РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №8-01/243

г. Хабаровск

Резолютивная часть решения оглашена 14 марта 2018 г.

В полном объеме решение изготовлено 27 марта 2018 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <…>

при участии:

<…>

рассмотрев дело №8-01/243 по признакам нарушения КГУП «Недвижи-мость» части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О за-щите конкуренции», выразившегося в неуказании в извещении о проведении конкурса информации о распределении имущественных прав сторон по результатам реконструкции (в том числе в связи с неуказанием о передаче в безвозмездное пользование на семилетний срок части объекта инвестиций, отсутствия индивидуализирующих признаков такой части, передаваемой впоследствии в безвозмездное пользование), а также в связи с разночтением сроков рассмотрения заявок и подведения итогов конкурса относительно срока подачи заявок, при проведении в 2015 году конкурса на право заключения инвестиционного договора по реконструкции по реконструкции (реставрации и приспособлению) выявленного объекта культурного наследия «Плавательный бассейн, 1958 г.», расположенного по Амурскому бульвару, стадион имени Ленина, литер А13, г. Хабаровск,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю из прокуратуры Хабаровского края поступили материалы в связи с за-ключением КГУП «Недвижимость» инвестиционного договора с ООО «Спорт-инвест».

Из обращения прокуратуры Хабаровского края следует, что размещенная на сайте предприятия конкурсная документация в период проведения конкурса недоступна для обозрения, при проведении конкурса нарушены положения пункта 3 статьи 448 ГК РФ, статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, поскольку договором предусматривалась передача права пользования объектом. Заключенный с ООО «Спортинвест» инвестиционный договор предусматривает переход права собственности на часть помещений бассейна, а также право инвестора на бессрочное пользование в течение 7 лет частью объекта, остающейся в собственности Хабаровского края (пункт 2.6 договора).

Приказом от 20.11.2017 №966 возбуждено дело №8-01/243 о нарушении КГУП

«Недвижимость» антимонопольного законодательства.

От КГУП «Недвижимость» поступили письменные пояснения от 19.12.2017 №1999 по делу №8-01/243, из которых следует, что установленные статьей 6 Закона об инвестиционной деятельности предусматривают право ин-весторов в том числе на владение, пользование и распоряжение объектами ка-питальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений, данный перечень право инвестора не является исчерпывающим. В целях при-влечения потенциальных инвесторов в конкурсной документации предусмотрено право инвестора на безвозмездное пользование в течение 7 лет частью объекта, остающейся в собственности Хабаровского края и хозяйственном ведении предприятия по итогам инвестиционного проекта. Данное условие не противоречит положениям законодательства об инвестировании в государственное имущество. Конкурсная документация размещалась на сайте предприятия. В настоящее время конкурсная документация в отношении инвестиционных договоров для обозрения на сайте www.nedv27.com не доступна в связи с прекращением 09.02.2017 отношений с провайдером ООО «ЛОЛ», вся информация была автоматически удалена. Сайт восстановить невозможно. Извещение содержало указание на возможность заинтересованных лиц обратиться к организатору конкурса для получения конкурсной документации. По вопросу разночтения сроков рассмотрения заявок и подведения итогов конкурса при публикации извещения произошла техническая ошибка в газете, которая в целом не меняет предмет конкурса.

В заседании комиссии Хабаровского УФАС России представители пред-приятия письменные пояснения поддержали в полном объеме.

Из письменных пояснений ООО «Спортинвест» следует, что информация о проведении конкурса была размещена на сайте www.nedv27/com, конкурсную документацию и проект договора общество получило на бумажном носителе у организатора конкурса, о конкурсе общество узнало из информация на сайте предприятия, сроки проведения конкурса неясностей не вызвали.

Представитель КГУП «Недвижимость» позицию, изложенную ранее, в за-седании комиссии поддержал в полном объеме, полагает, что нарушение анти-монопольного законодательства при проведении конкурса не допущено, изве-щение публиковалось в 2 источниках - на сайте предприятия и местном печат-ном издании, размещенная на сайте конкурсная документация была доступна в полном объеме, возможность предоставления части имущества в безвозмездное пользование на 7 –летний срок установлена в связи с привлечением инвестора, поскольку реконструируемый объект является культурным наследием.

Определением от 25.12.2017 рассмотрение дела откладывалось.

Определением от 01.02.2018 срок рассмотрения дела продлевался, рас-смотрение дела откладывалось.

В заседании комиссии представитель Министерства инвестиционной и зе-мельно-имущественной политики Хабаровского края заявил о несогласии с вменяемым нарушением антимонопольного законодательства, полагает, что на-рушений при проведении конкурса допущено не было, конкурсная документа-ция заблаговременно согласована с министерством, соблюдены все публичные

процедуры, объект является социальным, необходимо привлекать инвесторов для развития Хабаровского края.

Представитель ООО «Спортинвест» в заседании комиссии поддержал ранее изложенную позицию об отсутствии при проведении конкурса нарушений, пояснил, что организатором конкурса нарушений при проведении конкурса допущено не было, затраты инвестора на реконструкцию составили 900 млн. руб., в настоящее время проводится проверка объекта в целях подготовки и получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Хабаровским УФАС России у провайдера ООО «ЛОЛ» запрашивалась информация и документы, подтверждающие доступность размещенной на сайте предприятия конкурсной документации и протоколов для обозрения в полном объеме.

ООО «ЛОЛ» письмом от 12.02.2018 №0408 сообщило, что между общест-вом и предприятием 21.02.2013 заключен договор №01/2058 на предоставление услуг телематических служб по предварительной оплате. Срок окончания оплаченного периода – 09.02.2017. Согласно пункту 3.11 договора, в течение 14 дней с момента образования нулевого баланса на лицевом счете абонента учетная запись абонента и его информация сохраняются. По истечении этого срока вся информация абонента автоматически удаляется. При этом последние 7 дней указанного срока являются резервными, оператор не несет ответственности за преждевременное удаление информации абонента.

Поскольку информация абонента удалена, указанный провайдер не имеет возможности сообщить о доступности размещенной в период проведения конкурса информации.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела №8-01/243, комиссия пришла к следующим выводам.

Правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации, а также гарантии равной защиты прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, независимо от форм собственности, установлены Федеральным законом от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон об инвестиционной деятельности).

Как следует из статьи 1 Закона об инвестиционной деятельности, инве-стиционная деятельность – вложение инвестиций и осуществление практиче-ских действий в целях получения прибыли и (или) достижение иного полезного эффекта; капитальные вложения – инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательской работы и другие затраты.

Объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах

собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами (пункт 1 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности).

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона об инвестиционной деятельности, субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капиталь-ных вложений (далее - субъекты инвестиционной деятельности), являются ин-весторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица.

В силу пункта 5 статьи 4 Закона об инвестиционной деятельности пользователи объектов капитальных вложений – физические и юридические лица, в том числе иностранные, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные объединения и организации, для которых создаются указанные объекты, пользователями объектов капитальных вложений могут быть инвесторы.

Права инвесторов установлены статьей 6 Закона об инвестиционной дея-тельности, инвесторы имеют право в том числе на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений. Данный перечень прав инвестора не является исчерпывающим.

Законом об инвестиционной деятельности порядок организации и прове-дения торгов на право заключения инвестиционного договора не установлен, в данной связи применению подлежат статьи 447-448 Гражданского кодекса Рос-сийской Федерации (далее – ГК РФ).

В силу пункта 2 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено кодексом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за 30 дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно пункту 3 статьи 448 ГК РФ, условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указа-ны в извещении о проведении торгов.

13.11.2015 в газете «Тихоокеанская звезда» опубликовано извещение о проведении открытого конкурса на право заключения инвестиционного договора по реконструкции (реставрации и приспособлению) выявленного объекта культурного наследия «Плавательный бассейн, 1958 г.», расположенного по Амурскому бульвару, стадион имени Ленина, литер А13, на условиях, указанных в извещении и конкурсной документации. Начальная (минимальная) цена предмета конкурса – 34 924 000 руб. с НДС. Объектом инвестиционного договора является нежилое 2-этажное здание открытого плавательного бассейна, 1956 года постройки, общей площадью 5050,6 кв.м. Срок выполнения работ – не превышающий 24 месяца с даты передачи объекта инвестиционного договора, выполнение работ за счет средств инвестора.

В извещении также указаны требования к участникам конкурса, критерии

конкурса и их параметры, объем капитальных вложений в работы по реконструкции – 755 953 000 руб. с НДС.

Сроки подачи заявок - с 09-00 14.11.2015 до 17-00 14.12.2015. Установле-но требование о внесении задатка в сумме 6 984 800 руб. на указанный в изве-щении счет организатора конкурса. Сумма задатка должна поступить на указанный счет организатора торгов не позднее дня окончания приема заявок на участие в конкурсе - 14.12.2015. Претендент допускается к участию в конкурсе только при условии зачисления указанных денежных средств на счет организатора конкурса не позднее установленного срока в полном размере.

Также указанное извещение содержит место, дату и время вскрытия кон-вертов и начала рассмотрения заявок, место, дата и время рассмотрения и оценки конкурсных предложений и подведение итогов конкурса.

Указанная информация в ее совокупности позволяет определить потен-циально заинтересованным лицам сроки подачи заявок на участие в конкурсе, сроки проведения конкурса, в связи с чем допущенное разночтение не привело к ограничению конкуренции.

Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наилучшие условия, определяемые пунктом 13 конкурсной документации, то есть представивший предложение с наибольшей итоговой величиной, которому присвоен первый номер.

Конкурсная документации в газете не опубликована, однако в пункте 12 извещения указано, что конкурсная документация представляется в электрон-ном виде на основании поданного в письменной форме заявления в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления без взимания платы со дня размеще-ния извещения о проведении конкурса по указанному в извещении адресу в указанное время по рабочим дням. Также указано, что конкурсная документация доступна на официальном сайте www.nedv27.com.

Предметом конкурса является право на заключение инвестиционного до-говора на проведение работ по реконструкции (реставрации и приспособлению) указанного бассейна (пункт 1.2.2 конкурсной документации). Перечень необходимых работ по реконструкции объекта указан в техническом здании, являющимся приложением 1 к конкурсной документации, включающий реставрируемую часть объекта общей площадью 3 858,1 кв.м., реконструируемую (приспосабливаемую) часть объекта общей площадью 1 192,5кв.м. (пункт 1.5 конкурсной документации).

Согласно пункту 2.2 конкурсной документации, вклад инвестора (собст-венные и (или) привлеченные денежные средства на проведение работ по ре-конструкции (реставрации и приспособлению) указанного бассейна в размере, определенном по результатам конкурса и не менее 755 953 000 руб. с НДС, в том числе на реставрируемую часть объекта - не менее 98 643 000 руб., на приспосабливаемую часть объекта, возникшую в результате реализации инвестиционного договора - не менее 657 310 000 руб.

Пунктом 2.1 проекта договора предусмотрено распределение имущест-венных прав сторон после реализации инвестиционного договора и утвержде-ния в установленном порядке градостроительной документации, и после проведения

технического учета результата инвестирования и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Пунктом 2.3 конкурсной документации установлен порядок распределения имущественных прав сторон инвестиционного договора после выполнения его условий и подписания сторонами соглашения об его исполнении. В собственности Хабаровского края и хозяйственном ведении предприятия остается реставрируемая часть объекта, но не менее 3 858,1 кв.м., а также имущество, предназначенное для использования по общему назначению с реставрируемой частью. Распределение функциональных помещений в реконструируемой (приспосабливаемой) части объекта, возникшей в результате реализации договора: в собственности Хабаровского края и хозяйственном ведении предприятия остается реконструируемая (приспосабливаемая) часть объекта не менее 1 192,5 кв.м. в виде вновь созданного имущества, состоящих из функциональных помещений «физкультурно-оздоровительного центра». В собственность инвестора передается оставшаяся часть реконструируемого (приспосабливаемого) объекта в виде вновь созданного имущества, ориентировочно 5 337,5 кв.м. Увеличение размера капитальных вложений инвестора в рамках реализации инвестиционного договора не является основанием для уменьшения объема (размера) имущественных прав края и предприятия. Уменьшение размера капитальных вложений инвестора в рамках реализации договора на реставрируемую часть объекта является основанием для уменьшения срока безвозмездного пользования частью объекта инвестиций, являющихся собственностью края. В соответствии с пунктом 1.14 договора после регистрации имущественных прав и получения разрешения на ввод объекта, инвестор получает в безвозмездное пользование сроком на 7 лет часть объекта инвестиций, являющихся собственностью Хабаровского края. Данное условие договора соответствует подпункту «в» пункта 1.8 проекта договора, размещенного в составе конкурсной документации.

Согласно пункту 2.4.1 конкурсной документации, срок реализации инвестиционного договора – 24 месяца с момента заключения договора и принятия объекта по акту приема-передачи и включает в себя разработку и согласование проекта реконструкции (реставрации и приспособления) объекта, выполнение строительных работ по реконструкции (реставрации и приспособления) объекта, ввод объекта в эксплуатацию.

Пунктом 2.6 конкурсной документации установлены критерии конкурса и их параметры.

Техническое здание по реконструкции (реставрации и приспособления) объекта содержится в приложении №1 к конкурсной документации, которое включает требования к подготовке проектно-сметной документации, к выпол-нению строительно-монтажных работ, объем выполнения работ и т.п.

Требования к участникам конкурса установлены пунктом 5.1 документа-ции, требования к оформлению заявки на участие в конкурсе установлены пунктом 8 документации.

Как следует из протокола от 15.12.2015 №1 вскрытия конвертов с заявка-ми на участие в конкурсе, протоколу от 15.12.215 №2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе, до окончания указанного в извещении срока на участие в конкурсе поступила одна заявка ООО «Спортинвест» с ценой за право заключения договора – 34 924 000 руб., предложенная цена объема капитальных вложений – 755 953 000

руб., общество признано участником конкурса и допущено к участию в конкурсе.

Согласно платежному поручению от 09.12.2015, задаток на участие в конкурсе внесен ООО «Спортинвест» в сумме 6 984 800, 00 руб., который поступил на лицевой счет организатора конкурса КГУП «Недвижимость» 09.12.2015, то есть в рамках установленного на оплату задатка срока.

Представленная в материалы дела заявка ООО «Спортинвест», поданная на участие в конкурсе, соответствует требованиям конкурной документации.

Ввиду того, что сайт www.nedv27.com., на котором размещалась конкурсная документация, в настоящее время аннулирован, проверить доступность конкурсной документации для ее просмотра и скачивания в период проведения конкурсов не представляется возможным.

Вместе с тем, поскольку доказательств невозможности обозрения кон-курсной документации на сайте предприятия в период проведения конкурса в ходе рассмотрения дела не установлено, доказательств обратного заявителем не представлено, комиссия Хабаровского УФАС России принимает решение считать размещенную на сайте предприятия в сети «Интернет» конкурсную документацию, протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, доступными для обозрения в полном объеме.

Частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О за-щите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут при-вести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Поскольку размещенная в печатном издании и на сайте организатора торгов информация о выставленном на конкурс объекте в целях заключения инвестиционного договора в ее совокупности позволяет потенциально заинтересованным лицам получить всю необходимую информацию о конкурсе, информация о распределении имущественных прав сторон (в том числе о передаче в безвозмездное пользование на семилетний срок части объекта инвестиций) в составе конкурсной документации размещена изначально, нарушений действующего законодательства в ходе подготовки и проведения конкурса не установлено, основания признавать действия КГУП «Недвижимость» при проведении конкурса нарушающими антимонопольное законодательство отсутствуют.

В силу пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушении антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела в отношении КГУП «Недвижимость» (ИНН 272113971, ОГРН 1062721094545, ул. Запарина, д.76, г. Хабаровск, 680000) при проведении в 2015 году конкурса на право заключения инвестиционного договора по реконструкции по реконструкции (реставрации и приспособлению) выявленного объекта культурного наследия «Плавательный бассейн, 1958 г.», расположенного по Амурскому бульвару, стадион имени Ленина, литер А13, г. Хабаровск, прекратить в связи с отсутствием в рассматриваемых действиях нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.