

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «06» сентября 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено «15» сентября 2016 г.

г. Самара

Комиссия Самарского УФАС России (далее – Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России, председателя Комиссии А.Р. Б., и.о. начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов, члена Комиссии Е.А. С., главного специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов, члена Комиссии М.С. К.,

рассмотрев дело № 5-11512-16/7 по признакам нарушения Министерством строительства Самарской области части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

выразившегося в создании ООО СК «Новый город» преимущественных условий участия в конкурсе по отбору организаций в целях завершения строительства проблемных объектов, удовлетворения прав требований участников долевого строительства, что могло повлечь недопущение, ограничение или устранение конкуренции,

в присутствии на заседании: представителей Министерства строительства Самарской области – М. Н.А. (доверенность от 16.05.2016 г. № 3-49/34), ООО СК «Новый город» - Б.Ю.А. (доверенность от 16.06.2016 г. № 35),

УСТАНОВИЛА:

19.04.2016 г. в Самарское УФАС России поступило заявление П. Е. А., содержащее сведения о действиях Министерства строительства Самарской области при проведении конкурса по отбору организаций в целях завершения строительства проблемных объектов, удовлетворения прав требований участников долевого строительства (далее – Конкурс).

Заявление П. Е.А. было рассмотрено Самарским УФАС России в порядке статьи 44 Закона о защите конкуренции.

Самарским УФАС России в адрес Министерства строительства Самарской области был направлен запрос от 20.04.2016 г. № 3299/7 о представлении следующих документов и сведений:

- 1) Копию Решения о проведении Конкурса;
- 2) Копии Извещения и Документации о проведении Конкурса;
- 3) Копии протоколов, составленных в ходе проведения Конкурса;
- 4) Копии заявок, на участие в Конкурсе, поступивших в адрес Министерства строительства Самарской области, с приложенными документами;
- 5) Письменные пояснения относительно доводов Заявителя;
- 6) Копию приказа от 24.07.2014 г. № 305-п «О предоставлении обществу ООО «Новый город» бесплатно в собственность земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, город Самара, Ленинский район, в границ улиц Арцыбушевской, Маяковского, Буянова для строительства жилых домов со встроенными офисными помещениями и подземным паркингом»;
- 7) Иные документы и сведения, которые, по мнению Министерства строительства Самарской области, могут иметь значение для рассмотрения заявления П.Е.А.

Письмом от 10.05.2016 г. № 3/1631 Министерством строительства Самарской области представлены вышеуказанные документы и сведения.

По результатам рассмотрения заявления П. Е.А. и сведений, представленных Министерством строительства Самарской области, Самарским УФАС России возбуждено дело № 5-11512-16/7 по признакам нарушения Министерством строительства Самарской области части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Министерства строительства Самарской области, представленное ООО СК «Новый город» письмо является документом, подтверждающим опыт в реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее пяти лет. Также, на участие в Конкурсе была подана единственная заявка, что свидетельствует о том, что соперничество застройщиков в целях принятия на себя определенных конкурсной документацией обязательств отсутствовало. При таких обстоятельствах действия министерства в принципе не могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

ООО СК «Новый город» поддерживает доводы Министерства строительства Самарской области в полном объеме.

1. В соответствии с частью 13 статьи 9 Закона Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле» в редакции, действовавшей до 01.03.2015 г., земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются для строительства бесплатно в собственность юридических лиц - победителей конкурса по отбору организаций в целях:

завершения строительства проблемных объектов, перечень которых определен Правительством Самарской области (далее - проблемный объект);

удовлетворения прав требований участников долевого строительства проблемных

объектов иным способом в соответствии с требованиями действующего законодательства, включая заключение договоров участия в долевом строительстве, купли-продажи, дарения и иных;

удовлетворения прав требований участников долевого строительства, включенных в реестр участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории Самарской области, включая заключение договоров участия в долевом строительстве, купли-продажи, дарения и иных.

Порядок проведения конкурса по отбору организации в целях завершения строительства проблемных объектов, перечень которых определен Правительством Самарской области, удовлетворения прав требований участников долевого строительства был определен Постановлением Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 «Об утверждении Порядка проведения конкурса по отбору организаций в целях завершения строительства проблемных объектов, перечень которых определен Правительством Самарской области, удовлетворения прав требований участников долевого строительства» (далее – Постановление Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54).

Согласно пункту 2.1. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 конкурс организует и проводит министерство строительства Самарской области (далее - министерство).

В силу пункта 2.2. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 в целях проведения конкурса министерство:

образует комиссию при министерстве по проведению конкурсов (далее - конкурсная комиссия);

принимает решение о проведении конкурса;

определяет сроки подачи и рассмотрения заявок на участие в конкурсе и прилагаемых к ним документов;

готовит и официально публикует в средствах массовой информации, а также размещает на официальном сайте министерства в сети Интернет (далее - официальный сайт) извещения о проведении конкурса;

утверждает и размещает на официальном сайте конкурсную документацию.

2. Министерством строительства Самарской области 13.05.2014 г. издан Приказ № 187-П «О проведении конкурса по отбору организаций в целях завершения строительства проблемных объектов, перечень которых определен Правительством Самарской области, удовлетворения прав требований участников долевого строительства». Указанным приказом также утверждена конкурсная документация.

Согласно пункту 2.3. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 извещение о проведении конкурса (далее - Извещение) официально публикуется министерством в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до даты

проведения конкурса.

Как следует из Извещения, предметом Конкурса по лоту № 2 является удовлетворение прав требований 100 участников долевого строительства на получение ими 95 жилых помещений (объектов долевого строительства) общей площадью 6 465, 88 кв.м; удовлетворение прав требований 20 участников долевого строительства на получение ими 19 нежилых помещений (объектов долевого строительства) общей площадью 2 065,3 кв.м. проблемного объекта, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Ленинский район, в границах улиц Арцыбушевской, Маяковского, Буянова, застройщиком которого являлось ООО «Самарагорстрой».

В соответствии с пунктом 3.3. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 к участию в конкурсе допускаются юридические лица, соответствующие следующим условиям:

подавшие заявку на участие в конкурсе в срок, указанный в извещении (далее - претендент), по форме согласно приложению к настоящему Порядку;

в отношении которых не осуществляются процедуры ликвидации, реорганизации или банкротства;

имеющие опыт в реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее пяти лет;

соответствующие нормативам оценки финансовой устойчивости деятельности, установленным Правительством Российской Федерации;

имеющие свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Согласно пункту 3.4. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 к заявке на участие в конкурсе прилагаются, в том числе документы, подтверждающие соблюдение условий, указанных в пункте 3.3 настоящего Порядка.

В силу пункта 6.6. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 после вскрытия конвертов конкурсная комиссия проводит проверку наличия требуемых к заявке на участие в конкурсе документов, правильность их оформления.

Как следует из Протокола о допуске к участию в Конкурсе от 20.06.2014 г., комиссия установила соответствие заявки ООО Строительная компания «Новый город» требованиям конкурсной документации, достоверность и полноценность представленных документов и сведений и приняла решение о допуске ООО Строительная компания «Новый город» к участию в Конкурсе по лоту № 2.

Согласно Протоколу оценки заявок на участие в Конкурсе от 20.06.2014 г. комиссия приняла решение о признании Конкурса несостоявшимся, а также о признании победителем Конкурса по лоту № 2 ООО Строительная компания «Новый город».

Министерством строительства Самарской области 24.07.2014 г. издан Приказ № 305-п о предоставлении ООО Строительная компания «Новый город» бесплатно в

собственность земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, город Самара, Ленинский район, улиц Арцыбушевской, Маяковского, Буянова для строительства жилого дома со встроенными офисными помещениями и подземным паркингом.

Самарским УФАС России в ходе рассмотрения материалов заявления было установлено, что ООО Строительная компания «Новый город» зарегистрировано в качестве юридического лица 25.04.2012 года.

Исходя из установленных обстоятельств, Самарским УФАС России в адрес Министерства строительства Самарской области был направлен запрос от 23.05.2016 г. № 4289/7 о представлении письменных пояснений относительно допуска ООО Строительная компания «Новый город» к участию в Конкурсе, учитывая отсутствие у последнего документов, подтверждающих опыт в реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее пяти лет.

Согласно письменным пояснениям Министерства строительства Самарской области в числе прочих документов обществом было представлено информационное письмо о строительной деятельности ООО СК «Новый город», содержащее информацию об опыте строительной деятельности холдинга, в состав которого входит общество, имеющего единые органы управления и единого учредителя, начиная с 2008 года.

Однако, указанное выше письмо ООО Строительная компания «Новый город» не может выступать документом, подтверждающим опыт в реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее пяти лет.

Таким образом, в составе заявки ООО Строительная компания «Новый город» отсутствуют документы, подтверждающие опыт в реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее пяти лет.

В соответствии с пунктом 6.10. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 № 54 конкурсная комиссия отстраняет претендента от участия в конкурсе в следующих случаях:

невыполнение установленных конкурсной документацией требований к оформлению заявки на участие в конкурсе;

несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации;

отсутствие какого-либо документа (формы), предусмотренного(ой) конкурсной документацией;

установление недостоверных, неполных, неточных сведений, содержащихся в представленных документах;

установление факта осуществления процедуры ликвидации либо банкротства в отношении претендента.

Учитывая вышеизложенное, заявка ООО Строительная компания «Новый город» не

соответствует требованиям конкурсной документации, что согласно пункту 6.10. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 является основанием для отстранения претендента от участия в конкурсе.

Представитель Министерства строительства Самарской области на заседании Комиссии пояснил, что организатор Конкурса оценил представленное ООО СК «Новый город» информационное письмо от 27.05.2014 г. № 53 в качестве документа, подтверждающего наличие у указанного участника опыта в реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее пяти лет.

Комиссия не приняла указанный довод, поскольку в соответствии с данными единого государственного реестра юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) ООО СК «Новый город» зарегистрировано ИФНС России по Красноглинскому району г. Самары 25.04.2012 года.

При этом, в сведениях ЕГРЮЛ отсутствуют данные об образовании юридического лица путем реорганизации, при которой в соответствии со статьей 58 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено правопреемство и переход прав и обязанностей.

Таким образом, представленное ООО СК «Новый город» информационное письмо от 27.05.2014 г. № 53 не может быть рассмотрено в качестве документа, подтверждающего опыт участника в реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее пяти лет.

3. Согласно доводам Заявителя, отсутствие в Конкурсной документации сроков удовлетворения прав участников долевого строительства победителем Конкурса является неправомерным.

В силу пункта 2.3. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 извещение о проведении конкурса официально публикуется министерством в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до даты проведения конкурса и должно содержать следующие сведения:

местонахождение, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона, телефакса министерства;

срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, официальный сайт, на котором размещена конкурсная документация;

предмет конкурса;

форма проведения конкурса;

место, дата и время проведения конкурса;

место, порядок, дата, время начала и окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе;

место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе;

условия определения победителя конкурса.

В соответствии с пунктом 3.2. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 конкурсная документация содержит следующую информацию:

предмет конкурса;

место, порядок, дата, время начала и окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе;

форма проведения конкурса;

место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе;

место, дата и время проведения конкурса;

требования к содержанию и форме заявки на участие в конкурсе.

Согласно письменным пояснениям Министерства строительства Самарской области, данный довод Заявителя подлежит отклонению, в связи с тем, что ни Закон Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле», ни Постановление Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 не содержат требований относительно определения сроков удовлетворения прав обманутых дольщиков.

Исходя из анализа указанных положений Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54, Комиссия приходит к выводу, что не указание организатором Конкурса в Извещении и Конкурсной документации сроков удовлетворения прав участников долевого строительства победителем Конкурса является правомерным.

4. На основании проведенного обзора состояния конкурентной среды на рынке строительных услуг, Комиссией установлено следующее.

Как следует из Извещения и Конкурсной документации, предметом Конкурса является лот № 1: удовлетворение прав требований 67 (шестидесяти семи) участников долевого строительства на получение ими 67 (шестидесяти семи) жилых помещений (объектов долевого строительства) общей площадью 4 055,64 кв.м. проблемного объекта, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, южнее улицы Спортивной до Куйбышевского водохранилища, застройщиком которого являлось ООО «Горстрой»; лот № 2 – удовлетворение прав требований 100 (ста) участников долевого строительства на получение ими 95 (девяноста пяти) жилых помещений (объектов долевого строительства) общей площадью 6 465, 88 кв. м.; удовлетворение прав требований 20 (двадцати) участников долевого строительства на получение ими 19 (девятнадцати) нежилых помещений (объектов долевого строительства) общей площадью 2 065,3 кв. м. проблемного объекта, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Ленинский район, в границах улиц Арцыбушевской, Маяковского, Буянова, застройщиком которого являлось ООО «Самарагорстрой».

Таким образом, продуктовые границы рассматриваемого рынка можно

определить как рынок строительных услуг.

Исходя из предмета Конкурса и действия Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 в пространстве, географическими границами рассматриваемого товарного рынка являются границы Самарской области.

Постановлением Правительства Самарской области от 13.07.2011 № 329 утвержден Перечень проблемных объектов, для строительства которых привлекались денежные средства граждан, на территории Самарской области и Порядок формирования перечня проблемных объектов, для строительства которых привлекались денежные средства граждан, на территории Самарской области.

Как следует из Извещения о проведении конкурса, победителем конкурса по лоту № 1 и лоту № 2 признается лицо, предложившее удовлетворение наибольшего количества прав требований участников долевого строительства многоквартирных домов, включенных в реестр обманутых дольщиков в силу Закона Самарской области от 16.03.2007 г. № 13-ГД «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории Самарской области», и (или) проблемных объектов, для строительства которых привлекались денежные средства граждан, на территории Самарской области, Перечень которых утвержден Постановлением Правительства Самарской области от 13.07.2011 № 329, в счет представления в собственность бесплатно следующих земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, в установленных географических границах рассматриваемого рынка в настоящее время покупателями строительных услуг являются граждане, денежные средства которых привлекались для строительства проблемных объектов, и (или) граждане, состоящие в реестре обманутых дольщиков в силу Закона Самарской области от 16.03.2007 г. № 13-ГД.

В соответствии с пунктом 3.3. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54 к участию в конкурсе допускаются юридические лица, соответствующие следующим условиям:

1. Подавшие заявку на участие в конкурсе в срок, указанный в извещении (далее – претендент), по форме согласно приложению к конкурсной документации;
2. В отношении которых не осуществляются процедуры ликвидации, реорганизации или банкротства;
3. Имеющие опыт в реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее пяти лет;
4. Соответствующие нормативам оценки финансовой устойчивости деятельности, установленным Правительством Российской Федерации;
5. Имеющие свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

В ходе мониторинга официальных сайтов строительных организаций в сети «Интернет», были установлены следующие хозяйствующие субъекты, соответствующие требованиям пункта 3.3. Постановления Правительства

Самарской области от 26.02.2013 г. № 54: ЗАО «Компания Владимир», ООО «Трансгруз», ООО УИК «Армада», ООО «ГК Новый Дон», ООО «Интеграция» и др.

Исходя из вышеизложенного, в установленных географических границах рассматриваемого рынка участниками Конкурса и продавцами строительных услуг в целях удовлетворения прав участников долевого строительства могут являться хозяйствующие субъекты, отвечающие требованиям пункта 3.3. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54.

5. Статьей 17 Закона о защите конкуренции установлены антимонопольные требования к торгам, запросу котировок цен на товары.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Таким образом, необоснованный допуск ООО Строительная компания «Новый город» к участию в конкурсе по отбору организаций в целях завершения строительства проблемных объектов, перечень которых определен Правительством Самарской области, удовлетворения прав требований участников долевого строительства свидетельствует о создании указанному участнику торгов преимущественных условий участия в Конкурсе.

Согласно доводам Министерства строительства Самарской области, на участие в Конкурсе была подана единственная заявка, что свидетельствует о том, что соперничество застройщиков в целях принятия на себя определенных конкурсной документацией обязательств отсутствовало. При таких обстоятельствах действия министерства в принципе не могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, т.о. Министерство строительства Самарской области считает, что в действиях организатора конкурса отсутствуют нарушения антимонопольного законодательства, что в силу пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции является основанием прекращения рассмотрения дела.

Комиссия вышеуказанные доводы Министерства строительства Самарской области считает необоснованными и не находит оснований для прекращения рассмотрения дела, предусмотренных статьей 48 Закона о защите конкуренции, ввиду следующего.

ООО «Новый город» как единственный участник Конкурса по лоту № 2 получило конкурентное преимущество при участии в торгах как лицо, не отвечающее требованиям пункта 3.3. Постановления Правительства Самарской области от 26.02.2013 г. № 54, и при этом, неправомерно получившее право на участие в конкурентной процедуре. Вышеуказанное обстоятельство свидетельствует об исключении возможности участия в Конкурсе строительных организаций, имеющих

опыт участника в реализации проектов строительства многоквартирных домов менее пяти лет.

Оценив доводы и сведения, представленные Министерством строительства Самарской области, ООО СК «Новый город», Комиссия Самарского УФАС России приходит к выводу о том, что действия организатора Конкурса могли привести к ограничению конкуренции на рассматриваемом товарном рынке.

Вместе с тем, Министерство строительства Самарской области не представило Комиссии Самарского УФАС России доказательств обратного.

Как следует из данных Обзора состояния конкурентной среды на рынке строительных услуг, в установленных географических границах круг продавцов не ограничивается ООО СК «Новый город».

На основании вышеизложенного, Комиссия Самарского УФАС России пришла к выводу о наличии в действиях Министерства строительства Самарской области нарушения пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, в части создания ООО СК «Новый город» преимущественных условий участия в конкурсе по отбору организаций в целях завершения строительства проблемных объектов, удовлетворения прав требований участников долевого строительства, что могло повлечь недопущение, ограничение или устранение конкуренции.

Учитывая, что установленные нарушения в действиях Министерства строительства Самарской области не повлекли негативных последствий в ходе удовлетворения прав требований участников долевого строительства, отсутствие жалоб иных участников соответствующего рынка и в связи с государственной регистрацией ООО СК «Новый город» права собственности на земельный участок площадью 4 485,00 кв.м. (кадастровый номер <...> :01:0517001:693), относящийся к категории «земли населенных пунктов», расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Ленинский район, в границах улиц Арцыбушевской, Маяковского, Буянова для строительства жилых домов со встроенными офисными помещениями и подземным паркингом, Комиссия не усматривает оснований для выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

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

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Министерства строительства Самарской области нарушение пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, в части создания ООО СК «Новый город» преимущественных условий участия в конкурсе по отбору организаций в целях завершения строительства проблемных объектов,

удовлетворения прав требований участников долевого строительства, что могло повлечь недопущение, ограничение или устранение конкуренции.

2. Предписание, предусмотренное статьей 23 Закона о защите конкуренции, не выдавать.

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.