

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

### О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 8-01/243 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

«12» ноября 2017 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 «20» ноября 2017 №966 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении 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 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 разнотечием 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 бас-сейн, 1958 г.», расположенного по Амурскому бульвару, стадион имени Ленина, литер А13, г. Хабаровск,

установил:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю, рассмотрев поступившие из прокуратуры Хабаровского края материалы в связи с заключением КГУП «Недвижимость» инвестиционных договоров с ООО «Спорт-инвест» и ООО «Хабземстрой», сообщает следующее.

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).

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, 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.

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. Установлено требование о внесении задатка в сумме 6 984 800 руб. на указанный в извещении 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 конвертов и начала рассмотрения заявок (заявки рассматриваются без участия заявителей 15.11.2015), место, дата и время рассмотрения и оценки конкурсных предложений и подведение итогов конкурса (16.11.2015).

Указанная информация в части определения сроков рассмотрения, оценки и сопоставления заявок, подведения итогов конкурса является противоречивой, что могло повлиять на возможность подачи потенциально заинтересованными лицами заявок на участие в конкурсе.

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 документация в газете не опубликована, однако 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 в извещении адресу в указанное время по рабочим дням. Также указано, что конкурсная документация доступна на официальном сайте [www.nedv27.com](http://www.nedv27.com).

Ввиду того, что сайт [www.nedv27.com](http://www.nedv27.com), на котором размещалась конкурсная документация, в настоящее время аннулирован, проверить доступность конкурсной документации по каждому из конкурсов для ее просмотра и

скачивания в период проведения конкурсов не представляется возможным.

Предметом конкурса является право на заключение инвестиционного договора 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 задании, являющимся приложением 1 к конкурсной документации, включающий реставрируемую часть объекта общей площадью 3 858,1 кв.м., реконструируемую (приспосабливаемую) часть объекта общей площадью 1 192,5 кв.м. (пункт 1.5 конкурсной документации).

Согласно пункту 2.2 конкурсной документации, вклад инвестора (собственные и (или) привлеченные денежные средства на проведение работ по реконструкции (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 приспособляемую часть объекта, возникшую в результате реализации инвестиционного договора - не менее 657 310 000 руб.

Пунктом 2.1 проекта договора предусмотрено распределение имущественных прав сторон после реализации инвестиционного договора и утверждения 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.

Информация о распределении имущественных прав сторон (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), в нарушение пункта 3 статьи 448 ГК РФ в извещении о проведении указанного конкурса, опубликованном в газете «Тихоокеанская звезда», отсутствует.

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

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

Как следует из протокола от 15.12.2015 №1 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколу от 15.12.2015 №2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе, до окончания указанного в извещении срока на участие в конкурсе поступила одна заявка ООО «Спортивест» 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 «Спортивест» 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 «Спортивест», поданная на участие в конкурсе, соответствует требованиям конкурсной документации.

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 имеющееся разночтение в части сроков рассмотрения заявок и подведения итогов конкурса относительно срока подачи заявок, отсутствие в извещении 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) является существенным, привело к ограничению числа участников конкурса, ограничило конкуренцию, в действиях КГУП

«Недвижимость» усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

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

определил:

1. Назначить дело № 8-01/243 к рассмотрению на «12» час. «00» мин.

«25» декабря 2017, по адресу: г. Хабаровск, ул. Запарина, 67, каб. 2.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика КГУП «Недвижимость» (ИНН 2721139718, ОГРН 1062721094545, ул. Запарина, д.76, г. Хабаровск, 680000).

3. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица ООО «Спортивест» (проспект 60-летия Октября, 210, г. Хабаровск, 680009).

4. Лицам, участвующим в деле, в срок до «20» декабря 2017 года 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 вопросы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать пояснения в письменной или устной форме комиссии, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в деле, возражать против ходатайств, доводов других лиц, участвующих в деле.

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