

## РЕШЕНИЕ № 146/19

Резолютивная часть решения оглашена «18» февраля 2019 года.

Полный текст решения изготовлен «22» февраля 2019 года.

Комиссия Иркутского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>;

рассмотрев дело № 1-00-52/38--18 от 24.05.2018 г. возбужденное по признакам нарушения администрацией Ангарского городского поселения, Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ангарского городского округа, ООО «ГарантЭкоСтрой», ООО «ПКФ АнгараСтрой» п.4 ст.16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии на заседании:

представителя заявителя прокуратуры г. Ангарска – <...>,

представителя ответчиков – администрации Ангарского городского округа, Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ангарского городского округа – <...>,

представителя ответчика Управления архитектуры и градостроительства администрации Ангарского городского округа –<...>,

представителя ответчика ООО «ГарантЭкоСтрой» – <...>,

представителя ответчика ООО «ПКФ АнгараСтрой» - <...>,

представителя ответчика ЗАО «Стройкомплекс» - <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области (далее – Иркутское УФАС России) поступили материалы Прокуратуры г. Ангарска (вх. № 1328-Ф/18 от 02.02.2018г., вх. № 1833/18 от 13.02.2018г.), указывающие на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства администрацией Ангарского городского округа (далее – Администрация) при проведении торгов по продаже муниципального имущества: нежилое здание, расположенное по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а, общей площадью 1773,0 кв.м (далее – нежилое здание).

Иркутским УФАС России по обстоятельствам, изложенным в обращении, проведено антимонопольное расследование, по результатам которого установлено следующее.

Продажа муниципального имущества на территории Ангарского городского округа регулируется Федеральным законом от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации),

Положением о приватизации муниципального имущества Ангарского городского округа, утвержденным решением Думы Ангарского городского округа от 24.06.2015г. № 29-05/01рД (далее – Положение о приватизации).

Решением Думы Ангарского городского округа от 27.01.2016г. № 146-12/01рД «О внесении изменений в решение Думы Ангарского городского округа от 28.10.2015г. № 111-08/01рД «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества Ангарского городского округа на 2016 год» в прогнозный план приватизации на 2016 год включено нежилое здание, расположенное по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а. Вместе с отчуждением нежилого здания отчуждается земельный участок из земель населенных пунктов площадью 4298,0 кв.м, с кадастровым номером 38:26:040105:11119, разрешенное использование: для эксплуатации офисного здания делового и коммерческого назначения (далее – земельный участок).

Постановлением администрации Ангарского городского округа от 29.04.2016г. № 961-па «О приватизации и об определении условий приватизации муниципального имущества» определены условия приватизации нежилого здания и земельного участка. Согласно пп.2.1.1 постановления от 29.04.2016г. № 961-па способ приватизации: аукцион, открытый по составу участников.

Согласно ч.1 ст.18 Закона о приватизации на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество. Данная норма дублируется в пп.8.1 Положения о приватизации.

В соответствии с п.3.1 Положения о приватизации, приватизацию муниципального имущества на территории Ангарского городского округа осуществляет администрация Ангарского городского округа в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ангарского городского округа (далее – Комитет) в соответствии с Прогнозным планом приватизации муниципального имущества Ангарского городского округа (далее - Прогнозный план приватизации) на текущий год, утверждаемым решением Думы Ангарского городского округа, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

Начальная максимальная цена нежилого здания и земельного участка установлена на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 29.03.2016г. № 2016-18/03-14/004-КУП, подготовленном ООО «Репин и К°», в соответствии с которым стоимость нежилого здания составила 30 583 000,00 руб., стоимость земельного участка составила 2 384 000,00 руб.

10.05.2016г. Комитетом объявлен аукцион по продаже нежилого здания. Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Ангарские ведомости» № 38 (961) от 10.05.2016г., на официальном Интернет-сайте Администрации [www.angarsk-adm.ru](http://www.angarsk-adm.ru). Сведения о размещении извещения о проведении аукциона на официальном Интернет-сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) отсутствуют. Протоколом от 07.06.2016г. аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие.

20.06.2016г. Комитетом объявлен аукцион по продаже нежилого здания. Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Ангарские ведомости» № 51 (974) от 20.06.2016г., на официальном Интернет-сайте Администрации [www.angarsk-adm.ru](http://www.angarsk-adm.ru), на официальном Интернет-сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение № 200616/13888945/02). Протоколом от 22.07.2016г. аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие.

25.07.2016г. Комитетом объявлен аукцион по продаже нежилого здания. Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Ангарские ведомости» № 63 (986) от

25.07.2016г., на официальном Интернет-сайте Администрации [www.angarsk-adm.ru](http://www.angarsk-adm.ru), на официальном Интернет-сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение № 250716/13888945/01). Протоколом от 26.08.2016г. аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие.

29.08.2016г. Комитетом объявлен аукцион по продаже нежилого здания. Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Ангарские ведомости» № 73 (996) от 29.08.2016г., на официальном Интернет-сайте Администрации [www.angarsk-adm.ru](http://www.angarsk-adm.ru), на официальном Интернет-сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение № 290816/13888945/03). Протоколом от 30.09.2016г. аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие.

В соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В связи с чем, по заказу Комитета ООО «Региональное бюро оценки и консалтинга» проведена оценка рыночной стоимости муниципального имущества. На основании отчета об оценке от 03.11.2016г. № 86/11/16 стоимость нежилого здания установлена 31 700 000,00 руб., цена земельного участка – 2 200 000,00 руб.

Постановлением администрации Ангарского городского округа от 08.11.2016г. № 2442-па «Об условиях приватизации муниципального имущества» определены условия приватизации нежилого здания и земельного участка. Согласно пп.1.1.1 постановления от 08.11.2016г. № 2442-па способ приватизации: аукцион, открытый по составу участников.

14.11.2016г. Комитетом объявлен аукцион по продаже нежилого здания. Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Ангарские ведомости» № 98 (1021) от 14.11.2016г., на официальном Интернет-сайте Администрации [www.angarsk-adm.ru](http://www.angarsk-adm.ru), на официальном Интернет-сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение № 141116/13888945/03). Протоколом от 16.12.2016г. аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие.

Таким образом, Комитетом в 2016 году было объявлено 5 (пять) аукционов по продаже нежилого помещения вместе с земельным участком, каждый из которых признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок на участие.

Нежилое здание с земельным участком включено в Прогнозный план приватизации решением Думы Ангарского городского округа от 01.02.2017г. № 264-30/01рД «О внесении изменений в прогнозный плана приватизации муниципального имущества Ангарского городского округа на 2017 год, утвержденный решением думы Ангарского городского округа от 30.09.2016г. № 219-22/01рД».

Постановлением администрации Ангарского городского округа от 16.02.2017г. № 229-па «Об условиях приватизации муниципального имущества» определены условия приватизации нежилого здания и земельного участка. Согласно пп.21.1.1 постановления от 16.02.2017г. № 229-па способ приватизации: продажа посредством публичного предложения.

В соответствии с ч.1 ст.23 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения (далее - продажа посредством публичного предложения) осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. При этом информационное сообщение

о продаже посредством публичного предложения размещается в установленном статьей 15 настоящего Федерального закона порядке в срок не позднее трех месяцев со дня признания аукциона несостоявшимся. *Продажа посредством публичного предложения, в которой принял участие только один участник, признается несостоявшейся* (ч.6 ст.23 Закона о приватизации).

20.02.2017г. Комитетом объявлены торги по продаже нежилого здания с земельным участком посредством публичного предложения. Извещение о проведении торгов посредством публичного предложения опубликовано в газете «Ангарские ведомости» № 15 (1054) от 20.02.2017г., на официальном Интернет-сайте Администрации [www.angarsk-adm.ru](http://www.angarsk-adm.ru), на официальном Интернет-сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение № 170217/13888945/04). Протоколом от 24.03.2017г. торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие.

Постановлением администрации Ангарского городского округа от 21.06.2017г. № 1158-па «Об условиях приватизации муниципального имущества» определены условия приватизации нежилого здания и земельного участка. Согласно пп.3.1.1 постановления от 21.06.2017г. № 1158-па способ приватизации: продажа посредством публичного предложения.

В связи с истечением срока действия отчета от 03.11.2016г. № 86/11/16 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, по заказу Комитета ИП Репиным В.А. проведена оценка рыночной стоимости муниципального имущества. На основании отчета об оценке от 31.04.2017г. № 24/04/2017-21/004-КУП начальная максимальная цена нежилого здания установлена 37 103 920,00 руб. (с учетом НДС), цена земельного участка – 1 140 000,00 руб.

Извещение о проведении торгов по продаже нежилого здания с земельным участком посредством публичного предложения опубликовано в газете «Ангарские ведомости» № 89 (1128) от 25.09.2017г., на официальном Интернет-сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение № 220917/13888945/01 от 22.09.2017г.), на официальном Интернет-сайте Администрации [www.angarsk-adm.ru](http://www.angarsk-adm.ru). Дата и время окончания приема заявок установлены до 17:30 часов 23.10.2017г.

Следует отметить, что в силу ч.1 ст.24 Закона о приватизации, если продажа имущества посредством публичного предложения не состоялась, то продажа того же государственного или муниципального имущества осуществляется без объявления цены. При продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

Таким образом, способ приватизации нежилого помещения – продажа посредством публичного предложения установлен Администрацией в нарушение положений ч.1 ст.23 и ч.1 ст.24 Закона о приватизации, Комитетом, в свою очередь, нарушены положения установленные ч.1 ст.23 Закона о приватизации, так как извещение о проведении торгов посредством публичного предложения размещено Комитетом (22.09.2017г.) по истечении более чем трех месяцев со дня признания последнего аукциона несостоявшимся (16.12.2016г.).

На участие в торгах по продаже нежилого здания с земельным участком посредством публичного предложения поступили две заявки: 16.10.2017г. в 15:43 часов от ООО «ГарантЭкоСтрой» (ИНН 0411173916; 649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Проточная, д.10/1, помещение 38, офис 1); 23.10.2017г. в 14:50 минут от ООО «ПКФ АнгараСтрой» (ИНН 3801126184;665824, Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 11, д. 1/2, кв. 100).

В соответствии с протоколом от 26.10.2017г. о признании претендентов участниками торгов посредством публичного предложения обе заявки допущены к торгам.

Согласно протоколу от 26.10.2017г. об итогах торгов посредством публичного предложения победителем торгов признано ООО «ГарантЭкоСтрой», продажная цена на здание составила 18 551 960,00 руб. Следует отметить, что ООО «ПКФ АнгараСтрой» не было сделано ни одного ценового предложения.

По результатам торгов 02.11.2017г. между Комитетом и ООО «ГарантЭкоСтрой» заключен договор № 383/17 купли-продажи муниципального имущества, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области 28.11.2017г., в соответствии с которым цена нежилого помещения составила 18 551 960,00 рублей с учетом НДС, цена земельного участка – 1 140 000,00 рублей без учета НДС. Акт приема-передачи к договору № 383/17 подписан сторонами договора 17.11.2017г.

Согласно документации цена 18 551 960,00 руб. является ценой отсечения, то есть минимальной ценой предложения, по которой может быть продано государственное или муниципальное имущество в рамках данных торгов посредством публичного предложения.

Вместе с тем, в случае соблюдения Администрацией и Комитетом норм Закона о приватизации, а именно проведение приватизации нежилого здания путем его продажи без объявления цены как того требует ч.1 ст.24 Закона о приватизации, цена нежилого помещения и земельного участка могла быть ниже, что в свою очередь, могло повлечь увеличение количества потенциальных участников торгов, желающих осуществить приватизацию указанного нежилого здания, и таким образом созданию реальной конкуренции между такими участниками.

После завершения торгов по продаже нежилого здания с земельным участком посредством публичного предложения ООО «ГарантЭкоСтрой» обратился с заявлением исх. № 3 от 30.10.2017г. к мэру Ангарского городского округа <...> о согласовании переустройства нежилого здания, расположенного по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а, согласно представленной документации на перепланировку.

Таким образом, уже 30.10.2017г. у ООО «ГарантЭкоСтрой» была разработана проектная документация 0317-АР. Разработчиком проекта перепланировки и перевода нежилого здания в жилое 0317-АР является ООО «АнгарскПроект» по заказу ООО «ГарантЭкоСтрой». При этом, ООО «ГарантЭкоСтрой» должен был узнать о своей победе на торгах по продаже нежилого здания только 26.10.2017г. Следует отметить, что в промежутке с 26.10.2017г. до 30.10.2017г. было 3 (три) календарных дня, из них 1 (один) рабочий день – 27.10.2017г., таким образом имеются основания полагать, что ООО «ГарантЭкоСтрой» данный проект был заказан еще до окончания торгов по продаже нежилого здания.

Исходя из изложенного следует, что ООО «ГарантЭкоСтрой» заранее знало об исходе торгов, так как конкурсная документация всех ранее проведенных аукционов и торгов посредством публичного предложения не содержала обязательного требования переводить рассматриваемое нежилое здание в жилое, а перевод нежилого здания в жилое с целью дальнейшей реализации жилых квартир являлся волеизъявлением ООО «ГарантЭкоСтрой», что также следует из показаний директора данного общества <...>, содержащихся в постановлении от 05.01.2018г. об отказе в возбуждении уголовного дела СО по г.Ангарск СУ СК РФ по Иркутской области.

Исходя из показаний директора ООО «ПКФ АнгараСтрой» <...> содержащихся в

постановлении от 05.01.2018г. об отказе в возбуждении уголовного дела СО по г.Ангарск СУ СК РФ по Иркутской области, у ООО «ПКФ АнгараСтрой» отсутствовала заинтересованность в приобретении нежилого здания. Вместе с тем, в случае отсутствия заявки ООО «ПКФ АнгараСтрой» на участие в торгах по продаже нежилого помещения посредством публичного предложения, торги были бы признаны несостоявшимися в силу ч.6 ст.23 Закона о приватизации.

Из вышеизложенного можно сделать следующий вывод.

Содержание нежилого здания было экономически нецелесообразно для Администрации, так как расходы на его содержание составляли со слов мэра ангарского городского округа 1 500 000,00 рублей, при этом здание не использовалось. Таким образом, Администрация была заинтересована в продаже нежилого помещения с целью сокращения расходов бюджета на его содержание. При этом, для органов местного самоуправления, как для Администрации, так и для Комитета, выгодно продать муниципальное имущество как можно дороже. Администрация, установив постановлением администрации Ангарского городского округа от 21.06.2017г. № 1158-па «Об условиях приватизации муниципального имущества» способ приватизации: продажа посредством публичного предложения, нарушила положения ч.1 ст.23 и ч.1 ст.24 Закона о приватизации, так как, выставив нежилое здание на продажу без объявления цены, имелась высокая вероятность выручить от его продажи сумму намного меньшую, нежели было получено от продажи посредством публичного предложения, так как потенциальные участники торгов могли предложить цену за нежилое здание ниже цены отсечения, установленную на торгах посредством публичного предложения.

ООО «ГарантЭкоСтрой» имело заинтересованность в приобретении нежилого помещения с целью его перевода из нежилого в жилое и дальнейшей реализации квартир. При этом, ООО «ГарантЭкоСтрой» как любой другой представитель бизнеса заинтересован получить максимальную прибыль при минимальных затратах, следовательно целью ООО «ГарантЭкоСтрой» была покупка нежилого помещения по цене ниже рыночной. Данная цель достигнута обществом, так как нежилое помещение было куплено на торгах по цене отсечения, которая в 2 (два) раза ниже рыночной стоимости данного нежилого помещения.

Роль ООО «ПКФ АнгараСтрой» заключалась лишь в принятии участия в торгах по продаже нежилого здания посредством публичного предложения с целью признания данных торгов состоявшимися и признания победителем ООО «ГарантЭкоСтрой».

Согласно п.18 ст.4 Закона о защите конкуренции, соглашение - договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

В соответствии с п.4 ст.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.

Наличие вышеуказанных обстоятельств послужило поводом к возбуждению приказом № 128/18 от 24.05.2018г. в отношении Администрации, Комитета, ООО «ГарантЭкоСтрой», ООО

«ПКФ АнгараСтрой» дела о нарушении антимонопольного законодательства № 1-00-52/38--18 по признакам нарушения п.4 ст.16 Закона о защите конкуренции, выразившимся в достижении устного соглашения в целях приватизации нежилого здания, расположенного по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а., месте с земельным участком из земель населенных пунктов площадью 4298,0 кв.м, с кадастровым номером 38:26:040105:11119, разрешенное использование: для эксплуатации офисного здания делового и коммерческого назначения, неправомерным способом, что привело или могло привести к ограничению потенциальных покупателей нежилого помещения.

Определением № 1286/18 от 28.05.2018г. дело № 1-00-52/38--18 назначено к рассмотрению на 25.06.2018г. в 14 часов 00 минут.

Определением № 1902/18 от 09.08.2018г. к рассмотрению дела № 1-00-52/38—18 в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, привлечено Управление архитектуры и градостроительства администрации Ангарского городского округа (далее – Управление архитектуры, УАиГ).

Определением № 2532/18 от 09.10.2018г. к рассмотрению дела № 1-00-52/38—18 в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, привлечено Закрытое акционерное общество «Стройкомплекс».

В ходе рассмотрения дела Комиссией Иркутского УФАС России установлен факт перечисления ЗАО «Стройкомплекс» денежных средств в размере 7 420 000,00 руб. близкой по сумме к размеру задатка – 7 420 784,00 руб., внесенному ООО «ПКФ АнгараСтрой» для участия в торгах посредством публичного предложения по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а, вместе с земельным участком из земель населенных пунктов площадью 4298,0 кв.м, с кадастровым номером 38:26:040105:11119. После завершения торгов денежные средства в размере 7 420 000,00 руб. были возвращены ООО «ПКФ АнгараСтрой» на расчетный счет ЗАО «Стройкомплекс».

УАиГ в соответствии с Положением об Управлении архитектуры и градостроительства администрации Ангарского городского муниципального образования, утвержденном решением Думы Ангарского городского муниципального образования от 12.05.2015г. № 13-02/01рД, является органом администрации Ангарского городского округа, наделено правами юридического лица. Организация и обеспечение принятия решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения входит в число функций Управления (пп.3.14 Положения). Решение о переводе здания, расположенного по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а, вместе с земельным участком из земель населенных пунктов площадью 4298,0 кв.м, с кадастровым номером 38:26:040105:11119, из нежилого в жилое принято Управлением в рамках осуществления своих полномочий.

Таким образом, Комиссия Иркутского УФАС России по рассмотрению дела № 1-00-52/38—18 решила уточнить квалификацию:

1) действия ООО «ГарантЭкоСтрой», ООО «ПКФ Ангарастрой», ЗАО «Стройкомплекс», выразившиеся в достижении и реализации соглашения в целях обеспечения мнимой конкуренции на торгах по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а, вместе с земельным участком из земель населенных пунктов площадью 4298,0 кв.м, с кадастровым номером 38:26:040105:11119, разрешенное использование: для эксплуатации офисного здания делового и коммерческого назначения, что привело к снижению цены до минимальной цены продажи (цены отсечения), квалифицировать по п.2 ч.1 ст.11 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

2) действия Администрации Ангарского городского округа, комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ангарского городского округа, управления архитектуры и градостроительства администрации Ангарского городского округа, ООО «ГарантЭкоСтрой», выразившиеся в достижении и реализации соглашения в целях

приватизации нежилого здания, расположенного по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а, вместе с земельным участком из земель населенных пунктов площадью 4298,0 кв.м, с кадастровым номером 38:26:040105:11119, разрешенное использование: для эксплуатации офисного здания делового и коммерческого назначения, неправомерным способом и последующим переводом указанного нежилого здания в жилое, что привело (могло привести) к ограничению доступа на товарный рынок хозяйствующих субъектов, квалифицировать по п.4 ст.16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением № 3054/18 от 30.11.2018г. УАиГ и ЗАО «Стройкомплекс» привлечены к рассмотрению дела № 1-00-52/38—18 в качестве ответчиков.

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 1-00-52/38--18 Комиссией Иркутского УФАС России установлено следующее.

Проведен анализ состояния конкурентной среды на товарном рынке в соответствии с требованиями ч.5.1 ст.45 Закона о защите конкуренции, а также Приказа ФАС России от 28.04.2010 № 220 "Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке" (далее – Порядок).

В соответствии с п. 10.9 Порядка по делам, возбужденным по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке включает следующие этапы:

а) определение временного интервала исследования товарного рынка;

б) определение предмета торгов;

в) определение состава хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах (с момента подачи заявки на участие в торгах) либо отказавшихся от участия в торгах в результате соглашения, но соответствующих требованиям к участникам торгов, которые предусмотрены документацией о торгах.

Временной интервал исследования: Наименьший временной интервал анализа состояния конкуренции должен составлять один год или срок существования товарного рынка, если он составляет менее чем один год.

Таким образом, в соответствии с п.2.1 Порядка, исходя из целей исследования, временной интервал определен 2017 годом (предшествующий дате возбуждения дела 24.05.2018г.).

Предмет торгов определен как продажа нежилого здания с земельным участком посредством публичного предложения.

Состав участников:

На участие в торгах по продаже нежилого здания посредством публичного предложения поступили две заявки:

ООО «ГарантЭкоСтрой» (ИНН 0411173916, 649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Проточная, д.10/1, помещение 38, офис 1);

ООО «ПКФ АнгараСтрой» (ИНН 3801126184; 665824, Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 11, д.1/2, кв.100).

ЗАО «Стройкомплекс» (ИНН 3801053916; 664047, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, д.121, каб.310) заявку на участие в торгах не подавало, однако, установлен факт перечисления денежных средств на счет ООО «ПКФ АнгараСтрой» в размере задатка,

необходимого для участия в торгах по продаже нежилого здания с земельным участком по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а.

В соответствии с п. 10.8 Порядка по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке включает следующие этапы:

а) определение временного интервала исследования товарного рынка;

б) определение продуктовых границ товарного рынка;

в) определение географических границ товарного рынка.

Временной интервал исследования определен 2017 годом (предшествующий дате возбуждения дела 24.05.2018г.).

Продуктовые границы товарного рынка определены как услуги, связанные с операциями с недвижимым имуществом.

Географические границы товарного рынка – границы г. Ангарска.

В ходе рассмотрения дела № 1-00-52/38--18 представителем заявителя – Прокуратуры г. Ангарска, даны следующие пояснения.

ООО «ПКФ АнгараСтрой» подана заявка на участие в торгах по продаже нежилого здания вместе с земельным участком посредством публичного предложения, при этом Общество не было заинтересовано в приобретении указанного муниципального имущества, что привело к покупке нежилого здания вместе с земельным участком ООО «ГарантЭкоСтрой» по минимальной цене. Директор ООО «ГарантЭкоСтрой» Краснюков С.В., директор ООО «ПКФ АнгараСтрой» Шестаков А.Н. работали в ЗАО «Стройкомплекс», учредителем которого является мэр Ангарского городского округа Петров С.А., а директором – сын мэра Петров А.С. ООО «ГарантЭкоСтрой», ООО «ПКФ АнгараСтрой» и ЗАО «Стройкомплекс» несмотря на то, что являются отдельными юридическими лицами, осуществляют деятельность в единых интересах.

Постановление Администрации от 08.12.2017г. № 1905-па о переводе нежилого здания в многоквартирный дом с целью проживания граждан по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 86 квартал, д.14а, противоречит требованиям, установленным действующим законодательством. Таким образом, перевод нежилого помещения в жилое осуществлен органами местного самоуправления с нарушениями жилищного законодательства, кроме того нарушены положения Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое», утвержденного постановлением Администрации от 24.06.2016 № 1535-па.

Представителем Комитета в ходе рассмотрения дела даны пояснения, согласно которым Комитет не признает вменяемое нарушение. По мнению Комитета при продаже муниципального имущества – нежилого помещения вместе с земельным участком посредством публичного предложения не было допущено нарушения норм Закона о приватизации. Закон о приватизации не содержит запрета повторного осуществления продажи одним и тем же способом перед тем как осуществить продажу имущества другим способом.

Процедура продажи нежилого здания одновременно с земельным участком, а также заключение договора купли-продажи муниципального имущества по итогам указанных торгов была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства, что подтверждается, в том числе, отсутствием жалоб или ходатайств о даче разъяснений по

торгам. Прогнозный план приватизации и постановление Администрации об условиях приватизации муниципального имущества, устанавливающие способ продажи имущества – публичное предложение, никем не оспаривалось. Информация о нарушении чьих-либо прав при проведении торгов также отсутствует.

Продажа муниципального имущества посредством публичного предложения является для органов местного самоуправления более эффективным способом продажи имущества, чем продажа имущества без объявления цены, поскольку цена отсечения при публичном предложении (т.е. минимальная цена предложения, по которой может быть продано имущество) составляет 50 процентов начальной цены (ст.23 Закона о приватизации), а при продаже имущества без объявления цены его начальная цена не определяется и имущество продается по цене, предложенной претендентом (ст.24 Закона о приватизации). Минимальная цена предложения, по которой может быть продано муниципальное имущество при продаже без объявления цены, не устанавливается, тем самым существует огромная вероятность того, что имущество будет продано по очень низкой цене («за копейки»).

В силу ст.62 Бюджетного кодекса РФ, ст.51 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» доходы от продажи муниципального имущества поступают в местный бюджет. Таким образом, продажа муниципального имущества по более высокой цене увеличивает доход местного бюджета, тем самым увеличивает исполнение расходных обязательств муниципальных образований в целях решения вопросов местного значения. Продажа муниципального имущества по более высокой цене позволяет соблюсти принцип сбалансированности бюджета, установленный ст.33 Бюджетного кодекса РФ.

Представителем Администрации в ходе рассмотрения дела даны следующие пояснения.

Согласно нормам Положения о приватизации муниципального имущества Ангарского городского округа, утвержденного решением Думы Ангарского городского округа от 24.06.2015г. № 29-05/01рД, Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации Ангарского городского округа, утвержденного решением Думы Ангарского городского округа от 12.05.2015г. № 12-02/01рД, Положения об администрации Ангарского городского округа, решением Думы Ангарского городского округа от 30.04.2015г. № 06-01/01рД, Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящемся в муниципальной собственности Ангарского городского округа, решением Думы Ангарского городского округа от 24.06.2015г. № 28-05/01рД, мероприятия, связанные с отчуждением муниципального имущества путем его приватизации выполняются именно Комитетом, а не администрацией Ангарского городского округа.

Способ приватизации муниципального имущества, который указывается в постановлении администрации Ангарского городского округа, соответствует способу приватизации, указанному в Прогнозном плане приватизации.

Представителем Управления архитектуры даны пояснения, согласно которым перевод нежилого помещения в жилое по заявлению ООО «ГарантЭкоСтрой» поданного 03.11.2017г. осуществлен в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое», утвержденного постановлением Администрации от 24.06.2016 № 1535-па.

Представителем ООО «ГарантЭкоСтрой» в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства даны пояснения следующего содержания.

ООО «ГарантЭкоСтрой» ознакомившись с извещением о проведении торгов по продаже нежилого помещения вместе с земельным участком, размещенном в сети Интернет на

официальном сайте администрации Ангарского городского округа, принято решение об участии в данных торгах. В результате участия ООО «ГарантЭкоСтрой» при достижении оптимального снижения цены сделало предложение на заключение договора по цене 18 551 960,00 р., было объявлено победителем и заключило договор купли-продажи вышеуказанного муниципального имущества от 02.11.2017г. все обязательства по данному договору, в том числе оплата в установленные сроки, прием имущества, государственная регистрация данного договора были осуществлены в установленные указанным договором и действующим законодательством сроки.

Денежные средства на внесение задатка для участия в торгах и на покупку нежилого помещения были использованы из имеющихся собственных средств ООО «ГарантЭкоСтрой», полученных в рамках договора подряда с ООО «Благодать».

Заявление на оказание муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое» было подано ООО «ГарантЭкоСтрой» в соответствии с установленным порядком. Процедура по переводу нежилого здания в жилое осуществлена в соответствии с действующим законодательством.

Представителем ООО «ПКФ АнгараСтрой» в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства даны следующие пояснения.

ООО «ПКФ АнгараСтрой» было установлено, что планируется проведение торгов по продаже нежилого здания вместе с земельным участком с кадастровым номером 38:26:040105:11119, разрешенное использование: для эксплуатации офисного здания делового и коммерческого назначения. Оценив перспективы данного предложения, финансовые возможности ООО «ПКФ АнгараСтрой» (т.к. необходимо было для участия в аукционе также вносить задаток в размере 7 420 784,00 р.), объем возможных отделочных работ, ООО «ПКФ АнгараСтрой» приняло решение об участии в аукционе. Однако, на последнем этапе было установлено, что в отношении данного здания необходимо было принимать решения по его дальнейшей продаже или сдаче в аренду всего здания или его отдельных помещений. Рынок коммерческой недвижимости в г. Ангарске уже на протяжении долгого периода времени переживает кризис, предложения на рынке значительно превышают спрос. Проводить какие-либо дополнительные мероприятия – в т.ч. по переводу данного здания в жилой многоквартирный дом у ООО «ПКФ АнгараСтрой» недостаточно ни людских, ни финансовых ресурсов. Было принято решение об отказе от покупки данного муниципального имущества. Однако, так как оставался задаток по данному аукциону и не хотелось его потерять приняли решение присутствовать на аукционе, по итогам которого победителем был объявлен ООО «ГарантЭкоСтрой».

Денежные средства размере 7 420 784,00 р. на внесение задатка для участия в торгах были использованы из имеющихся собственных средств ООО «ПКФ АнгараСтрой». Денежные средства после из возврата организатором торгов на счет организации были использованы на следующие нужды: отпускные, хозяйственные нужды, аванс по заработной плате, заработная плата, оплата за услуги, страховые взносы на обязательное пенсионное страхование.

Представителем ЗАО «Стройкомплекс» представлены пояснения, согласно которым Общество имеет с ООО «ГарантЭкоСтрой» и ООО «ПКФ АнгараСтрой» договорные отношения, осуществляемые в рамках ст.ст. 1, 421 ГК РФ (свобода договора).

Комиссия Иркутского УФАС России, рассмотрев материалы дела № 1-00-52/38--18, оценив

пояснения лиц, привлеченных к участию в рассмотрении дела, пришла к следующим выводам.

Согласно ст.1 Закона о приватизации, под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

В соответствии с п.3.1 Положения о приватизации, приватизацию муниципального имущества на территории Ангарского городского округа осуществляет администрация Ангарского городского округа в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ангарского городского округа (далее – Комитет) в соответствии с Прогнозным планом приватизации муниципального имущества Ангарского городского округа (далее - Прогнозный план приватизации) на текущий год, утверждаемым решением Думы Ангарского городского округа, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

Согласно ч.1 ст.18 Закона о приватизации на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

В соответствии с ч.1 ст.23 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения (далее - продажа посредством публичного предложения) осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. При этом информационное сообщение о продаже посредством публичного предложения размещается в установленном статьей 15 настоящего Федерального закона порядке в срок не позднее трех месяцев со дня признания аукциона несостоявшимся. *Продажа посредством публичного предложения, в которой принял участие только один участник, признается несостоявшейся* (ч.6 ст.23 Закона о приватизации).

В силу ч.4.1 ст.23 Закона о приватизации, для участия в продаже посредством публичного предложения претендент вносит задаток в размере 20 процентов начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже государственного или муниципального имущества.

Суммы задатков возвращаются участникам продажи посредством публичного предложения, за исключением победителя такой продажи, в течение пяти дней с даты подведения ее итогов (ч.12 ст.23 Закона о приватизации).

Согласно ч.1 ст.24 Закона о приватизации, если продажа имущества посредством публичного предложения не состоялась, то продажа того же государственного или муниципального имущества осуществляется без объявления цены. При продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

Муниципальная услуга «Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое» предоставляется в соответствии с требованиями Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое», утвержденного постановлением Администрации от 24.06.2016 № 1535-па (далее – Административный регламент).

Согласно п.2.2 Административного регламента отраслевым (функциональным) органом администрации Ангарского городского округа, предоставляющим муниципальную услугу, является УАиГ. В соответствии с пп.3.14 Положения об Управлении архитектуры и градостроительства администрации Ангарского городского муниципального образования, утвержденного решением Думы Ангарского городского муниципального образования от

12.05.2015г. № 13-02/01рД, организация и обеспечение принятия решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения входит в число функций Управления.

В соответствии с п. 2.6 Административного регламента установлено, что для перевода жилого помещения в нежилое помещения или нежилого помещения в жилое помещение заявитель представляет в УАиГ: 1) заявление о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещения по форме (Приложение № 1 к настоящему административному регламенту); 2) документ, подтверждающий полномочия представителя действовать от имени заявителя (в случае подачи заявления представителем заявителя); 3) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии), права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; 4) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

В силу пп. 1 п. 2.8 Административного регламента, не указание необходимых сведений в заявлении, предусмотренных формой заявления (Приложение № 1 либо Приложение № 2 к настоящему административному регламенту) является основанием для отказа в приеме документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги.

В соответствии с п.2.9 Административного регламента основаниями для отказа в предоставлении муниципальной услуги являются:

1) непредставление документов, указанных в пункте 2.6 настоящего административного регламента, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

2) поступления в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с пунктом 2.7 настоящего административного регламента, если соответствующий документ непредставлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в переводе помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий перевод помещений, после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с пунктом 2.7 настоящего административного регламента, и не получил от заявителя такие документы и (или) информацию в течение 15 рабочих дней со дня направления уведомления;

3) представления документов в ненадлежащий орган;

4) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Основания для приостановления предоставления муниципальной услуги законодательством Российской Федерации и Иркутской области не предусмотрены.

Разделом 3 Административного регламента установлены состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур, требования к порядку их выполнения, в том числе особенности выполнения административных процедур в электронной форме, а также особенности выполнения административных процедур в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг.

Так согласно п.3.4 Административного регламента исполнитель в течение 3 дней со дня поступления заявления формирует и направляет межведомственные запросы о предоставлении документов (их копий или сведений, содержащихся в них), в государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если заявитель не представил указанные документы самостоятельно.

В соответствии с п. 2.3 Административного регламента, результатом предоставления муниципальной услуги является: 1) выдача решения о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого в жилое помещения; 2) выдача отказа в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого в жилое помещение.

Комиссией Иркутского УФАС России установлены и подтверждены материалами дела следующие обстоятельства.

Комитетом в 2016 году проведено пять аукционов по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а, общей площадью 1773,0 кв.м., каждый из которых признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок на участие в аукционе. Последний аукцион признан несостоявшимся протоколом от 16.12.2016г.

В дальнейшем, постановлением Администрации от 16.02.2017г. № 229-па определены условия приватизации нежилого здания и земельного участка. Согласно пп.21.1.1 постановления от 16.02.2017г. № 229-па способ приватизации: продажа посредством публичного предложения.

Извещение о проведении торгов по продаже нежилого здания с земельным участком посредством публичного предложения опубликовано Комитетом 20.02.2017г. в газете «Ангарские ведомости» № 15 (1054) от 20.02.2017г., на официальном Интернет-сайте Администрации [www.angarsk-adm.ru](http://www.angarsk-adm.ru), на официальном Интернет-сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение № 170217/13888945/04), то есть в рамках временного интервала предусмотренного ч.1 ст.23 Закона о приватизации, а именно в срок не позднее трех месяцев со дня признания аукциона несостоявшимся. Продажа нежилого здания посредством публичного предложения не состоялась в связи с отсутствием заявок на участие – подтверждается протоколом от 24.03.2017г.

Затем, постановлением администрации Ангарского городского округа от 21.06.2017г. № 1158-па «Об условиях приватизации муниципального имущества» определены условия приватизации нежилого здания и земельного участка. Согласно пп.3.1.1 постановления от 21.06.2017г. № 1158-па способ приватизации: продажа посредством публичного предложения.

Комитетом в газете «Ангарские ведомости» № 89 (1128) от 25.09.2017г., на официальном Интернет-сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (извещение № 220917/13888945/01 от 22.09.2017г.), на официальном Интернет-сайте Администрации [www.angarsk-adm.ru](http://www.angarsk-adm.ru) опубликовано извещение о проведении торгов по продаже нежилого здания с земельным участком посредством публичного предложения. Дата и время окончания приема заявок установлены до 17:30 часов 23.10.2017г.

Таким образом, Администрацией и Комитетом нарушены положения ч.1 ст.23 и ч.1 ст.24 Закона о приватизации, поскольку со дня признания аукциона несостоявшимся – 16.12.2016г. до принятия постановления Администрации от 21.06.2017г. № 1158-па и размещения извещения – 22.09.2017г., прошло более трех месяцев. Следовательно у муниципальных органов отсутствовали правовые основания продажи нежилого здания посредством

публичного предложения, с учетом положений Закона о приватизации продажа указанного здания должна была быть осуществлена способом продажи без объявления цены, либо повторным проведением аукциона.

На участие в торгах посредством публичного предложения поступили две заявки: 16.10.2017г. в 15:43 часов от ООО «ГарантЭкоСтрой» (ИНН 0411173916; 649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Проточная, д.10/1, помещение 38, офис 1); 23.10.2017г. в 14:50 минут от ООО «ПКФ АнгараСтрой» (ИНН 3801126184; 665824, Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 11, д. 1/2, кв. 100).

Задаток для участия в рассматриваемых торгах установлен в размере 7 420 784,00 рубля, что составляет 20 процентов от начальной цены продажи нежилого здания – 37 103 920,00 рублей. Согласно материалам дела, задатки на участие в торгах посредством публичного предложения были перечислены ООО «ПКФ АнгараСтрой» и ООО «ГарантЭкоСтрой» на счет Комитета 20.10.2017г.

Доводы ООО «ПКФ АнгараСтрой» и ООО «ГарантЭкоСтрой» относительно того, что задаток для участия в торгах был внесен указанными лицами из собственных денежных средств Комиссией рассмотрен и отклонен в связи со следующим.

Комиссией Иркутского УФАС России установлено, что по состоянию на 19.10.2017г. ни один из участников торгов не располагал денежными средствами в размере необходимом для внесения задатка:

- на расчетном счете ООО «ПКФ АнгараСтрой» по состоянию на 19.10.2017г. остаток денежных средств составлял – 3 009,93 рублей;

- на расчетном счете ООО «ГарантЭкоСтрой» по состоянию на 19.10.2017г. остаток денежных средств составлял – 60 919,37 рублей.

Вместе с тем, Комиссией Иркутского УФАС России установлено, что от ЗАО «Стройкомплекс» на счет ООО «ПКФ АнгараСтрой» 19.10.2017г. поступили денежные средства в размере 7 420 000,00 рублей. Иные поступления денежных средств на расчетный счет ООО «ПКФ АнгараСтрой» в таком размере отсутствуют. После завершения торгов по продаже нежилого здания вместе с земельным участком посредством публичного предложения Комитетом 26.10.2017г. возвращен задаток ООО «ПКФ АнгараСтрой» в размере 7 420 784,00 рубля. ООО «ПКФ АнгараСтрой» 27.10.2017г. перечислены на расчетный счет ЗАО «Стройкомплекс» денежные средства в размере 7 420 000,00 рублей.

Представителем ООО «ПКФ АнгараСтрой» даны пояснения, согласно которым денежные средства в размере 7 420 000,00 рублей были перечислены ЗАО «Стройкомплекс» в качестве оплаты по договору поставки № б/н от 01.09.2017г. В дальнейшем указанный договор расторгнут сторонами в связи с тем, что представитель ЗАО «Стройкомплекс» подписавший договор не имел достаточных полномочий на совершения данной сделки. Лицо, подписавшее указанный договор, согласно доверенности от 09.01.2017г. вправе совершать действия по сделкам от имени ЗАО «Стройкомплекс» с ограничением их стоимости до 5 000 000,00 рублей. В связи с расторжением договора поставки № б/н от 01.09.2017г. денежные средства в размере 7 420 000,00 рублей возвращены на расчетный счет ЗАО «Стройкомплекс».

Комиссия Иркутского УФАС России критично оценивает данный договор в связи со следующим.

Согласно ст.432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными условиями договора поставки являются предмет договора, а именно наименование и количество товара, его ассортимент и комплектность (ст.454-491 ГК РФ), срок поставки (ст.506 ГК РФ).

Договор поставки № б/н от 01.09.2017г. не содержит существенных условий, предусмотренных гражданским законодательством для данного вида договора, а также не содержит условия о цене поставляемого товара. Из текста представленного договора поставки невозможно сделать вывод о том, что стоимость данной сделки превышала 5 000 000,00 рублей. Согласно п.3.1 договора поставки, цена на товар устанавливается в товарных накладных (форма Торг-12). Унифицированная форма № Торг-12 утверждена постановлением Госкомстата России от 25.12.1998 № 132, содержит сведения, в частности, о количестве, цене товара, итоговой сумме. Обществом не представлены товарные накладные или иные доказательства, что указанный договор заключен сторонами на сумму в размере 7 420 000,00 рублей.

ЗАО «Стройкомплекс» 20.10.2017г. осуществило два перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «ГарантЭкоСтрой»: 3 544 000,00 рубля – возврат по договору займа № СК-ФИН-266/17 от 24.07.2017г., 3 877 000,00 рублей – оплата за выполненные работы по договору И-П-53/15 от 10.12.2015г. В общем итоге сумма денежных средств перечисленная ЗАО «Стройкомплекс» на расчетный счет ООО «ГарантЭкоСтрой» 20.10.2017г. составила 7 421 000,00 рублей. Учитывая характер взаимоотношений указанных юридических лиц, а также отсутствие поступлений денежных средств в таком размере на расчетный счет ООО «ГарантЭкоСтрой» из иных источников, Комиссия Иркутского УФАС России приходит к выводу, что оплаты по вышеуказанным договорам осуществлены в таком размере в целях обеспечения внесения задатка для участия ООО «ГарантЭкоСтрой» в торгах по продаже нежилого здания вместе с земельным участком посредством публичного предложения.

Таким образом, Комиссией Иркутского УФАС России установлено, что фактически денежные средства на внесение задатка для участия в торгах по продаже нежилого здания вместе с земельным участком посредством публичного предложения были предоставлены участникам данных торгов ЗАО «Стройкомплекс».

В соответствии с протоколом от 26.10.2017г. о признании претендентов участниками торгов посредством публичного предложения обе заявки допущены к торгам.

В ходе торгов ООО «ПКФ АнгараСтрой» не заявляло предложение о приобретении нежилого здания.

ООО «ГарантЭкоСтрой» заявило предложение о приобретении нежилого здания после оглашения цены предложения сниженной до цены отсечения, то есть минимальной цены, по которой может быть продано государственное или муниципальное имущество в рамках данных торгов посредством публичного предложения.

ООО «ПКФ АнгараСтрой» в качестве оправдания своего пассивного поведения на торгах заявлен довод согласно которому, Общество потеряло интерес к приобретению нежилого помещения после того как стало известно о необходимости его перевода из нежилого в жилое, на что у Общества отсутствовали денежные средства. Для того чтобы не потерять уже внесенный задаток для участия в торгах, было принято решение об участии в продаже нежилого здания, но при этом не заявлять предложений о его приобретении. Следует отметить, что ни одно из сообщений о проведении торгов по продаже нежилого здания вместе с земельным участком не содержит условий относительно обязательного его перевода и переустройства из нежилого в жилое. Кроме того Закон о приватизации не содержит запрета на отзыв заявки на участие в продаже муниципального имущества посредством публичного предложения. Исходя из изложенного Комиссия пришла к выводу, что объективные обстоятельства и причины такого поведения ООО «ПКФ АнгараСтрой» отсутствуют.

Таким образом, согласно протоколу от 26.10.2017г. об итогах торгов победителем признано ООО «ГарантЭкоСтрой», цена на здание составила 18 551 960,00 руб.

02.11.2017г. между Комитетом и ООО «ГарантЭкоСтрой» заключен договор № 383/17 купли-продажи муниципального имущества, зарегистрирован в Управлении Росреестра по

Иркутской области 28.11.2017г., в соответствии с которым цена нежилого помещения составила 18 551 960,00 рублей с учетом НДС, цена земельного участка – 1 140 000,00 рублей без учета НДС. Акт приема-передачи к договору № 383/17 подписан сторонами договора 17.11.2017г.

ООО «ГарантЭкоСтрой» обратилось с заявлением от 30.10.2017г. № 3 о переводе нежилого здания в жилое, оформленном в произвольной форме, которое зарегистрировано в Администрации за вх. № 6176/2-06 от 03.11.2017г.

Согласно штампу регистрации входящей корреспонденции УАиГ, заявление ООО «ГарантЭкоСтрой» зарегистрировано в Управлении 07.11.2017г. за вх. № 6234/17.

Заявление ООО «ГарантЭкоСтрой», представленное в материалы дела, не соответствует форме и содержанию согласно требованиям п.2.6 Административного регламента. Заявителем также не представлены необходимые в соответствии с п.2.6 Административного регламента документы, прилагалась только проектная документация. Заявление представлено в ненадлежащий орган – в Администрацию, а не в УАиГ, как того требует Административный регламент.

Как следует из положений Административного регламента, процедура предоставления муниципальной услуги начинается с приема и регистрация заявления о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение с приложенными документами (пп.1 п.3.1 Административного регламента). Следовательно, все последующие административные процедуры предоставления муниципальной услуги, а также установленные сроки на их осуществление должны исчисляться с момента приема и регистрации заявления. Датой начала административных процедур предоставления муниципальной услуги по заявлению ООО «ГарантЭкоСтрой» служит дата регистрации заявления в УАиГ – 07.11.2017г.

С учетом сроков установленных п.3.2 и п.3.4 Административного регламента межведомственный запрос по заявлению ООО «ГарантЭкоСтрой» должен был быть направлен в Управление Росреестра по Иркутской области исполнителем не позднее 14.11.2017г.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30.11.2017г. № 38/000/003/2017-255502 данная выписка выдана Управлением Росреестра по Иркутской области Управлению архитектуры и градостроительства на основании запроса от 29.11.2017г. Следует отметить, что в случае направления межведомственного запроса в Управление Росреестра по Иркутской области в сроки, установленные Административным регламентом, в УАиГ поступил бы ответ об отсутствии права собственности заявителя на переводимое нежилое здание, так как право собственности ООО «ГарантЭкоСтрой» на нежилое здание и земельный участок зарегистрировано 28.11.2017г.

Таким образом, у Управления архитектуры имелись основания как для отказа в приеме документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги (п.2.8 Административного регламента), так и для отказа в предоставлении муниципальной услуги (п.2.9 Административного регламента). Однако, несмотря на многочисленные нарушения Административного регламента, заявление ООО «ГарантЭкоСтрой» рассмотрено УАиГ положительно.

Администрацией вынесено постановление от 08.12.2017г. № 1905-па «О переводе нежилого здания (кадастровый номер <...> :26:040105:8996) в многоквартирный жилой дом с целью проживания граждан по адресу: Иркутская область, город Ангарск, квартал 86, дом 14а».

Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) предусмотрен перевод жилого

помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, а перевод нежилого здания в целом в многоквартирный жилой дом противоречит нормам жилищного законодательства. В связи с чем, в адрес мэра Ангарского городского округа внесено представление прокурора г. Ангарска от 07.08.2018г. № 07-28-2018. По результатам рассмотрения указанного представления Администрацией устранены нарушения законодательства путем вынесения постановления от 07.11.2018г. № 1232-па «О внесении изменений в постановление администрации Ангарского городского округа от 08.12.2017г. № 1905-па «О переводе нежилого здания (кадастровый номер <...> :26:040105:8996) в многоквартирный жилой дом с целью проживания граждан по адресу: Иркутская область, город Ангарск, квартал 8б, дом 14а».

Кроме того, Комиссией Иркутского УФАС России установлены следующие обстоятельства.

Согласно сведениям о юридическом лице из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), содержащимся в открытом доступе на официальном сайте ФНС России в сети Интернет, ООО «ПКФ АнгараСтрой» (ИНН 3801126184) зарегистрировано 10.09.2013г., директором и единственным учредителем Общества является <...>.

Согласно сведениям о юридическом лице из ЕГРЮЛ, содержащимся в открытом доступе на официальном сайте ФНС России в сети Интернет, ООО «ГарантЭкоСтрой» (ИНН 0411173916) зарегистрировано 19.10.2015г., директором и единственным учредителем Общества является <...>.

Согласно сведениям о юридическом лице из ЕГРЮЛ, содержащимся в открытом доступе на официальном сайте ФНС России в сети Интернет, ЗАО «Стройкомплекс» (ИНН 3801053916) зарегистрировано 17.02.2000г., директором Общества является <...>. Из пояснений прокуратуры г. Ангарска следует, что <...> является сыном мэра Ангарского городского округа <...>. Комиссией установлено, что <...> является акционером ЗАО «Стройкомплекс» владеющим 60% акций, переданных в доверительное управление <...>.

Согласно имеющимся в материалах дела сведениям директор ООО «ПКФ АнгараСтрой» <...> являлся штатным сотрудником ЗАО «Стройкомплекс» в период 2002 – 2007 годы и с 2011 – 2012 годы. Вместе с тем, имеются основания полагать, что <...> в настоящее время также имеет трудовые отношения с ЗАО «Стройкомплекс» в связи со следующим.

Прокуратурой г. Ангарска в материалы дела представлены объяснения матери <...> – <...>, проживающей в квартире по адресу регистрации ООО «ПКФ АнгараСтрой»: г. Ангарск, микрорайон 11, д.1/2, кв.100, согласно которым <...> пояснила, что <...> работает в ЗАО «Стройкомплекс» начальником транспортного цеха, о том, что по данному адресу зарегистрировано юридическое лицо <...> не известно.

Таким образом, по месту официальной регистрации юридического лица ООО «ПКФ АнгараСтрой» не находится. Фактического местонахождения ООО «ПКФ АнгараСтрой» в ходе рассмотрения дела не установлено. Вместе с тем, в штате ООО «ПКФ АнгараСтрой» числятся работники, так согласно информации ИФНС России по г. Ангарску Обществом представлены справки о доходах физических лиц за 2017 год в отношении 91 физического лица.

Прокуратурой г. Ангарска в материалы дела также представлены объяснения работников ООО «ПКФ АнгараСтрой», из которых следует, что договоры заключенные данными лицами с ООО «ПКФ АнгараСтрой» являются формальными, так как фактически трудовая деятельность осуществляется в ЗАО «Стройкомплекс», трудовые договоры заключались в здании ЗАО «Стройкомплекс», также ЗАО «Стройкомплекс» проводило инструктаж опрошенных лиц, выдавало спецодежду со своим логотипом, выплачивало заработную плату, сотрудники данного Общества давали указания по работе.

По имеющимся в материалах дела сведениям Отделения ПФР по Иркутской области установлено, что директор ООО «ГарантЭкоСтрой» <...> являлся штатным сотрудником ЗАО «Стройкомплекс» в период 2013 – 2017 годы, то есть в то время когда уже являлся директором и учредителем ООО «ГарантЭкоСтрой».

В материалах дела о нарушении антимонопольного законодательства также содержатся сведения органов ФНС России о том, что ООО «ПКФ АнгараСтрой» и ООО «ГарантЭкоСтрой» направляют налоговую отчетность в соответствующие налоговые органы с одного адреса электронной почты – buhsk@stroikom.ru. Администратором домена «stroikom.ru» является ЗАО «Стройкомплекс».

Следует отметить, что представители ответчиков <...> и <...>, представляющие интересы ООО «ПКФ АнгараСтрой» и ООО «ГарантЭкоСтрой» соответственно в рамках настоящего дела, также имели трудовые отношения с ЗАО «Стройкомплекс». В настоящее время указанные лица являются сотрудниками ООО «Партнер» (ИНН 3801144835) и представляют одновременно интересы ООО «ПКФ АнгараСтрой» и ООО «ГарантЭкоСтрой».

На заявке на приобретение муниципального имущества посредством публичного предложения ООО «ГарантЭкоСтрой», представленной Администрацией, рукописным текстом указаны сведения о контактном лице Общества – <...> (<...>). В материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства от ООО «ПКФ АнгараСтрой» представлялись письменные пояснения представителем указанного юридического лица <...>, в которых указан телефон – <...>. Таким образом, указанные обстоятельства, по мнению Комиссии Иркутского УФАС России, подтверждают, что <...> действует в интересах ООО «ГарантЭкоСтрой» и ООО «ПКФ АнгараСтрой».

В соответствии с п.18 ст.4 Закона о защите конкуренции, соглашение - договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Согласно п.2 ч.1 ст.11 Закона о защите конкуренции, Признаются картелем и запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами-конкурентами, то есть между хозяйствующими субъектами, осуществляющими продажу товаров на одном товарном рынке, или между хозяйствующими субъектами, осуществляющими приобретение товаров на одном товарном рынке, если такие соглашения приводят или могут привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах.

В силу п.4 ст.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.

Комиссией Иркутского УФАС России установлена совокупность обстоятельств, свидетельствующих о наличии между ответчиками антиконкурентных соглашений:

1. О наличии антиконкурентного соглашения между Администрацией, Комитетом, УАиГ и ООО «ГарантЭкоСтрой», организатором которого является Администрация

свидетельствует:

- продажа нежилого здания вместе с земельным участком осуществлялась Администрацией и Комитетом неправомерным способом;
- нежилое здание продано по минимальной цене – цене отсечения, которая на 50% ниже рыночной;
- заявление о предоставлении муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение» подано ООО «ГарантЭкоСтрой» и рассмотрено УАиГ с многочисленными нарушениями Административного регламента;
- перевод нежилого здания в многоквартирный жилой дом осуществлен с нарушением норм жилищного законодательства.

2. О наличии антиконкурентного соглашения между ЗАО «Стройкомплекс», ООО «ГарантЭкоСтрой», ООО «ПКФ АнгараСтрой», организатором которого является ЗАО «Стройкомплекс» свидетельствует:

- пассивное участие ООО «ПКФ АнгараСтрой» на торгах по продаже нежилого здания вместе с земельным участком обеспечило мнимую конкуренцию, поскольку целью участия ООО «ПКФ АнгараСтрой» была не победа в торгах, а признание процедуры состоявшейся;
- денежные средства на внесение задатка для участия в продаже посредством публичного предложения предоставлены обоим участникам торгов ЗАО «Стройкомплекс»;
- ЗАО «Стройкомплекс», ООО «ГарантЭкоСтрой», ООО «ПКФ АнгараСтрой» имеют тесные гражданско-правовые и хозяйственные отношения, что подтверждается, в том числе, наличием взаимосвязанных трудовых отношений между должностными лицами указанных организаций.

Комиссия Иркутского УФАС России, оценивая действия ЗАО «Стройкомплекс», ООО «ГарантЭкоСтрой», ООО «ПКФ АнгараСтрой», как участников антиконкурентного соглашения, реализуемого в ходе проведения публичного предложения, а также действия Администрации, Комитета, УАиГ и ООО «ГарантЭкоСтрой», как участников антиконкурентного соглашения при приватизации нежилого здания вместе с земельным участком и последующим его переводом в многоквартирный жилой дом, приходит к выводу, что в совокупности такое анализируемое поведение указанных лиц не может быть рационально объяснено в предположении об их независимости и отсутствии согласованной стратегии между ответчиками, поскольку логическое обоснование рассматриваемых действий может быть обусловлено исключительно реализацией тактики антиконкурентного соглашения.

На основании изложенного Комиссия Иркутского УФАС России по рассмотрению дела №1-00-52/38—18о нарушении антимонопольного законодательства, учитывая совокупность имеющихся доказательств, пришла к выводу о необходимости квалифицировать действия:

1) ООО «ГарантЭкоСтрой», ООО «ПКФ АнгараСтрой», ЗАО «Стройкомплекс», выразившиеся в достижении и реализации соглашения в целях обеспечения мнимой конкуренции на торгах по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: г. Ангарск, квартал 8б, дом 14а, вместе с земельным участком из земель населенных пунктов площадью 4298,0 кв.м, с

кадастровым номером 38:26:040105:11119, разрешенное использование: для эксплуатации офисного здания делового и коммерческого назначения, что привело к снижению цены до минимальной цены продажи (цены отсечения), по признакам нарушения п.2 ч.1 ст.11 Закона о защите конкуренции;

2) Администрации Ангарского городского округа, Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ангарского городского округа, Управления архитектуры и градостроительства администрации Ангарского городского округа, ООО «ГарантЭкоСтрой», выразившиеся в достижении и реализации соглашения в целях приватизации нежилого здания, расположенного по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а, вместе с земельным участком из земель населенных пунктов площадью 4298,0 кв.м, с кадастровым номером 38:26:040105:11119, разрешенное использование: для эксплуатации офисного здания делового и коммерческого назначения, неправомерным способом и последующим переводом указанного нежилого здания в жилое, что привело (могло привести) к ограничению доступа на товарный рынок хозяйствующих субъектов, по признакам нарушения п.4 ст.16 Закона о защите конкуренции.

Лицам, участвующим в деле направлено заключение Комиссии от 08.02.2019г. об обстоятельствах дела № 494/19. Администрацией, Комитетом, УАиГ, ЗАО «Стройкомплекс», ООО «ПКФ АнгараСтрой» представлены возражения на заключение об обстоятельствах дела.

Доводы, изложенные в представленных возражениях, по существу повторяют доводы и пояснения, которые были даны ответчиками в ходе рассмотрения дела № 1-00-52/38--18 и не содержат ссылок на новые существенные обстоятельства, которые не были рассмотрены Комиссией и могли бы свидетельствовать об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией обстоятельствах.

Таким образом, обстоятельства, которые могут повлиять на выводы Комиссии Иркутского УФАС России по рассмотрению дела № 1-00-52/38--18 о наличии в действиях ответчиков по делу нарушения антимонопольного законодательства, отсутствуют.

Согласно ч.4 ст.41 Закона о защите конкуренции, на основании решения комиссия выдает предписание. Предписание оформляется в виде отдельного документа для каждого лица, которому надлежит осуществить определенные решением действия в установленный предписанием срок, подписывается председателем комиссии и членами комиссии, присутствующими на заседании комиссии.

Предписание по делу о нарушении антимонопольного законодательства изготавливается одновременно с решением. Копия предписания немедленно направляется или вручается лицу, которому предписывается совершить определенные решением действия (ч.2 ст.50 Закона о защите конкуренции).

Учитывая, что торги по продаже нежилого здания вместе с земельным участком завершены, по итогам данных торгов заключен договор купли-продажи, право собственности на нежилое здание и земельный участок зарегистрировано в Управлении Росреестра по Иркутской области, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «ГарантЭкоСтрой» (ИНН/ОГРН 0411173916/1150411003148), ООО «ПКФ Ангарастрой» (ИНН/ОГРН 3801126184/1133801003665), ЗАО «Стройкомплекс» (ИНН/ОГРН 3801053916/1023800525385) нарушившими п.2 ч.1 ст.11 Закона о защите конкуренции, в связи с совершением действий, выразившихся в достижении и реализации антиконкурентного соглашения (картеля) на торгах по продаже нежилого здания, расположенного по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а, вместе с земельным участком из земель населенных пунктов площадью 4298,0 кв.м, с кадастровым номером 38:26:040105:11119, разрешенное использование: для эксплуатации офисного здания делового и коммерческого назначения, что привело или могло привести к снижению и поддержанию цены.
2. Признать Администрацию Ангарского городского округа (ИНН/ОГРН 3801131762/1153850021797), Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Ангарского городского округа (ИНН/ОГРН 3801131931/1153850023249), Управление архитектуры и градостроительства администрации Ангарского городского округа (ИНН/ОГРН 3801131850/1153850023007), ООО «ГарантЭкоСтрой» (ИНН/ОГРН 0411173916/1150411003148) нарушившими п.4 ст.16 Закона о защите конкуренции, в связи с совершением действий, выразившихся в достижении и реализации соглашения в целях приватизации нежилого здания, расположенного по адресу: г. Ангарск, квартал 86, дом 14а, вместе с земельным участком из земель населенных пунктов площадью 4298,0 кв.м, с кадастровым номером 38:26:040105:11119, разрешенное использование: для эксплуатации офисного здания делового и коммерческого назначения, неправомерным способом и последующим переводом указанного нежилого здания в жилое, что привело или могло привести к ограничению доступа на товарный рынок хозяйствующих субъектов.
3. Копии решения направить лицам, участвующим в деле.
4. Передать материалы дела должностному лицу Иркутского УФАС России для решения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.5 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.