



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Ростовской области

пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403  
г. Ростов-на-Дону, 344006  
тел. (863) 263-31-04, факс (863) 240-99-59  
e-mail: to61@fas.gov.ru

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

решение

Администрация г. Шахты  
346500, г. Шахты, ул. Советская, 158  
[shakhty@donland.ru](mailto:shakhty@donland.ru)

ООО «Специализированный  
застройщик «РБС»

344009, г. Ростов-на-Дону,  
пр. Шолохова, 211/1, стр. 3, ком. 33  
[oooszrbs@yandex.ru](mailto:oooszrbs@yandex.ru); [cmu20@mail.ru](mailto:cmu20@mail.ru)

Министерство строительства, архитектуры  
и территориального развития

Ростовской области

344050, г. Ростов-на-Дону,  
ул. Социалистическая, 112

[gradar@donland.ru](mailto:gradar@donland.ru)

ПАО «Сбербанк России»

117312, г. Москва, ул. Вавилова, 19  
[sberbank@sberbank.ru](mailto:sberbank@sberbank.ru);

[escrow\\_sberbank@sberbank.ru](mailto:escrow_sberbank@sberbank.ru)

ООО «РТС-тендер»

121151, г. Москва, набережная Тараса  
Шевченко, 23А, этаж 25, пом. 1

[ko@rts-tender.ru](mailto:ko@rts-tender.ru)

ООО «СМУ-20»

344009, г. Ростов-на-Дону,  
пр. Шолохова, 211/1, стр. 3, ком. 33

[cmu20@mail.ru](mailto:cmu20@mail.ru)

РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена 5 июня 2024г.  
В полном объеме решение изготовлено 20 июня 2024г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области (далее – Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии Кожемяко Н.А. – заместитель руководителя управления –  
начальник отдела по борьбе с картелями;

Члены комиссии Кикичева Я.В. – заместитель начальника отдела по борьбе с  
картелями;

Рыбина О.С. – главный специалист–эксперт отдела по борьбе с  
картелями,

рассмотрев дело № 061/01/16-4021/2023, возбужденное в отношении Администрации города Шахты Ростовской области (346500, г. Шахты, ул. Советская, 158; ИНН 6155027630; КПП 615501001) и ООО «Специализированный застройщик «РБС» (344009, г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/1, стр. 3; ИНН 6166126513, КПП 616601001; дата регистрации — 02.11.2022г.) по



2024-11923

признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### УСТАНОВИЛА:

Дело № 061/01/16-4021/23 возбуждено Ростовским УФАС России по собственной инициативе.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области 27.09.2023г. (вх. № 17025-М/23) поступила информация из Прокуратуры Ростовской области о проведении проверки действий Администрации г. Шахты (далее — Заказчик) при заключении 36 договоров для обеспечения детей-сирот и лиц из их числа жилыми помещениями с ООО «СЗ «РБС» путем долевого участия в строительстве многоквартирных домов на ул. Бродского, д. 8 и д. 10 г. Шахты, в том числе на предмет наличия/отсутствия в действиях указанных лиц признаков нарушения норм антимонопольного законодательства.

Из письма Прокуратуры Ростовской области следовало, что основанием для проведения проверки послужил тот факт, что строительная готовность объектов по состоянию на 31.08.2023г. — 1%, при том, что срок исполнения договоров — 30.09.2023г.

В ходе анализа представленных документов, а также информации и документов, размещенных на официальном сайте [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru), Ростовским УФАС России было установлено, что между Заказчиком — Администрацией г. Шахты и ООО «СЗ «РБС» (далее — Застройщик) заключено 36 договоров долевого участия по основаниям пункта 25 части 1 статьи 93 Закона о контрактной системе.

Пунктом 1.3. всех договоров долевого участия предусмотрено, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Заказчику по документу о приемке не позднее 29 сентября 2023г. При этом, пунктом 1.2. всех договоров установлено, что дата начала строительства 22 ноября 2022г.; срок ввода в эксплуатацию дома — 3 квартал 2023г.

ООО «СЗ «РБС» в ответе от 23.10.2023г. (вх. № 18753/23) сообщило, что срок завершения строительства по указанным домам перенесен на 4 квартал 2024г., более чем на 1 год.

В ходе проведенной проверки было установлено, что Заказчик выбрал форму договора долевого участия, что подразумевает строительство нового дома.

Однако, в период с 01.01.2022г. по 01.12.2022г. Администрацией г. Шахты выдано всего два разрешения на строительство:

- многоквартирного жилого дома по адресу: г. Шахты, пер. Бродского, 8 от 22.11.2022г. № 61-59-123-2022 со сроком действия до 14.01.2025г., застройщик — ООО «СЗ «РБС»;

- многоквартирного жилого дома по адресу: г. Шахты, пер. Бродского, 10 от 22.11.2022г. № 61-59-124-2022 со сроком действия до 14.01.2025г., застройщик — ООО «СЗ «РБС». Квартиры именно в этих домах и являются предметом заключенных контрактов.

Таким образом, Заказчик, выбрав форму заключения договора — долевое участие, при условии, что данному требованию соответствует только ООО «СЗ «РБС», устранил (ограничил доступ) с рынка тех субъектов, у которых имелись квартиры, соответствующие установленным в извещении требованиям.

Пунктом 4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции» прямо запрещены соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Указанные действия Заказчика — Администрации г. Шахты Ростовской области и ООО «СЗ «РБС» содержат признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

01.11.2023г. Ростовским УФАС России возбуждено дело № 061/01/16-4021/23 в отношении Администрации г. Шахты Ростовской области и ООО «СЗ «РБС» по признакам нарушения пункта

2024-11923

4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции».

Администрация г. Шахты Ростовской области представило следующие пояснения.

В целях реализации переданных полномочий Заказчик на протяжении всего финансового года неоднократно, в порядке предусмотренном Законом о контрактной системе, размещал извещения о проведении закупок жилых помещений, большинство из которых не привели к заключению контракта ввиду отсутствия участников. Всего в 2022г. было проведено 166 закупочных процедур, по результатам которых закуплено всего 5 жилых помещений.

По результатам проведенного ООО «Интер-Эксперт» анализа вторичного рынка жилых помещений площадью 33 кв.м. и более, расположенных на территории г. Шахты, находящихся в многоквартирных домах, качество которых соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ и иным требованиям равно 0.

По результатам проведенного анализа МКУ «Департамент городского хозяйства» г. Шахты по состоянию на апрель 2023г. на территории г. Шахты установлен класс энергетической эффективности только в 23 домах.

По мнению Администрации г. Шахты Ростовской области выбор способа приобретения квартир для детей-сирот путем заключения договоров долевого участия в строительстве является правомерным.

ООО «СЗ «РБС» представило следующие пояснения.

Обществом в конце 2022г. заключено 36 договоров долевого участия в строительстве с Администрацией г. Шахты.

После заключения указанных договоров Общество пришло к выводу, что необходимо изменить конструктив строящихся многоквартирных домов, виды и типы материалов, из которых дома будут строиться, изменить количество и конфигурацию квартир.

Общество инициировало изменения с ПСД двух многоквартирных домов.

После согласования всех документов ООО «СЗ «РБС» приступило к строительству в 4 квартале 2023г.

Планируемая дата завершения строительства 4 квартал 2024г.

Представитель ООО «СМУ-20» и ООО «СЗ «СМУ-29» пояснил, что ООО «СЗ «РБС», ООО «СМУ-20» и ООО «СЗ «СМУ-29» являются корпоративной структурой.

ООО «СМУ-20», получившее в аренду земельные участки под застройку, не имело административных и экономических возможностей вести строительство, так как не имеет статуса «специализированный застройщик».

Именно указанные причины послужили основанием для передачи права субаренды на земельные участки и право застройки другой компании — ООО «СЗ «РБС».

ПАО «Сбербанк России» представило следующие пояснения.

Администрация г. Шахты открыла в ПАО «Сбербанк» 36 эскроу-счетов для обслуживания договоров по строительству многоквартирных домов по адресам: ул. Бродского, д. 8 и д. 10 г. Шахты

ООО «СЗ «РБС» обратилось за получением кредита для строительства многоквартирных домов по адресам: ул. Бродского, д. 8 и д. 10 г. Шахты - 24.10.2023г.

Министерство представило следующие пояснения.

Согласно статье 3 Федерального закона от 31.12.2024г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик вправе осуществлять строительство многоквартирных домов с привлечением денежных средств участников долевого строительства при соблюдении при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

Статьей 15.5 указанного федерального закона внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее перечисляются эскроу-агентом застройщику после представления застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2024-11923

В настоящее время средства областного бюджета в сумме 60 406 236 рублей находятся на счетах эскроу.

В ходе рассмотрения дела установлено следующее.

1. Порядок обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Ростовской области регламентируется постановлением Правительства Ростовской области № 539 от 25 июня 2012 года «Об обеспечении жилыми помещениями и расходовании субвенций на осуществление полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее – Постановление).

Согласно части 7 статьи 15 Областного закона Ростовской области от 22.10.2004г. № 165-ЗС «О социальной поддержке детства в Ростовской области» детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений предоставляются благоустроенные применительно к условиям соответствующего населенного пункта квартиры или жилые дома общей площадью жилого помещения не менее 33 квадратных метров.

В соответствии с соглашением, заключенным Администрацией г. Шахты с Министерством строительства Ростовской области (далее – ГРБС) о предоставлении субвенций на осуществление государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (с учетом дополнительных соглашений), г. Шахты выделены средства в размере 101 996,6 тыс. рублей для приобретения жилых помещений в интересах 61 человека соответствующей категории (адресный список детей-сирот).

В соответствии с пунктом 23.1 Постановления в течение 15 рабочих дней со дня заключения соглашений о предоставлении субвенции с министерством строительства РО осуществляют закупку на приобретение (строительство) жилых помещений на территории соответствующего муниципального района или городского округа для детей-сирот, лиц из числа детей-сирот в соответствии с действующим законодательством.

Постановлением Министерства строительства архитектуры и территориального развития Ростовской области от 30.12.2021 № 34 «Об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на 2022 год» утверждена средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья по городу Шахты на 2022 год в размере 50,847 тыс. рублей.

Таким образом, НМЦК складывается из средней стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья, утвержденной на 2022 года, и размера площади жилого помещения, предоставляемого по договору найма специализированного жилого помещения, утвержденного постановлением Правительства Ростовской области № 539 от 25.06.2012.

Соответственно, площадь жилого помещения и стоимость жилого помещения определяются законодательно.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Ростовского УФАС России приходит к выводу о том, что все действия органа местного самоуправления (в данном случае – Заказчика) при осуществлении закупок на приобретение жилых помещений для детей-сирот пошагово описаны законодательно.

Порядок проведения закупочных процедур установлен Законом о контрактной системе.

2. Заказчиком – Администрацией г. Шахты на официальном сайте [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) размещены извещения о проведении открытых аукционов в электронной форме для обеспечения детей-сирот:

- 03.11.2022г. – 9 аукционов: № [0158300045122000469](#), № [0158300045122000470](#), № [0158300045122000472](#), № [0158300045122000473](#), № [0158300045122000475](#), № [0158300045122000476](#), № [0158300045122000479](#), № [0158300045122000482](#) и № [0158300045122000483](#); дважды Заказчиком вносились изменения (09.11.2022г. и 11.11.2022г.);

- 07.11.2022г. – 15 аукционов: № [0158300045122000487](#), № [0158300045122000488](#), №

[0158300045122000489](#), № [0158300045122000490](#), № [0158300045122000491](#), № [0158300045122000492](#), № [0158300045122000493](#), № [0158300045122000494](#), № [0158300045122000495](#), № [0158300045122000496](#), № [0158300045122000497](#), № [0158300045122000498](#), № [0158300045122000499](#), № [0158300045122000500](#) и № [0158300045122000501](#); трижды Заказчиком вносились изменения (09.11.2022г., 11.11.2022г. и 23.11.2022г.);

- 10.11.2022г. – 12 аукционов: № [0158300045122000511](#), № [0158300045122000512](#), № [0158300045122000513](#), № [0158300045122000514](#), № [0158300045122000516](#), № [0158300045122000519](#), № [0158300045122000521](#), № [0158300045122000522](#), № [0158300045122000523](#), № [0158300045122000524](#), № [0158300045122000525](#) и № [0158300045122000526](#); по 2 аукционам тогда же, 10.11.2022г. были внесены изменения.

Частью 4 статьи 42 Закона о контрактной системе (в редакции, действовавшей в тот период) было предусмотрено, что заказчик по собственной инициативе или в соответствии с запросом вправе внести изменения в извещение об осуществлении закупки, при этом срок подачи заявок на участие в закупке должен быть продлен таким образом, чтобы со дня, следующего за днем размещения таких изменений, до даты окончания срока подачи заявок на участие в закупке данный срок составлял:

2) при проведении электронных аукционов - не менее семи дней.

Детальный анализ документов аукционов показал, что фактически, изменения, вносимые Заказчиком, не привели к изменению документов закупки, но позволили продлить срок проведения аукционов.

Начальная (максимальная) цена контрактов по всем аукционам составила 1 677 951 рублей.

Предметом каждой закупки являлась 1 квартира площадью не менее 33 кв. м. путем участия в долевом строительстве.

В соответствии с протоколами подведения итогов определения поставщика от 25.11.2022г. и 30.11.2022г. аукционы признаны несостоявшимися по основаниям пункта 3 части 1 статьи 52 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) – не подано ни одной заявки.

Однако фактически ни один хозяйствующий субъект не имел возможности принять участие в указанных аукционах, так как не имел разрешения на строительство, выданное органом местного самоуправления, то есть Администрацией г. Шахты.

При этом, Администрация г. Шахты в обоснование правомерности выбора способа приобретения квартир не путем заключения договора купли-продажи, а путем участия в долевом строительстве пояснила (письмо от 24.11.2023г. (исх. № 61.03/2445) – вх. № 21195-ЭП/23 от 27.11.2023г.), что «на дату размещения извещений о проведении закупок на условиях участия в долевом строительстве строительство многоквартирных жилых домов на территории г. Шахты осуществлялось ООО «СЗ «СМУ-29» по адресам: г. Шахты, ул. Калинина, 2 и ул. Калинина, 4».

Действительно, Администрацией г. Шахты в 2020г. выдано ООО «СЗ «СМУ-29» два разрешения на строительство:

- многоквартирного жилого дома по адресу: г. Шахты, ул. Калинина, 4 от 11.03.2020г. № RU-61-312-30-2020 (вносились изменения в проектную документацию);

- многоквартирного жилого дома по адресу: г. Шахты, ул. Калинина, 2 от 11.03.2020г. № RU-61-312-75-2020 (вносились изменения в проектную документацию).

Дом по адресу: г. Шахты, ул. Калинина, д. 2 - это четырехподъездный, пятиэтажный, 100 квартирный жилой дом, общей площадью 7 165 кв.м,

Дом по адресу: г. Шахты, ул. Калинина, д. 4 - это трехподъездный, пятиэтажный, 75 квартирный жилой дом, общей площадью 5 367,0 кв.м.

Однако, Администрация г. Шахты вводит в заблуждение Комиссию Ростовского УФАС России.

Согласно информации, размещенной на официальном сайте [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru) в период с 11.05.2021г. по 31.10.2022г. Заказчиком – Администрацией г. Шахты и ООО «СЗ «СМУ-29» по итогам проведенных закупок:

- заключено 50 контрактов на приобретение 52 квартир в доме по адресу г. Шахты, ул. Калинина, 2 на общую сумму 101 612 706 рублей;

- заключен 41 контракт на приобретение 42 квартир в доме по адресу г. Шахты, ул. Калинина, 4 на общую сумму 86 132 964 рублей.

Пунктом 23.3 Постановления установлено, что общее количество жилых помещений в виде квартир, предоставляемых лицам, указанным в [абзаце первом пункта 1](#) настоящего Положения, в одном многоквартирном доме не может превышать 25 процентов от общего количества квартир в этом многоквартирном доме, за исключением населенных пунктов с численностью жителей менее 10 тысяч человек, а также многоквартирных домов, количество квартир в которых составляет менее десяти.

В 2021г. численность г. Шахты превышала 220 000 человек, количество квартир 100 и 75 соответственно.

Таким образом, ООО «СЗ «СМУ-29» не имело законного права на участие в аукционах, перечисленных выше.

Более того, учитывая, что разрешения на строительство многоквартирных жилых домов больше никому не выдавались, решение Заказчика закупать квартиры путем участия в долевом строительстве могло реализовать только ООО «СЗ «РБС».

3. Как указано выше, на участие в 36 аукционах не было подано ни одной заявки.

Пунктом 25 части 1 статьи 93 Закона о контрактной системе предусмотрена возможность заключения контракта с единственным поставщиком в соответствии с [пунктом 6 части 2](#), [пунктом 6 части 3](#), [пунктом 2 части 4](#), [частями 5, 6 и 8 статьи 52](#) настоящего Федерального закона в случае признания определения поставщика (подрядчика, исполнителя) несостоявшимся в соответствии с настоящим Федеральным законом. При этом контракт заключается в соответствии с требованиями [части 5](#) настоящей статьи.

Частью 5 статьи 93 Закона о контрактной системе предусмотрено, в том числе согласование с контрольным органом в сфере закупок в случае признания несостоявшимся конкурса или аукциона, если начальная (максимальная) цена контракта превышает предельный [размер](#) (предельные размеры) начальной (максимальной) цены контракта, который устанавливается Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 части 9 статьи 99 Закона о контрактной системе контроль в сфере закупок в соответствии с частью 8 настоящей статьи осуществляется в соответствии с порядком, предусмотренным бюджетным законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами, регулирующими бюджетные правоотношения, в целях установления законности составления и исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в отношении расходов, связанных с осуществлением закупок, достоверности учета таких расходов и отчетности в соответствии с настоящим Федеральным законом, Бюджетным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации:

3) органом муниципального финансового контроля, являющимся органом (должностными лицами) местной администрации, в отношении закупок для обеспечения муниципальных нужд.

Таким образом, для Заказчика – Администрации г. Шахты контрольным органом в сфере закупок является Администрация г. Шахты.

По всем 36 аукционам контрольным органом в сфере закупок – Администрацией г. Шахты вынесены решения по результатам рассмотрения обращения Заказчика – Администрации г. Шахты о согласовании заключения контрактов по 36 аукционам с единственным поставщиком – ООО «СЗ «РБС».

12.12.2022г. и 13.12.2022г. между Заказчиком – Администрацией г. Шахты и ООО «СЗ «РБС»

(далее – Застройщик) заключено 36 договоров долевого участия по основаниям пункта 25 части 1 статьи 93 Закона о контрактной системе на общую сумму 60 406 236 рублей для обеспечения детей-сирот и лиц из их числа жилыми помещениями путем долевого участия в строительстве многоквартирных домов на ул. Бродского, д. 8 и д. 10.

Пунктом 1.3. всех договоров долевого участия предусмотрено, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Заказчику по документу о приемке не позднее 29 сентября 2023г.

Заказчиком – Администрацией г. Шахты в период с 16.12.2022г. по 22.12.2022г. было открыто 36 счетов эскроу в ПАО «Сбербанк» и 28.12.2022г. Заказчик, в соответствии с пунктом 2.4. контрактов, перевел денежные средства на эскроу-счета.

Согласно информации ПАО «Сбербанк» (письмо вх. № 21097/23 от 27.11.2023г.) ООО «СЗ «РБС» впервые обратилось в ПАО «Сбербанк» для получения кредита на строительство многоквартирных домов по адресу: г. Шахты, на ул. Бродского, д. 8 и д. 10 только 24.10.2023г. – спустя 11 месяцев после установленного контрактами начала строительства и спустя 26 дней после установленного контрактами дня передачи готовых квартир.

В то время как пунктом 1.2. всех договоров установлено, что дата начала строительства 22 ноября 2022г.; срок ввода в эксплуатацию дома – 3 квартал 2023г.

Для понимания ситуации необходимо отметить, что без кредитных денег начать строительство невозможно.

Более того, невозможно начать строительство до заключения договоров, невозможно начать строительство до получения разрешения на это строительство и проектной декларации на это строительство.

4. ООО «СЗ «РБС» зарегистрировано в качестве юридического лица 02.11.2022г. Размер уставного капитала – 10 000 рублей. Является членом СРО – «СТРОИТЕЛИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ» с 13.01.2023г.

Основной вид деятельности – строительство жилых и нежилых зданий. Генеральный директор – Хозин В.Г. Численность сотрудников – 2 человека.

Учредителями ООО «СЗ «РБС» являются Черников Юрий Борисович – 5% и ООО «Р-Билдинг» – 95%. В свою очередь генеральным директором ООО «Р-Билдинг» является Черников Борис Борисович, а учредителем - Черников Юрий Борисович.

Дочерние организации ООО «Р-Билдинг»: ООО «СЗ «РБС-Волга», ООО «СЗ «РБС-Дон», ООО «СЗ «РБС» и ООО «СЗ «СМУ-29».

Генеральным директором ООО «СЗ «СМУ-29» является Хозин В.Г., в уставном капитале 51% принадлежит ООО «Р-Билдинг» (49%) и Хозину В.Г. (2%). Численность сотрудников – 1.

Черников Борис Борисович так же является генеральным директором и единственным учредителем ООО «СМУ-20» (ИНН 6165194550).

Учитывая изложенное, ООО «СЗ «РБС», ООО «СЗ «СМУ-29» и ООО «СМУ-20» входят в одну группу лиц по основаниям ч. 1 ст. 9 ФЗ «О защите конкуренции».

5. Как указано выше, ООО «СЗ «РБС» зарегистрировано в качестве юридического лица 02.11.2022г.

07.11.2022г. ООО «СЗ «РБС» заключает два договора субаренды земельных участков под строительство многоквартирных домов по адресам: г. Шахты, ул. Бродского, 8, 10.

Изначально 22.03.2021г. между Комитетом по управлению имуществом Администрации г. Шахты и ООО «СМУ-20» были заключены два договора аренды земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов по адресам: г. Шахты, ул. Бродского, 8, 10.

ООО «СМУ-20» 07.11.2022г. передает указанные земельные участки в субаренду ООО «СЗ «РБС».

14.11.2022г. и 15.11.2022г. договоры субаренды земельных участков зарегистрированы в ЕГРП.

22.11.2022г. ООО «СЗ «РБС» получает от Администрации г. Шахты разрешения на

строительство 2 домов по адресам: г. Шахты, ул. Бродского, 8, 10.

22.11.2022г. ООО «СЗ «РБС» обязано приступить к строительству многоквартирных жилых домов по адресам: г. Шахты, ул. Бродского, 8, 10 согласно пунктам 1.2. договоров.

24.11.2022г. проектные декларации на строительство.

С учетом того, что последний документ, необходимый для участия в аукционах ООО «СЗ «РБС» получает только 24.11.2022г., Заказчик 25.11.2022г. и 30.11.2022г. признает 36 аукционов несостоявшимися.

01.12.2022г. Заказчик обращается для согласования заключения контракта с единственным поставщиком по 36 рассматриваемым аукционам в Администрацию г. Шахты.

09.12.2022г. решения о согласовании получены.

12.12.2022г. Заказчик и ООО «СЗ «РБС» заключают 34 договора.

13.12.2022г. Заказчик и ООО «СЗ «РБС» заключают 2 договора.

28.12.2022г. Заказчик переводит деньги.

Указанная хронология подтверждает намеренные действия Заказчика по затягиванию проводимых аукционов до получения ООО «СЗ «РБС» всех необходимых документов, а со стороны ООО «СЗ «РБС» намерение стать стороной договора участия в долевом строительстве.

Итогом противоправных действий Администрации г. Шахты и ООО «СЗ «РБС» стало ущемление законных прав и интересов наиболее незащищённой части граждан Российской Федерации – детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В статье 1 Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» отражено, что лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, - лица в возрасте от 18 до 23 лет, у которых, когда они находились в возрасте до 18 лет, умерли оба или единственный родитель, а также которые остались без попечения единственного или обоих родителей и имеют в соответствии с настоящим Федеральным законом право на дополнительные гарантии по социальной поддержке.

По состоянию на 21.05.2024г. дома не построены, 36 детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей не получили гарантированное государством в лице Президента Российской Федерации жилье.

Рынок по продаже квартир является конкурентным, Заказчики не ограничены в выборе формы заключения договора в целях приобретения квартиры.

Положения Закона о контрактной системе позволяют осуществить закупку жилого помещения:

- по итогам проведения конкурентной процедуры путем заключения договора купли-продажи готового жилого помещения,

- путем заключения договора долевого строительства.

При этом, не допускается совершение заказчиками действий, которые могут квалифицироваться как антиконкурентные соглашения.

В рассматриваемом случае установлено, что Заказчик выбрал форму договора долевого участия, что подразумевает строительство нового дома, но выдал только два разрешения на строительство.

Более того, на момент размещения 36 извещений о проведении аукционов разрешения на строительство еще не были выданы, что подтверждает факт того, что Заказчик заранее знал о действиях ООО «СЗ «РБС» и намеренно под данную организацию размещал аукционы.

Таким образом, Заказчик, выбрав форму заключения договора – долевое участие, при условии, что данному требованию соответствует только ООО «СЗ «РБС», устранил (ограничил доступ) с рынка тех субъектов, у которых имелись квартиры, соответствующие установленным в извещении требованиям.

Данные действия Администрации г. Шахты и ООО «СЗ «РБС» не являются результатом объективных причин (факторов), поскольку при рассмотрении данного дела наличие таких причин



(факторов) объясняющих их поведение не установлено.

В рамках рассмотрения дела проведен анализ состояния конкурентной среды на рынке обеспечения жилыми помещениями детей-сирот.

Анализ проведен в соответствии с требованиями Приказа ФАС России от 28.04.2010г. № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (далее – Порядок).

Временной интервал исследования определен с 03.11.2022г. по 13.12.2022г. (заключение контрактов).

Географические границы рынка определены как административные границы Ростовской области (с учетом требований абзаца 2 пункта 23.1 Постановления).

Пунктом 4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции» прямо запрещены соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения 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.

Перечень, установленный ст. 16 ФЗ «О защите конкуренции» не является исчерпывающим.

Заключение указанного соглашения препятствует развитию добросовестной конкуренции, поскольку ограничивает возможность иных лиц, имеющих соответствующие требованиям законодательства квартиры и потенциально готовых принять участие в торгах.

Совокупность вышеизложенное позволяет Ростовскому УФАС России прийти к выводу о том, что Заказчик – Администрация г. Шахты и подрядчик - ООО «СЗ «РБС» заключили антиконкурентное соглашение, реализация которого привела к ограничению конкуренции путем предоставления преимуществ конкретному субъекту, в данном случае - ООО «СЗ «РБС», и ограничении доступа иным лицам, имеющим возможность удовлетворить потребность в квартирах.

Вышеизложенное позволяет Комиссии прийти к выводу о том, что в действиях Администрации г. Шахты и ООО «СЗ «РБС» выявлены нарушения пункта 4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии частью 1 статьи 48.1 ФЗ «О защите конкуренции» перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Частью 4 статьи 48.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что копия заключения об обстоятельствах дела направляется лицам, участвующим в деле, в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

21.05.2024г. (исх. № НК/8192/24) представителям ООО «СЗ «РБС» и ПАО «Сбербанк России» под роспись вручено, в том числе заключение об обстоятельствах дела № 061/01/16-4021/2023 от 21.05.2024г.

Так же, заключение об обстоятельствах дела 061/01/16-4021/2023 от 21.05.2024г. направлено на почтовые адреса согласно выпискам из ЕГРЮЛ, а так же на адреса электронных почт:

- Администрация г. Шахты (почтовый идентификатор 80101196912798, вручение 27.05.2024г.); электронная почта: [shakhty@donland.ru](mailto:shakhty@donland.ru) (21.05.2024г.).

Частью 5 статьи 48.1 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Администрации г. Шахты и ООО «СЗ «РБС» свои возражения на заключение об обстоятельствах дела от 21.05.2024г. не представило.

ООО «СЗ «РБС» обеспечило участие своего представителя в рассмотрении данного дела 05.06.2024г., который пояснил, что по существу вменяемых нарушений у Общества возражений нет.

Администрация г. Шахты (надлежаще извещенная) участие своих представителей в рассмотрении дела 21.05.2024г. и 05.06.2024г. не обеспечила, каких-либо ходатайств не представляла.

Комиссия Ростовского УФАС России считает необходимым отразить следующее.

1. Пунктом 23.1 Постановления предусмотрено, что в случае невозможности предоставления жилых помещений лицам, указанным в пункте 1 настоящего Положения, в связи с неоднократным (более двух раз) признанием несостоявшимися закупок на приобретение (строительство) жилых помещений на территории соответствующего муниципального района или городского округа вправе с согласия лиц, указанных в пункте 1 настоящего Положения, осуществить закупку на приобретение (строительство) жилых помещений на территории других муниципальных районов или городских округов в границах Ростовской области.

Администрация г. Шахты не предпринимала попыток руководствуясь указанным Постановлением приобрести жилые помещения на территории соседних муниципальных районов или городских округов в границах Ростовской области.

2. В период рассмотрения данного дела в Ростовское УФАС России из Прокуратуры г. Шахты поступили материалы проверки на неправомерные действия Администрации г. Шахты при исполнении контракта, заключенного по итогам аукциона № 0158300045124000057, предметом которого являлось «Приобретение жилых помещений в виде благоустроенных квартир для переселяемых граждан на территории г. Шахты».

Из материалов проверки следовало, что Администрация г. Шахты отказала в приемке квартиры, признав ее (квартиру) несоответствующей условиям контракта (извещения).

Приемочной комиссией Администрации г. Шахты был составлен соответствующий акт, которым квартира была признана ненадлежащей.

Прокуратурой г. Шахты было установлено, что в состав приемочной комиссии включено лицо, фактически не имеющее возможности осуществлять деятельность по осмотру квартир в составе комиссии, ввиду заключения под стражу с 08.06.2023г. и как следствие не имело возможности подписать данный акт.

Необходимо отметить, что процесс приобретения жилых помещений в виде благоустроенных квартир для переселяемых граждан и процесс приобретения жилых помещений для детей-сирот идентичен.

Данный факт позволяет критически относиться к пояснениям Заказчика — Администрации г. Шахты, данным в рамках рассмотрения данного дела, в том числе в части того, что Заказчиком предпринимались все возможные меры для исполнения своих обязанностей как органа местного самоуправления для обеспечения детей-сирот жилыми помещениями.

Администрации г. Шахты и ООО «СЗ «РБС» не представили в материалы дела № 061/01/16-4021/23 документы и информацию о том, что вменяемые нарушения антимонопольного законодательства вызваны чрезвычайными, объективно непредотвратимыми обстоятельствами и другими непредвидимыми, непредотвратимыми препятствиями, находящимися вне контроля данных юридических лиц, при соблюдении ими той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от них в целях надлежащего исполнения обязанностей по соблюдению требований норм действующего законодательства, в том числе антимонопольного.

Отдельно необходимо отметить, что на дату вынесения данного решения 36 контрактов не исполнены, дети-сироты, которым данные квартиры предназначались в сентябре 2023г. их не получили.

Таким образом, Администрация г. Шахты и ООО «СЗ «РБС» заключили антиконкурентное соглашение, реализация которого привела к ограничению конкуренции путем предоставления преимуществ конкретному субъекту, в данном случае - ООО «СЗ «РБС», и ограничении доступа

иным лицам, имеющим возможность и как следствие является нарушением пункта 4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции»,

руководствуясь ст. 16, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1-4 ст. 41, ст. 48, ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции»,  
Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию г. Шахты Ростовской области и ООО «СЗ «РБС» нарушившими пункт 4 статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции» при заключении антиконкурентного соглашения, реализация которого привела к ограничению конкуренции путем предоставления преимуществ конкретному субъекту, в данном случае - ООО «СЗ «РБС», и ограничении доступа иным лицам, имеющим возможность удовлетворить потребность в квартирах.

2. В связи с тем, что контракты между Администрацией г. Шахты Ростовской области и ООО «СЗ «РБС» заключены и являются действующими, предписание не выдавать.

3. Передать материалы должностному лицу Ростовского УФАС России для рассмотрения вопроса о применении мер реагирования в соответствии с [Кодексом](#) Российской Федерации «Об административных правонарушениях».

4. Передать материалы в Прокуратуру Ростовской области.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев, а также в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

Председатель комиссии

Н.А. Кожемяко

Члены комиссии:

Я.В. Кикичева

О.С. Рыбина

Исп.Кикичева Я.В.  
тел.(863) 240-89-60 вн.061-153

2024-11923