Забайкальское УФАС России, рассмотрев жалобу ООО «П<....>на дискриминационные условия по сравнению с ООО ««М<....>», связанные с завершением строительства домов для «обманутых дольщиков», в отношении Правительства Забайкальского края, Министерства территориального развития Забайкальского края, сообщает.

Анализ доводов заявления ООО «П<…>», нормативных актов и информации, представленной Министерством территориального развития Забайкальского края, показал.

Законом Забайкальского края от 07 июня 2011 года № 506-ЗЗК «О защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов в Забайкальском крае» (далее - Закон № 506-ЗЗК) было определено понятие «проблемного объекта», в соответствии с которым проблемный объект - это многоквартирный дом, для строительства которого привлечены денежные средства участников долевого строительства, однако строительство не было начато в течение 12 месяцев с момента выдачи разрешения на строительство или было остановлено на срок более семи месяцев, и (или) застройщик не выполнил своих обязательств по договорам, заключенным с участниками долевого строительства, из-за отсутствия возможности самостоятельно осуществить строительство многоквартирного дома и (или) ввести многоквартирный дом в эксплуатацию, в связи с чем возникли обстоятельства, препятствующие регистрации права собственности на объект долевого строительства, и в отношении которого Правительством Забайкальского края принято решение о признании многоквартирного дома проблемным.

В соответствии с подпунктом 1 части 1 статьи 4 Закона Забайкальского края от 17 июня 2014 года № 1008-ЗЗК «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов или приобретение жилых помещений на территории Забайкальского края» Правительство Забайкальского края принимает решение о признании многоквартирного дома проблемным по представлению уполномоченного органа, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов. В соответствии с Положением Государственная инспекция Забайкальского края (далее - Инспекция) осуществляет полномочия в сфере защиты прав пострадавших соинвесторов и пострадавших приобретателей.

1. Объект по адресу: г. Чита, ул. Бел, 13.

Акт приема-передачи незавершенного строительством

многоквартирного жилого дома по пр. Генерала Бел, 13 в г. Чита между застройщиком ООО ««Стр<....>» и ЗАО «П<....>подписан 15 апреля 2011 года.

Право аренды земельного участка, отведенного под строительство объекта, зарегистрировано за ЗАО «ПГС».

Отделом выдачи разрешений на 26 апреля 2011 года строительство и ввод объектов в эксплуатацию управления архитектуры и — градостроительства Комитета по развитию инфраструктуры администрации городского округа «Город Чита» 29 апреля 2011 года ЗАО «П<....>выдано новое разрешение на строительство объекта №RU 92303000-140.

Закон № 506-ЗЗК принят после принятия ЗАО «П<....>обязательств по завершению строительства объекта.

В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие Закона № 506-ЗЗК распространялось на правоотношения, возникшие после вступления в силу указанного нормативного правового акта. Для признания в установленном порядке указанного объекта «проблемным», он должен попадать под критерии «проблемного объекта» на момент вступления-Закона края № 506-ЗЗК в действие. Основания для признания объекта проблемным отсутствовали.

В соответствии со статьей 5 Закона № 506-ЗЗК признание объекта проблемным прежде всего являлось основанием для оказания содействия исполнительными органами государственной власти Забайкальского края при взаимодействии с федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления, организациями, по вопросам привлечения инвестиций юридических лиц для завершения строительства многоквартирного дома, подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также с целью предоставления субсидий юридическим лицам для возмещения затрат или недополученных доходов в связи с выполнением работ, оказанием услуг в сфере долевого строительства.

Первоначальной редакцией Порядка предоставления из бюджета Забайкальского края субсидий в целях возмещения затрат или недополученных доходов в связи с выполнением работ, оказанием услуг в сфере долевого строительства многоквартирных домов в Забайкальском крае, утвержденного постановлением Правительства Забайкальского края от 22 мая 2015 года № 219 (далее - Порядок), предусматривалась возможность предоставления субсидий при степени строительной готовности объекта не ниже 70%. На момент передачи объекта ООО «П<....>», по данным Инспекции, готовность объекта была ниже 70%о. Кроме того, признание объекта проблемным в соответствии с Законом № 506-ЗЗК повлекло бы признание недобросовестным застройщиком объекта ООО «П<....>, что было недопустимо по отношению к ООО «П<....>. В соответствии с протоколом комиссии по рассмотрению вопросов предоставления субсидий юридическим лицам (за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям) в целях возмещения затрат в связи с выполнением работ, оказанием услуг в сфере долевого строительства многоквартирных домов в Забайкальском крае от 23 декабря 2014 года № 3 комиссия могла определить только предполагаемый положительный финансовый результат от реализации помещений указанного блока, поскольку блок «А» на момент рассмотрения не был введен в эксплуатацию. Объект вводился этапами, но последний этап - блок «А» был введен в эксплуатацию в 2015 году. Разрешение на строительство несколько раз менялось, и в итоге было продлено до 2015 года.

При передаче ООО «П<....>объекта по ул. Бел<…>, 13 на достройку пострадавшие участники долевого строительства были только в секции «Б» объекта. Площадь свободных жилых помещений в данной секции составляла 5 259,1 кв. м, нежилых - 623,74 кв.м. Секция «А» была свободна от обременения дольщиками, то есть являлась собственностью ООО «П<…>». Площадь нежилых помещений данной секции составляла 8065,8 кв.м. Кроме того, к активам, переданным ЗАО «П<....>от

ООО ««Стр<....>», также относилась невзысканная задолженность участников долевого строительства объекта в размере порядка 20,0 млн. рублей.

Согласно протоколу № 4 от 08.07.2015 г. заседания комиссии по рассмотрению вопросов предоставления субсидии юридическим лицам (за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям) в целях возмещения затрат в связи с выполнением работ, оказанием услуг в сфере долевого строительства многоквартирных домов в Забайкальском крае ООО «П<....>обращалось в Министерство с заявлением о предоставлении субсидии на завершение строительства многоквартирного жилого дома по адресу: г.Чита, ул.Генерала Бе…, 13 (копия протокола прилагается). Одним из документов, обосновывающих размер заявленной субсидии, было аудиторское заключение ООО Аудиторская <…>» о понесенных ООО «П<....>убытках в сумме 84,367 млн .рублей.

Рассмотрение заявки осуществлялось в соответствии с Порядком предоставления из бюджета Забайкальского края в 2015 .году субсидий юридическим лицам в целях возмещения затрат или недополученных доходов в связи с выполнением работ, оказанием услуг в сфере долевого строительства многоквартирных домов в Забайкальском крае, утвержденным постановлением Правительства Забайкальского края от 09.06.2015 № 282. Пункт 18 данного порядка устанавливает, что размер субсидии определяется Министерством, согласовывается с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Забайкальского края в сфере защиты прав участников долевого строительства. То есть, обязательств Министерства определять размер затрат, исключительно, на основании аудиторского заключения данный порядок не содержал.

Комиссией Министерства был произведен расчет, согласно которому недополученные доходы ООО «П<....>по данному объекту, составили 88 749 911,1 рублей.

Комиссией было принято решение предоставить субсидию в пределах запрашиваемой ООО «П<....>суммы 84,367 млн.рублей (т.е. в размере, определенном в аудиторском заключении).

При принятии решения о размере предоставляемой субсидии комиссией также было учтено перечисление на счет ООО «П<....>3 млн.рублей пожертвований, предоставленных ООО «Разрез Т<…>» в соответствии с указаниями Правительства Забайкальского края.

Итого, ООО «П<....>была предоставлена субсидия в сумме 81 367 000 рублей (т.е. 84,367 - 3 = 81,367 млн.руб.).

Сумма в полном объеме перечислена на счет ООО «П<....>».

<u>2. Объект по адресу: г. Чита, ул. 1-я Кашт, 3.</u>

До 2015 года правила предоставления из бюджета Забайкальского края субсидий юридическим лицам в целях возмещения затрат или недополученных доходов в связи с выполнением работ, оказанием услуг в сфере долевого строительства многоквартирных домов в Забайкальском крае, утвержденные Правительством Забайкальского края, предусматривали предоставление

субсидий на завершение строительства объектов, степень строительной готовности которых составляет не менее 70%.

Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Чита, ул. 1-я Кашт, 3 данным требованиям не соответствовал, поскольку его строительство в тот период не было начато.

Постановлением Правительства Забайкальского края от 27.01.2016 года № 47 был утвержден Порядок предоставления из бюджета Забайкальского края в 2016 году субсидий юридическим лицам (за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям) в целях возмещения затрат в связи с выполнением работ, оказанием услуг в сфере долевого строительства многоквартирных домов в Забайкальском крае, а также перечисления субсидий в целях исполнения судебных решений, в котором была предусмотрена возможность предоставления субсидии не только на завершение строительства объекта, степень строительной готовности которого составляет не менее 70%, но также в случае, когда юридическое лицо, обеспечивающее завершение строительства, удовлетворило потребность всех граждан - участников долевого строительства, вложивших денежные средства в строительство проблемного объекта или проблемного многоквартирного дома, в жилых помещениях, на момент обращения с заявлением о предоставлении субсидии.

Данный порядок позволял ООО «П<....>обратиться с заявлением о предоставлении субсидии по строительству многоквартирного жилого дома по адресу: г.Чита, ул. 1-я Кашт, 3.

2 6 февраля 2016 г. 000 «П<....>обратилось в Министерство с заявлением о предоставлении субсидии по строительству многоквартирного жилого дома по адресу: г.Чита, ул. 1-я Кашт, 3.

В предоставлении субсидии было отказано в связи с отсутствием в бюджете Забайкальского края на 2016 г. лимитов бюджетных обязательств на указанные цели (пп.4 п. 16 Порядка).

<u>3. Объект по адресу: г. Чита, Нечаева, 17в.</u>

ООО ««Стр<....>» приостановило строительство многоквартирного дома по адресу: г.Чита, ул.Неч<…>, 17 «в». Правительством Забайкальского края были приняты необходимые меры по завершению строительства жилого дома.

В марте 2011 года ООО ««Стр<....>» и ООО ««М<....>» было заключено соглашение о сотрудничестве по завершению строительства жилого дома.

Согласно п.2.1. данного соглашения ООО ««Стр<....>» взял на себя обязательство передать ООО ««М<....>» земельный участок для осуществления функций застройщика, после получения разрешения залогодержателя земельного участка ОАО АКБ «<…>».

В связи с тем, что разрешения залогодержателя ОАО АКБ «<…>» получено не было, данное соглашение не было реализовано.

В связи с невозможностью оформления на ООО ««М<....>», как на застройщика, разрешительных документов, завершение строительства жилого дома

осуществлялось ООО ««М<....>» на основании договора инвестиций от 09 февраля 2011 года, согласно которому ООО ««М<....>» взял на себя обязательство осуществить инвестирование в виде выполнения строительно-монтажных работ по завершению строительства объекта.

Принятый впоследствии Закон № 506-ЗЗК устанавливал понятие «застройщик», «проблемный объект» и предусматривал возможность предоставления из бюджета Забайкальского края субсидии юридическим лицам в целях возмещения затрат в связи с выполнением работ, оказанием услуг в сфере долевого строительства многоквартирных домов в Забайкальском крае.

Поскольку в данном случае (в соответствии с понятиями, установленными ст.2 Закона № 506-ЗЗК) застройщиком являлся ООО ««Стр<....>» (т.к. земельный участок был оформлен на ООО ««Стр<....>» и договоры долевого участия были заключены с ООО ««Стр<....>»), постановлением Правительства Забайкальского края от 08.11.2011 № 402 указанный жилой дом был признан проблемным объектом, а ООО ««Стр<....>» - недобросовестным застройщиком.

Постановлением Правительства Забайкальского края от 22.05.2012 № 219 был утвержден Порядок предоставления из бюджета Забайкальского края в 2012 году субсидий юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений) в целях возмещения затрат или недополученных доходов в связи с выполнением работ и оказанием услуг по завершению строительства многоквартирных домов, признанных проблемными объектами.

Согласно п. 5 данного порядка получателями субсидий являлись юридические лица, обеспечивающие завершение строительства проблемного объекта и ввод его в эксплуатацию за счет собственных средств на основании оформленных в установленном порядке разрешительных документов на строительство объекта либо на основании соглашения с недобросовестным застройщиком, а также ресурсоснабжающие организации, осуществляющие подключение проблемного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Данные нормы позволяли ООО ««М<....>» обратиться за предоставлением субсидии.

Как следует из представленных протоколов, комиссия Министерства территориального развития Забай кальского края также осуществляла проверку размера запрашиваемой ООО ««М<....>» субсидии. В том числе, согласно протоколу заседания комиссии № 2 от 29.06.2016 года в объеме затрат ООО ««М<....>» при предоставлении субсидии не были учтены затраты на сумму 47 918 399 рублей (в связи с имеющимися на данную сумму активами, принадлежащими ООО ««М<....>»). Кроме того, в Арбитражном суде Забайкальского края проводится судебное разбирательство по исковому заявлению Министерства территориального развития Забайкальского края к ООО ««Стр<....>». В качестве третьих лиц привлечены ООО ««М<....>», ООО П<....>».

Федеральным законом от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (статья 4) установлено определение дискриминационных условий - это условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по

сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Учитывая ранее установленные обстоятельства (о результатах рассмотрения заявления № 02-05-2239 от 24.04.2017, № 02-05-4521 от 02.08.2017) о том, что:

- действие нормативных актов Забайкальского края распространяется на всех хозяйствующих субъектов в равной мере;

- нормативные акты не содержат дискриминационных условий в отношении отдельных хозяйствующих субъектов;

- применялись нормативные акты Забайкальского края в зависимости от периода их действия;

- ООО «П<....> оплата субсидии в размере 81367 000 рублей произведена в полном объеме в соответствии с аудиторским заключением,

Забайкальское УФАС России в соответствии с пунктом 2 части 9 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» отказывает в выдаче предупреждения и возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Правительства Забайкальского края.