

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
ОБ ОТМЕНЕ ИЛИ ИЗМЕНЕНИИ АКТОВ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ
АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 063/01/15-194/2019 выявило в принятии Правительством Самарской области акта (в части) - постановления от 27.09.2019 № 678 «О мерах по реализации Закона Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области», признаки нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 063/01/15-194/2019, возбужденного по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившегося в принятии Правительством Самарской области Постановления от 18.07.2018 № 410 «О внесении изменений в Постановление Правительства Самарской области от 27.11.2013 № 684 «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2020 года» в части дополнения пункта 7.1 Порядка абзацами 8, 9, Комиссией по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установлено, следующее.

В совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами, данное положение закреплено статьей 72 Конституции Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 10 Земельного кодекса Российской Федерации субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

Подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной 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.

Абзацами 8, 9 пункта 7.1 Порядка проведения работы с юридическими лицами при определении условий их участия в реализации масштабных инвестиционных проектов, целью которых является обеспечение жилыми помещениями граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий застройщиков, при условии предоставления таким юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, являющегося приложением № 9 к подпрограмме «Оказание государственной поддержки гражданам - участникам долевого строительства, пострадавшим от действий застройщиков» до 2020 года, утвержденной Постановлением Правительства

Самарской области от 27.11.2013 № 684 «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2020 года» (далее – Порядок проведения работы), предусматривали предоставление компенсационных площадок (земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не занятых объектами незавершенного строительства и необходимых для реализации масштабного инвестиционного проекта в целях обеспечения жилыми помещениями граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий застройщиков), в аренду в отсутствие процедуры направления потенциальным инвесторам документов, предусмотренных пунктом 3.1 Порядка проведения работы и определения наилучшего предложения по удовлетворению прав требований обманутых дольщиков.

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, установлено, что пунктом 4 постановления Правительства Самарской области от 27.09.2019 № 678 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области» в Постановление Правительства Самарской области от 27.11.2013 № 684 «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 года» внесены изменения. Приложение 9 к подпрограмме «Оказание государственной поддержки гражданам - участникам долевого строительства, пострадавшим от действий застройщиков» до 2020 года государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 года» признано утратившим силу.

Одновременно, пунктом 1 постановления Правительства Самарской области от 27.09.2019 № 678 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области» утвержден порядок заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором (далее – Порядок заключения соглашения).

Порядок заключения соглашения разработан в соответствии с Законом Самарской области от 08.07.2019 N 84-ГД «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области» (далее - Закон о поддержке участников долевого строительства) и устанавливает порядок заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором.

В силу пункта 1.3 Порядка заключения соглашения обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилое помещение в соответствии с Порядком заключения соглашения осуществляется новым застройщиком-инвестором, реализующим масштабный инвестиционный проект в соответствии со статьей 10.1 Закона Самарской области «Об инвестициях и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Самарской области» (далее - масштабный инвестиционный проект).

Новый застройщик-инвестор обеспечивает права на жилое помещение пострадавших участников долевого строительства, которые указаны в соглашении

о реализации масштабного инвестиционного проекта, заключенном между министерством строительства Самарской области и новым застройщиком-инвестором (далее - Соглашение).

Необходимо отметить, что новому застройщику-инвестору в аренду предоставляются компенсационные земельные участки.

При этом, согласно пункту 1.2 Порядка заключения соглашения, под компенсационным земельным участком понимается земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и предназначенный для удовлетворения прав требований пострадавших участников долевого строительства. Информация о компенсационных земельных участках размещается на официальном сайте министерства строительства Самарской области в сети Интернет с обеспечением доступа к ней неограниченного круга лиц.

Вместе с тем, анализ Порядка заключения соглашения показал, что отдельные его положения могут создать дискриминационные условия для деятельности хозяйствующих субъектов на товарном рынке и привести к ограничению конкуренции, что указывает на наличие признаков нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 2.2 Порядка заключения соглашения заключение Соглашения осуществляется по результатам конкурса, за исключением случаев, указанных в пункте 2.3 настоящего Порядка.

При этом подпункт «г» пункта 2.3 Порядка заключения соглашения предусматривает, что заключение Соглашения вне конкурсных процедур допускается с новым застройщиком-инвестором в случае наличия у нового застройщика-инвестора правоустанавливающего документа (права) на земельный участок, являющийся смежным компенсационному земельному участку. При этом площадь такого земельного участка не может превышать 10% от компенсационного земельного участка.

При таких обстоятельствах, лицо, обладающее правами на смежный земельный участок может претендовать на получение компенсационного земельного участка на 90% больше имеющегося смежного.

Следовательно, хозяйствующие субъекты, обладающие правами на смежный земельный участок, получив компенсационный земельный участок в разы больше имеющегося, могут быть поставлены в необоснованно преимущественные условия по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

Указанные обстоятельства могут привести к созданию дискриминационных условий для деятельности хозяйствующих субъектов на товарном рынке, что указывает на наличие признаков ограничения конкуренции.

Согласно пункту 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе создание дискриминационных условий.

На основании вышеизложенного, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении

антимонопольного законодательства приходит к выводу, что принятие Правительством Самарской области постановления от 27.09.2019 № 678 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области» в части утверждения подпункта «г» пункта 2.3 Порядка заключения соглашения, содержит признаки нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, Самарское УФАС России предупреждает Правительство Самарской области о необходимости изменения акта, который содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства – Порядка заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта с новым застройщиком-инвестором, утвержденного постановлением Правительства Самарской области от 27.09.2019 № 678 «О мерах по реализации Закона Самарской области «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области», в части положений, содержащихся в подпункте «г» пункта 2.3 Порядка заключения соглашения, с учетом выводов, содержащихся в настоящем предупреждении.

Срок выполнения настоящего предупреждения до 26 ноября 2019 года.

О выполнении предупреждения сообщить в Самарское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>