с расчетного счета и пр.);

- сведения о размере начисленной неустойке (пени) ООО «СК «Запад-Строй» за нарушение срока внесения арендной платы по договору № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019 с приложением подтверждающих документов;

- сведения о том, по какой причине администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» не осуществлялось выставление и взыскание неустойки за нарушение ООО «СК «Запад-Строй» срока внесения арендной платы по договору № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019;

- всю переписку в хронологическом порядке между администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» и Министерством образования Калининградской области по вопросу выделения субсидии на софинансирование приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества – «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске»;

- всю переписку в хронологическом порядке между администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» и ООО «СК «Запад-Строй» по вопросу приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества - здание дошкольной организации (детского сада) по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, 11А;

- сведения о том, каким образом и кем определен земельный участок

с кадастровым номером 39:05:000000:1363 для строительства здания дошкольного учреждения, а также проект указанного здания дошкольного учреждения путем использования проекта повторного применения № 0278/18/01 «Строительство нового корпуса дошкольного учреждения по ул. Согласия, 32 в г. Калининграде» к земельному участку с кадастровым номером 39:05:000000:1363;

- протоколы совещаний, проходивших в администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» по вопросу приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества - здание дошкольной организации (детского сада) по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, 11А;

- протоколы совместных совещаний, в том числе выездных, администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» и Министерства образования Калининградской области по вопросу приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества - здание дошкольной организации (детского сада) по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, 11А;

- сведения о том кем заказан и оплачен отчет № 20191224 об определении рыночной стоимости здания (дошкольного учреждения) с к/н 39:05:010201 по состоянию на 24.12.2019 г. с приложением подтверждающих документов об оплате.

4. Ответчику – **Министерству образования Калининградской области** представить в Калининградское УФАС России в срок до **13 часов 00 минут 21 сентября 2022 года** следующие информацию и сведения:

- письменное изложение позиции по существу настоящего дела;

- сведения о том когда и на каком основании Правительством Калининградской области принято решение о выделении субсидии бюджету муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на софинансирование приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества – «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске на 160 мест» с приложением подтверждающих документов;

- копию постановления Правительства Калининградской области № 208 от 29.03.2019 «Об объектах недвижимого имущества, на софинансирование приобретения в муниципальную собственность которых предусматриваются субсидии местным бюджетам» бюджету муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на софинансирование приобретения в муниципальную собственность

объекта недвижимого имущества – «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске на 160 мест» со всеми изменениями и дополнениями;

- сведения о том, по какой причине бюджету муниципального образования «Зеленоградский городской округ» выделена субсидия на софинансирование приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества – «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске на 160 мест», а не субсидия на софинансирование строительства объекта капитального строительства - дошкольной организации в г. Зеленоградске;

- сведения о том, каким образом и кем определен земельный участок с кадастровым номером 39:05:000000:1363 для строительства здания дошкольного учреждения, а также проект указанного здания дошкольного учреждения путем использования проекта повторного применения № 0278/18/01 «Строительство нового корпуса дошкольного учреждения по ул. Согласия, 32 в г. Калининграде» к земельному участку с кадастровым номером 39:05:000000:1363;

- всю переписку в хронологическом порядке между администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ» и Министерством образования Калининградской области по вопросу выделения субсидии на софинансирование приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества – «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске»;

- протоколы совместных совещаний, в том числе выездных, администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» и Министерства образования Калининградской области по вопросу приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества - здание дошкольной организации (детского сада) по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, 11А.

5. Ответчику - **ООО «Строительная компания «Запад-Строй»** представить в Калининградское УФАС России в срок до **13 часов 00 минут 21 сентября 2022 года** следующие информацию и сведения:

- письменное изложение позиции по существу настоящего дела;

- сведения о том, какие именно работы выполнены ООО «Строительная компания «Запад-Строй» в рамках подготовительных работ по строительству дошкольного учреждения, о чем указано в новостном материале от 26.02.2019, размещенном на официальном сайте муниципального образования «Зеленоградский городской округ

Калининградской области» по адресу в сети Интернет: https://zelenogradsk.com/events/news/?ELEMENT_ID=16071&sphrase_id=17891 под заголовком «Новый детский сад в Зеленоградске»;

- всю переписку в хронологическом порядке между ООО «Строительная компания «Запад-Строй» и администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ», муниципальным автономным дошкольным образовательным учреждением Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска» по вопросу приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества - здание дошкольной организации (детского сада) по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, 11А;
- сведения о произведенной оплате ООО «СК «Запад-Строй» по договору № 170-КЗО/2019 аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:1363 от 01.07.2019 с приложением подтверждающих документов (платежное поручение и пр.);
- сведения о том, по какой причине ООО «СК «Запад-Строй» не осуществлялась оплата арендной платы по договору № 170-КЗО/2019 от 01.07.2019.

6. Лицу, располагающему сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах - **Муниципальному автономному дошкольному образовательному учреждению Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска»** в срок до **13 часов 00 минут 21 сентября 2022 года** следующие информацию и сведения:

- письменное изложение позиции по существу настоящего дела;
- всю переписку муниципального автономного дошкольного образовательного учреждения Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка» города Зеленоградска» в хронологическом порядке с администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ», Министерством образования Калининградской области по вопросу приобретения в муниципальную собственность объекта недвижимого имущества – «Приобретение (выкуп) здания дошкольной организации в г. Зеленоградске»;
- контракт № 20191223 от 23.12.2019 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, 11 «А», заключенный между муниципальным автономное дошкольное образовательное учреждение Центр развития ребенка – детский сад № 23 «Сказка»

города Зеленоградска» и ИП Руколеевым Е.К.;

- сведения об оплате услуг по контракту № 20191223 от 23.12.2019 с приложением подтверждающих документов.

Председатель Комиссии

А.В. Демкин