

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №8-01/375

г. Хабаровск

Резолютивная часть решения оглашена 20 февраля 2018 г.

В полном объеме решение изготовлено 05 марта 2018 г.

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

при участии:

<...>, рассмотрев дело №8-01/375 по признакам нарушения министерством инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении 29.06.2017 с ООО «Хабземстрой» договора аренды №863 земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030124:54 площадью 4699 кв.м., с видом разрешенного использования – под элемент благоустройства и незавершенный строительством объект для проведения досуга, расположенного по ул. Шевченко, д.7А (литер А), в г. Хабаровске, без проведения торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю из прокуратуры Хабаровского края поступили материалы в связи с заключением министерством инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края с ООО «Хабземстрой» договора аренды земельного участка.

Приказом от 17.01.2018 №28 возбуждено дело №8-01/375 о нарушении министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края (далее – министерство) антимонопольного законодательства.

От министерства поступили письменные пояснения от 19.02.2018 №1-11-1470, из которых следует, что между КГУП «Недвижимость» и ООО «Хабземстрой» по результатам проведенных торгов заключен инвестиционный договор по реконструкции объекта незавершенного строительства «Досуговый центр», расположенного по ул. Шевченко, 7а, литер А, в г. Хабаровске. Объект является собственностью Хабаровского края и закреплен за предприятием на праве хозяйственного ведения. Согласно условиям инвестиционного договора, инвестор самостоятельно обращается в уполномоченный орган Хабаровского края для оформления договора аренды земельного участка в установленном действующим законодательством порядке. Заключая договор аренды с инвестором, министерство руководствовалось пунктом 23 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, может быть

заключен без проведения торгов. Во исполнение предупреждения Хабаровского УФАС России от 20.11.2017 №8/8990 министерством в адрес ООО «Хабземстрой» 19.09.2017 направлялось со-глашение о расторжении договора аренды земельного участка с актом приема-передачи, письмо обществом не получено по причине отсутствия адресата и воз-вращено в министерство. Исходя из того, что срок договора аренды истекает 31.12.2017, министерством обществу направлено письмо с возражением относи-тельно использования земельного участка после окончания срока действия дого-вора. В связи с невозвращением земельного участка министерство обратилось в ар-битражный суд Хабаровского края, рассмотрение дела №А73-20348/2017 назна-чено на 14.03.2018.

В заседании комиссии Хабаровского УФАС России представитель мини-стерства доводы, изложенные в пояснениях, поддержа-ла в полном объеме.

Заслушав представителя министерства, изучив материалы дела №8-01/375, комиссия пришла к следующим выводам.

30.06.2016 в газете «Тихоокеанская звезда» опубликовано извещение о про-ведении открытого конкурса на право заключения инвестиционного договора по реконструкции объекта незавершенного строительства «Досуговый центр», распо-ложенного по ул. Шевченко, 7а, литер А, в г. Хабаровске, площадью застройки 2476,4 кв.м., на условиях, указанных в извещении и конкурсной документации.

Согласно извещению и конкурсной документации, заключение договора аренды земельного участка предметом указанного конкурса не являлось.

Как следует из протокола от 02.08.2016 №1 вскрытия конвертов и рассмот-рения заявок на участие в открытом конкурсе, до окончания указанного в извеще-нии срока подачи заявок на участие в конкурсе поступила 1 заявка ООО «Хабзем-строй», которая допущена к участию в конкурсе.

По результатам конкурса КГУП «Недвижимость» с ООО «Хабземстрой» 16.08.2016 заключен инвестиционный договор.

29.06.2017 министерством инвестиционной и земельно-имущественной по-литики Хабаровского края с ООО «Хабземстрой» заключен договор аренды №863 земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030124:54 площадью 4699 кв.м., с видом разрешенного использования – под элемент благоустройства и незавершенный строительством объект для проведения досуга, расположенного по ул. Шевченко, д.7А, (литер А), в г. Хабаровске, без проведения торгов. Срок действия договора аренды – по 31.12.2017. На участке расположен объект незавершенного строительства площадью 2476,4 кв.м., находящийся у КГУП «Недвижимость» на праве хозяйственного ведения. Пунктом 2.3 договора предусмотрена его пролонгация на неопределенный срок. Сторонами подписан акт приема-передачи земельного участка.

Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в зе-мельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Рос-сийской Федерации» (далее – Закона №171-ФЗ), вступившим в силу с 01.03.2015, изменен порядок предоставления земельных участков в целях строительства.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса, договор аренды земель-ного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Предоставление земельного участка под элемент благоустройства и незавершенный строительством объект в целях его реконструкции, заключенный инвестиционный договор по реконструкции объекта незавершенного строительства к перечню оснований, исключающих обязанность проведения торгов, не относится.

Вместе тем подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Порядок определения соответствия объектов социально-культурного и (или) коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, указанным в части 1 статьи 1, устанавливается Правительством края (часть 2 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 №102 «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – Закон №102).

В соответствии с подпунктом «а» пункта 5 части 1 статьи 2 Закона Хабаровского края от 23.11.2011 №130 «О государственной инвестиционной политике в Хабаровском крае» (далее – Закон №130) масштабный инвестиционный проект - инвестиционный проект, который предусматривает капитальные вложения в основные средства, планируемые к размещению на территории муниципального образования края, в размере не менее 500 миллионов рублей на территории городско-го округа «Город Хабаровск».

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 №102 «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – Закон №102) для масштабных инвестиционных проектов, для размещения (реализации) которых земельные участки на территории Хабаровского края предоставляются юридическим лицам в аренду без проведения торгов, при одновременном соблюдении следующих критериев:

а) объем капитальных вложений в масштабный инвестиционный проект соответствует объему капитальных вложений, указанному в пункте 5 части 1 статьи 2 Закона №130;

б) масштабный инвестиционный проект признан приоритетным инвестиционным проектом края в соответствии с Законом №130;

в) масштабный инвестиционный проект реализуется субъектом инвестиционной деятельности, осуществляющим деятельность на территории края и соответствующим требованиям, установленным статьей 8 Закона №130.

Доказательства соответствия реконструируемого объекта пункту 1 части 1 статьи 1 Закона №102 министерством также не представлены,

Поскольку ни в извещении, ни в конкурсной документации, ни в проекте договора, являющегося неотъемлемой частью конкурсной документации, объем капитальных вложений инвестора не определен, ООО «Хабземстрой» как инвестор не может считаться соответствующим установленным Законом №102 критериям, в данной связи основания для предоставления земельного участка обществу в аренду без проведения торгов отсутствуют.

Ссылки министерства на пункт 23 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключен министерством без проведения торгов, комиссией Хабаровского УФАС России не принимаются, поскольку в соответствии с указанной правовой нормой земельный участок может быть предоставлен без проведения торгов в случае, если такое предоставление необходимо для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения, тогда как с ООО «Хабземстрой» заключен иной договор (инвестиционный), не поименованный в названной норме.

Статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органам власти, органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих самостоятельность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Следовательно, в действиях министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края в связи с заключением с ООО «Хабземстрой» договора аренды от 29.06.2017 №863 земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030124:54 площадью 4699 кв.м., с видом разрешенного использования – под элемент благоустройства и незавершенным строительством объект для проведения досуга, расположенного по ул.Шевченко, д.7А, (литер А), в г. Хабаровске, без проведения торгов усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции на рынке аренды земельных участков, поскольку только при соблюдении публичных процедур хозяйствующие субъекты имеют равную возможность реализовать свое право на получение таких объектов в аренду.

В связи с наличием в действиях министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края признаков нарушения части 1 статьи 15 Закон о защите конкуренции, выразившихся в передаче ООО «Хабземстрой» земельного участка без проведения торгов и в отсутствие оснований, исключающих их проведение, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ха-баровскому краю на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции выдава-лось предупреждение о необходимости прекращения указанных действий путем расторжения договора аренды от 29.06.2017 №863 земельного участка с кадастро-вым номером 27:23:0030124:54 площадью 4699 кв.м., расположенного по ул. Шев-ченко, д.7А, (литер А), в г. Хабаровске, и совершения действий по изъятию из пользования ООО «Хабземстрой» земельного участка в срок до 25.12. 2017.

На дату истечения срока выполнения предупреждения доказательств изъятия из пользования ООО «Хабземстрой» земельного участка министерством не пред-ставлено. Ходатайства о продлении срока исполнения предупреждения не поступа-ли.

В связи с отсутствием доказательств исполнения предупреждения в полном объеме, в силу части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции возбуждению де-ло о нарушении антимонопольного законодательства.

Как следует из представленных в материалы дела документов, министрст-вом в адрес ООО «Хабземстрой» 19.09.2017 направлялось соглашени-е о расторже-нии указанного договора аренды вместе с актом приема-передачи земельного уча-стка, письмо обществом не получено по причине отсутствия адресата и возвращено в министерство.

Министерством, исходя из того, что срок договора аренды истекает 31.12.2017, в адрес ООО «Хабземстрой» заявлены возражения о продолжении ис-пользовании земельного участка после окончания срока договора аренды с прило-жением акта приема-передачи от 11.12.2017 №1-11-12935. В связи с невозвращени-ем земельного участка министерство обратилось в арбитражный суд Хабаровского края с иском к ООО «Хабземстрой» об освобождении земельного участка, делу присвоен номер <...> -20348/2017.

Комиссия Хабаровского УФАС России, изучив представленные документы, а также учитывая, что срок действия договора аренды истек 31.12.2017, полагает, что министерством совершены необходимые действия по возврату земельного уча-стка.

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

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

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела в отношении министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края (ИНН 2721215327, ОГРН 1152721001542, ул. Запарина, д.76, г. Хабаровск, 680000) прекратить в связи с отсутствием в рассматриваемых действиях (бездействии) нарушении антимонопольного законодательства.

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