

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №8-01/330

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 №8-01/330 по признакам нарушения КГУП «Недвижимость» части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в неуказании в извещении о проведении конкурса объема капитальных вложений инвестора, информации о распределении имущественных прав сторон по результатам реконструкции объекта при проведении в 2016 году конкурса на право заключения инвестиционного договора по реконструкции объекта незавершенного строительства «Досуговый центр», расположенного по ул. Шевченко, 7а, литер А, в г. Хабаровске, площадью застройки 2476,4 кв.м.,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю из прокуратуры Хабаровского края поступили материалы в связи с заключением КГУП «Недвижимость» инвестиционного договора с ООО «Хабземстрой».

Из обращения прокуратуры Хабаровского края следует, что размещенная на сайте предприятия конкурсная документация в период проведения конкурса была недоступна для обозрения. Срок реализации инвестиционного договора продлен дополнительным соглашением до 31.12.2018, чем нарушены положения пункта 3 статьи 448 ГК РФ.

Приказом от 20.11.2017 №971 возбуждено дело №8-01/330 о нарушении КГУП «Недвижимость» антимонопольного законодательства.

От ООО «Хабземстрой» поступили письменные пояснения от 18.12.2017, из которых следует, что общество узнало о проведении указанного конкурса из извещения, размещенного на сайте предприятия www.nedv27.com, при отсутствии законодательного регулирования организации и проведения торгов на право заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в собственности субъектов Федерации объектов недвижимого имущества, применению подлежат общие нормы гражданского права. В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 25.02.1999 №39-ФЗ 2Об инвестиционной деятельности в Российской

Федерации» инвестор имеет право на самостоятельное определение объемов и направлений капитальных вложений, а также заключение договоров с другими субъектами инвестиционной деятельности в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. В извещении, в конкурсной документации и техническом задании информации по реконструкции указанного объекта для потенциальных инвесторов было достаточно.

Из письменных пояснений КГУП «Недвижимость» от 19.12.2017 №1998 следует, что отсутствие информации об объеме капитальных вложений не является препятствием для реализации данного инвестиционного проекта, не ограничило права потенциальных инвесторов, поскольку в техническом задании, являющимся приложением к конкурсной документации, перечислен объем необходимых работ для завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию. С условиями инвестиционного договора и конкурсной документацией можно было ознакомиться на сайте www.nedv27.com, обратиться с заявлением к организатору конкурса. 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.

Определением от 25.12.2017 рассмотрение дела откладывалось.

Определением от 01.02.2018 срок рассмотрения дела продлевался, рассмотрение дела откладывалось.

01.02.2017 КГУП «Недвижимость» представило расчеты определения размера площади помещений, отчуждаемых инвестору при реализации договора по реконструкции объекта незавершенного строительства «Досуговый центр», из которых следует, что указанные расчеты произведены на основании технического паспорта от 19.04.2016, отчета об оценке от 20.06.2016 №165-ТЭО, процентное соотношение передаваемых в собственность инвестора площадей по результатам реализации инвестиционного проекта соразмерно необходимым инвестиционным вложениям, при этом интересы Хабаровского края не ущемляются.

Представители предприятия в заседании комиссии возражали против вмененного нарушения антимонопольного законодательства.

Министерство инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края в заседании комиссии Хабаровского УФАС России заявило о несогласии с вменяемым нарушением антимонопольного законодательства, полагает, что нарушений при проведении конкурса допущено не было, конкурсная документация заблаговременно согласована с министерством.

Представитель ООО «Хабземстрой» в заседании комиссии поддержал ранее изложенную позицию об отсутствии при проведении конкурса нарушений.

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 обществом 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 №8-01/330, 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, инвестиционная деятельность – вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения 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 капитальных вложений (далее – субъекты инвестиционной деятельности), являются инвесторы, 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 деятельности, 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 проведения торгов на право заключения инвестиционного договора не установлен, в данной связи применению подлежат статьи 447-448 Гражданского кодекса Российской 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 указаны в извещении о проведении торгов.

30.06.2016 в газете «Тихоокеанская звезда» опубликовано извещение о проведении открытого конкурса на право заключения инвестиционного договора по реконструкции объекта незавершенного строительства «Досуговый центр», расположенного по ул. Шевченко, 7а, литер А, в г. Хабаровске, площадью застройки 2476,4 кв.м., на условиях, указанных в извещении и конкурсной документации. Начальная (минимальная) цена за право заключения инвестиционного договора – 3 360 000 руб. с НДС. Победитель конкурса должен в срок, определенный по итогам конкурса, осуществить за свой счет и (или) за счет привлекаемых средств реконструкцию и ввод в эксплуатацию объекта незавершенного строительства в соответствии с техническим заданием (приложение №1 к конкурсной документации), в порядке, установленном действующим законодательством. Срок проведения работ по реконструкции – 12 месяцев с даты передачи объекта инвестиционного договора инвестору. В указанном извещении также приведены требования к участникам конкурса, критерии конкурса и их параметры, порядок, место, дата и время начала и окончания подачи заявок, требование о внесении задатка в сумме 3 360 000 руб. с НДС на расчетный счет организатора конкурса, указанный здесь же в извещении.

Сумма задатка должна поступить на указанный счет не позднее дня окончания приема заявок на участие в конкурсе. Претендент допускается к участию в конкурсе только при условии зачисления указанных денежных средств на счет организатора конкурса не позднее установленного срока в полном размере.

Срок подачи заявок – с 09-00 01.07.2016 до 17-00 01.08.2016. То есть задаток должен поступить на счет организатора торгов не позднее 01.08.2016.

Также указанное извещение содержит место, дату и время вскрытия конвертов и начала рассмотрения заявок – заявки рассматриваются без участия заявителей 02.08.2016, место, дата и время рассмотрения и оценки конкурных предложений и

подведение итогов конкурса, которые проводятся 03.08.2016.

Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наилучшие условия, представивший предложение с наибольшей итоговой величиной, которому присвоен первый номер.

Как следует из пункта 2.2.1 конкурсной документации, утвержденной приказом директора КГУП «Недвижимость» от 29.06.2016 №125, Согласно представленной в материалы дела конкурсной документации, объектом инвестиционного договора является объект незавершенного строительства «Досуговой центр», расположенного по ул. Шевченко, 7а, литер А, в г. Хабаровске, площадью застройки 2476,4 кв.м., на условиях, указанных в извещении и конкурсной документации, кадастровый номер <...> :23:0030124:89, площадью застройки 2476,4 кв.м., находящейся в хозяйственном ведении предприятия (пункту 1.2.1, 2.2.1 конкурсной документации). В соответствии с пунктом 2.2.2 конкурсной документации инвестор использует на реконструкцию указанного объекта инвестиционные вложения собственных и (или) привлеченных средств, необходимых для выполнения мероприятий и работ, направленных на проведение реконструкции и ввода в эксплуатацию объекта согласно технического задания, являющегося приложением №1 к конкурсной документации.

Техническое задание содержит перечень работ, необходимых к выполнению, в их числе требования к выполнению строительно-монтажных работ, объем выполнения работ, подготовка проектной документации, при этом предусмотрено возможность привлечения инвестором подрядчиков, соответствующих требованиям, установленным для исполнителя, выполняющего работы собственными силами.

Приложением к конкурсной документации является формы заявки на участие в конкурсе, описи документов, входящих в заявку, конкурсного предложения, проект инвестиционного договора.

Как следует из пункта 2.3 конкурсной документации, распределение имущественных прав сторон инвестиционного договора определяется после выполнения его условий и подписания сторонами соглашения об исполнении инвестиционного договора. Перечень имущества, подлежащего передаче в собственность Хабаровского края, хозяйственное ведение предприятия, собственность инвестора, уточняется по результатам технического и кадастрового учета объекта, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на основании соглашения об исполнении инвестиционного договора и распределения имущественных прав: в собственности Хабаровского края, хозяйственное ведение предприятия согласно данным технического учета остаются помещения подземного этажа площадью не менее 1658,4 кв.м., а также имущество, предназначенное для использования по общему назначению на подземном этаже; в собственность инвестора согласно данным технического учета передаются помещения 1 этажа площадью 684 кв.м., а также имущество, предназначенное для использования по общему назначению на 1 этаже. Технико-экономические показатели объекта будут уточнены и отражены в соглашении об исполнении договора по результатам технической инвентаризации объекта после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Объем инвестиционных вложений инвестора в объект не влияет на рас-

пределение имущественных прав по результатам реализации инвестиционного проекта, указанных в пункте 2.3 конкурсной документации (пункт 2.3.1 конкурсной документации).

Согласно пункту 17 конкурсной документации, обеспечение исполнения инвестором обязательств по инвестиционному договору осуществляется по выбору инвестора одним из способов – предоставление безотзывной банковской гарантии, передача инвестором предприятию в залог прав по договору банковского вклада (депозит), осуществление страхования риска ответственности инвестора за нарушение обязательств по договору. В течение 15 календарных дней с момента подписания инвестиционного договора инвестор обязан представить документы, подтверждающие обеспечение исполнения обязательств (пункт 17.3 конкурсной документации).

Требования к участникам конкурса установлены пунктом 5 конкурсной документации.

Требования к оформлению и содержанию заявки на участие в конкурсе установлены пунктом 8 конкурсной документации.

Конкурсная документация в газете не опубликована, но в пункте 12 извещения указано, что конкурсная документация представляется в электронном виде на основании поданного в письменной форме заявления в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления без взимания платы со дня размещения извещения о проведении конкурса по указанному адресу в указанное время по рабочим дням.

Также указано, что конкурсная документация доступна на официальном сайте www.nedv27.com.

Согласно протоколу от 02.08.2016 №1 вскрытия конвертов и рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе, до окончания указанного в извещении срока подачи заявок на участие в конкурсе поступила 1 заявка ООО «Хабземстрой» с предложенной ценой за право заключения инвестиционного договора 3 515 000 руб., срок проведения работ – 12 месяцев с даты передачи объекта инвестору, заявка которого допущена к участию в конкурсе.

Внесенный ООО «Хабземстрой» платежным поручением от 26.07.2016 №1 задаток на участие в конкурсе в сумме 3 360 000 руб. поступил на расчетный счет КГУП «Недвижимость» 26.07.2016, что подтверждается представленной учреждением выпиской из операций по расчетному счету.

Представленная КГУП «Недвижимость» в материалы дела заявка ООО «Хабземстрой» соответствует установленным конкурсной документацией требованиям.

По результатам конкурса КГУП «Недвижимость» с ООО «Хабземстрой» 16.08.2016 заключен инвестиционный договор со сроком реализации инвестиционного проекта 12 месяцев с момента принятия объекта инвестором по акту приема-передачи (пункт 3.2 договора). Возможность изменения договора по соглашению сторон предусмотрена пунктом 8.2 инвестиционного договора.

Дополнительным соглашением, подписанным сторонами, срок реализации инвестиционного договора установлен с даты принятия инвестором объекта по

акту приема-передачи до 31.12.2018.

Согласно статьи 8 Закона об инвестиционной деятельности, отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Условия договоров и (или) государственных контрактов, заключенных между субъектами инвестиционной деятельности, сохраняют свою силу на весь срок их действия, за исключением случаев, предусмотренных настоящим федеральным законом и другими федеральными законами.

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 конкурсной 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 защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести 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, 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 нарушения 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 2016

году конкурса на право заключения инвестиционного договора по реконструкции объекта незавершенного строительства «Досуговый центр», расположенного по ул. Шевченко, 7а, литер А, в г. Хабаровске, площадью застройки 2476,4 кв.м., 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.