

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 8-01/375 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

«14» января 2018 года

г. Хабаровск

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) на основании приказа Хабаровского УФАС России от «17» января 2018 №28 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения Министерством инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края (ИНН 2721215327, ОГРН 1152721001542, ул. Запарина, д.76, г. Хабаровск, 680000) 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,

установил:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю, рассмотрев поступившие из прокуратуры Хабаровского края материалы в связи с заключением Министерством инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края с ООО «Хабземстрой» договора аренды земельного участка, установило следующее.

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.

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 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе, до окончания указанного в извещении срока подачи заявок на участие в конкурсе поступила 1 заявка ООО «Хабземстрой», 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 политики 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 земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской 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 земельного 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.

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 использо-

вания – под элемент благоустройства и незавершенный 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 Хабаровскому 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.

В установленный срок от министерства поступило письмо от 27.12.2017 №1-11-135114, из которого следует, что министерством в адрес ООО «Хабземтсрой» 19.09.2017 направлялось соглашение о расторжении указанного договора аренды с актом приема-передачи земельного участка, 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 использовании участка после окончания срока договора аренды с приложением акта приема-передачи от 12.12.2017 №1-11-12935. Министерство обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Хабземстрой» об освобождении земельного участка.

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

Поскольку доказательств исполнения предупреждения в полном объеме не представлено, дело в силу части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции под-лежит возбуждению

На основании изложенного, в соответствии с частью 13 статьи 44 Федерально-го закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

определил:

1. Назначить дело № 8-01/375 к рассмотрению на «11» час. «00» мин.

«20» февраля 2018 г., по адресу: г. Хабаровск, ул. Запарина, 67, каб. 2.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика Министерство инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края (ИНН

2721215327, ОГРН 1152721001542, ул. Запарина, д.76, г. Хабаровск, 680000).

3. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица ООО «Хабземстрой» (ул. Дзержинского, д.64, пом. 1, (2-3), г. Хабаровск, 680038).

4. Лицам, участвующим в деле, в срок до «16» февраля 2018 г. представить мотивированные пояснения.

В соответствии с частью 1 статьи 43 Закона о защите конкуренции с момента возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства лица, участвующие в деле, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать во-просы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать пояснения в письменной или устной форме комиссии, приводить свои доводы по всем возни-кающим в ходе рассмотрения дела вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в деле, возражать против ходатайств, доводов других лиц, уча-ствующих в деле.

Явка ответчика по делу, заинтересованных лиц или их представителей (с до-веренностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.