

РЕШЕНИЕ

по делу № 092/01/15-231/2022

о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена 03.10.2022 г.
Севастополь

г.

Решение в полном объеме изготовлено 12.10.2022 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства рассмотрев дело № 092/01/15-231/2022 по признакам нарушения Департаментом экономического развития города Севастополя (ИНН 9204002771), Департаментом имущественных и земельных отношений города Севастополя (ИНН 9204002115), Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя (ИНН 9204003736) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

руководствуясь статьей 49 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Крымское УФАС России) поступили обращения общества с ограниченной ответственностью «Сервис-Крым» (адрес: Набережная Корнилова, д. 9, оф. 312, г. Севастополь, 299011; далее – ООО «Сервис-Крым») и материалы Прокуратуры города Севастополя, указывающие на признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в поведении Департамента экономического развития города Севастополя (далее – ДЭР), Департамента имущественных и земельных отношений города Севастополя (далее – ДИЗО) и Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя (далее – ДАГ).

Крымским УФАС России было выдано предупреждение ДЭР и ДИЗО о прекращении действий, содержащих признаки нарушения антимонопольного законодательства по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, для чего департаментам необходимо было в месячный срок с момента получения предупреждения принять исчерпывающие меры, направленные на обеспечение требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, а именно совершить следующие юридически значимые действия:

- обеспечить возврат земельного участка, кадастровый номер 91:02.001016:2677, площадью 15 768 кв.м расположенного в г. Севастополе, Гагаринский район, ул. Парковая, 6, переданного ООО «Специализированный застройщик «Севастопольская девелоперская компания»;

- совершить действия по расторжению договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории города федерального значения Севастополя от 11.01.2022 № 541.

Поскольку в установленный в предупреждении месячный срок признаки антимонопольного законодательства не были устранены, Крымское УФАС России возбудило дело о нарушении антимонопольного законодательства по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

По результатам проведенных заседаний и исходя из имеющихся в материалах антимонопольного дела письменных пояснений, иных доказательств, Комиссией установлено следующее.

ООО «Сервис-Крым» поданы заявления 09.07.2021 – в ДИЗО, 22.07.2021 – ДАГ о предоставлении информации о возможности отведения, в порядке подпункта 38 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ), земельного участка с кадастровым номером 91:02:001016:2677. Как указано в заявлении целью использования земельного участка является создание торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом.

06.08.2021 зарегистрировано в качестве юридического лица ООО «Специализированный застройщик «Севастопольская девелоперская компания» (далее – ООО «СЗ» СДК»), которое также обращается в адрес ДИЗО и ДАГ с аналогичным заявлением в отношении того же земельного участка. Целью использования ООО «СЗ «СДК» земельного участка является строительство объекта торговли.

Как следует из пункта 38 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка участнику свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя для реализации договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2014 N 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя».

Отношения, связанные со свободной экономической зоной в г. Севастополе, регулируются на основании Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – Закон 377-ФЗ).

Согласно части 1 статьи 13 Закона № 377-ФЗ, лицо, намеревающееся получить статус участника свободной экономической зоны, должно быть зарегистрировано на территории Республики Крым или территории города федерального значения Севастополя либо иметь филиал на указанных территориях, а также иметь инвестиционную декларацию, соответствующую требованиям, установленным настоящим Федеральным законом.

Как следует из части 2 статьи 13 Закона № 377-ФЗ, лицо, указанное в части 1

настоящей статьи, в зависимости от места реализации инвестиционного проекта представляет в высший исполнительный орган государственной власти города федерального значения Севастополя заявление в письменной форме о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне (далее - заявитель) с приложением следующих документов: 1) копии учредительных документов (для юридических лиц); 2) копия документа, подтверждающего факт внесения записи о государственной регистрации заявителя в единый государственный реестр юридических лиц или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей 2.1) копия документа, подтверждающего факт создания филиала на территории Республики Крым или территории города федерального значения Севастополя, в случае, если юридическое лицо зарегистрировано за пределами свободной экономической зоны; 3) копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе; 4) инвестиционная декларация по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Таким образом, для получения земельного участка под инвестиционный проект в рамках свободной экономической зоны необходимо быть ее участником.

Однако, ДИЗО и ДАГ в своих ответах не разъяснили ООО «Сервис-Крым» порядок получения испрашиваемого земельного участка в качестве участника СЭЗ, несмотря на то, что фактически общества не имели права на получение испрашиваемого земельного участка в порядке подпункта 38 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Следовательно, обращения обществ относительно предоставления земельного участка должны были рассматриваться в порядке, предусмотренном ЗК РФ.

Согласно части 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно части 4 статьи 39.11 ЗК РФ, проведение аукциона для его предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в порядке, установленном настоящей частью.

Поскольку заявление о предоставлении земельного участка ООО «Сервис-Крым» и ООО «СЗ» СДК» подано не как участниками СЭЗ, ДИЗО должен был рассматривать его в порядке 39.11 ЗК РФ, тем более, что заинтересованность в предоставлении одного и того же земельного участка изъявили несколько субъектов хозяйствования, что свидетельствует о наличии конкурентной среды.

Согласно части 1 статьи 39.6 ЗК РФ, 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.

Ответы ДИЗО и ДАГ мотивированы необходимостью изменения вида разрешенного использования.

Однако согласно части 1 статьи 17 Закона № 377-ФЗ подготовка документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, осуществляется участниками свободной экономической зоны за счет своих средств.

Согласно части 8 статьи 17 Закона № 377-ФЗ вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, в соответствии с документацией по планировке территории или решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов, определяется в соответствии с указанной документацией или решением. Вид разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, считается установленным или измененным со дня утверждения документации по планировке территории для размещения таких объектов или принятия решения о предварительном согласовании мест их размещения.

Таким образом, основания, указанные в ответах департаментов, являются несоответствующими положениям законодательства.

ДИЗО в ответе от 04.08.2021 сообщило ООО «Сервис-Крым», что предоставление земельного участка невозможно, поскольку требуется изменение вида разрешенного использования земельного участка. Инициировать процедуру изменения разрешенного использования земельного участка невозможно, поскольку установленный порядок, утвержденный постановлением Правительства Севастополя от 14.12.2015 № 1210-ПП (далее – Порядок № 1210-ПП), утратил юридическую силу.

Однако, отвечая от 25.10.2021 на повторное обращение ООО «Сервис-Крым» относительно испрашиваемого земельного участка, ДИЗО указало обществу на возможность воспользоваться Порядком № 1210-ПП для изменения вида разрешенного использования земельного участка.

ДАГ в ответе от 24.12.2021 сообщил ООО «Сервис-Крым» о невозможности использования испрашиваемого земельного участка под создание торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом, поскольку в настоящее время планируются публичные слушания относительно изменения ДПТ, земельный участок расположен в водоохраной зоне и санитарной зоне скважины, а также через территорию испрашиваемого земельного участка проходят сети газоснабжения и сети связи.

Однако уже в ответе 30.12.2021 сообщает ООО «Сервис-Крым» о возможности создания торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом на испрашиваемом земельном участке.

Доказательств того, что на спорном земельном участке имеются вышеуказанные ограничения и тем более доказательства их устранения через 5 дней (из них 2 дня являются нерабочими) ДАГ не представлено.

Более того, представленными в дело доказательствами, устными пояснениями представителя ДАГ подтверждается, что ответы ДИЗО и ДАГ от 30.12.2021 о возможности использования испрашиваемого земельного участка в целях указанных в обращениях хозяйствующих субъектов были направлены в адрес ООО «Сервис-Крым», ООО «СЗ «СДК» 12.01.2022 и 14.01.2022 соответственно. Ответ ДАГ даже не был получен ООО «СЗ «СДК».

При это Комиссия обращает внимание на то, что в инвестиционной декларации от 09.01.2022 имеется указание на ответы ДИЗО и ДАГ от 30.12.2021, несмотря на то, что официально данные ответы у ООО «СЗ «СДК» на момент составления и оформления инвестиционной декларации отсутствовали.

Следовательно, информация об ответах ДИЗО и ДАГ от 30.12.2021 для ООО «СЗ «СДК» была предоставлена неофициально, в исключительном порядке для конкретного субъекта в ущерб законных интересов иных субъектов хозяйствования.

Более того, из поведения ООО «СЗ «СДК», которое после подготовки ответов ДИЗО и ДАГ от 30.12.2021, в течение праздничных и нерабочих дней в кратчайшие сроки сформировало и оформило инвестиционную декларацию (принята и подписана обществом 09.01.2022 – в воскресенье, а подана в ДЭР в первый рабочий день – 10.01.2022), следует, что ООО «СЗ «СДК» получило информацию о том, что имеется иной претендент (ООО «Сервис-Крым») на соответствующий земельный участок, в связи с чем так усиленно спешило.

Комиссия обращает внимание на то, что предусмотренный Законом № 377-ФЗ, порядок являются исключительным и в связи с тем, что не относится к конкурентной процедуре, не подразумевает публичности и открытости процесса получения в аренду земельного участка. В случае двух и более претендентов на один и тот же объект, предполагаемого к использованию при реализации инвестиционного проекта, заключить договор об условиях деятельности в свободной экономической зоне сможет только тот субъект, который подал первым инвестиционную декларацию, соответствующую требованиям закона.

Данная особенность приводит к тому, что в случае наличия нескольких претендентов на один и тот же земельный участок, предполагаемый к использованию при реализации инвестиционного проекта, любая информация дает приоритет для возможности подать первому инвестиционную декларацию и в дальнейшем заключить договор аренды соответствующего земельного участка.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что в поведении ДИЗО и ДАГ имеются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в предоставлении ООО «СЗ «СДК» доступа к информации в приоритетном порядке.

Также согласно пункту 1.3 положения о ДЭР, утверждённому постановлением Правительства Севастополя от 17.11.2017 № 870-ПП (далее – Положение о ДЭР), осуществление полномочий органа власти субъекта Российской Федерации в

рамках государственно-частного партнерства и функционирования свободной экономической зоны относится к компетенции Департамента экономического развития г. Севастополя.

Согласно подпункту 87 пункта 2.1.10 положения о ДЭР, департамент имеет полномочия, связанные с функционированием свободной экономической зоны, а также с контролем за выполнением обязательств инвесторов по заключенным договорам.

Согласно подпункту 105 пункта 2.1.10 положения о ДЭР департамент занимается предоставлением гражданам и организациям государственной услуги по заключению договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории города федерального значения Севастополя.

Таким образом, полномочия по функционированию свободной экономической зоны относятся к компетенции ДЭР.

Утвержденный приказом от 31.12.2021 № 20-АР административный регламент по вопросу предоставления государственной услуги, в том числе о предоставлении земельных участков в порядке 39.6 ЗК РФ, утвержден только 31.12.2021, следовательно, все ответы ДИЗО и ДАГ, направляемые в адрес ООО «Сервис-Крым», являлись за пределами компетенции ДИЗО и ДАГ, и должны были быть перенаправлены в ДЭР.

Более того, ДИЗО и ДАГ в своих пояснениях указали на то, что давали ответы в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (далее Закон № 59-ФЗ).

Согласно пункта 4 части 1 статьи 10 Закона № 59-ФЗ 1. государственный орган дает письменный ответ по существу поставленных в обращении вопросов, за исключением случаев, указанных в статье 11 данным Законом.

Однако, ДИЗО и ДАГ ответы по существу заданного ООО «Сервис-Крым» вопроса в заявлениях от 09.07.2021, предоставило лишь в письмах от 30.12.2021, что создало почти на 6 месяцев необоснованное препятствие ООО «Сервис-Крым» в реализации его права на получение в аренду земельного участка либо путем проведения аукциона, либо в качестве участника свободной экономической зоны.

Пояснения ДИЗО и ДАГ о том, что ответы для ООО «Сервис-Крым» и ООО «СЗ» СДК» о возможности использования земельного участка в целях инвестиционного проекта являются идентичными по своему содержанию и приняты в один и тот же день для обоих обществ, Комиссией воспринимаются критически исходя из того, что доказательств, свидетельствующих о наличии объективных причин не дать соответствующие ответы для ООО «Сервис-Крым» на его первое обращение от 09.07.2021 ни ДИЗО, ни ДАГ не предоставлено.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что в поведении ДИЗО и ДАГ имеются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в необоснованном препятствовании ООО «Сервис-Крым» в осуществлении им хозяйственной деятельности, возможности получения информации необходимой для подготовки и оформления инвестиционной

декларации и получения земельного участка с кадастровым номером 91:02.001016:2677.

ООО «СЗ» СДК» 10.01.2022 обратилось в ДЭР согласно статье 13 Закона 377-ФЗ о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне.

11.01.2022 вышеуказанный договор был заключен между ДЭР и ООО «СЗ» СДК».

На основании заключенного договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне был заключен договор аренды земельного участка № 55 от 04.03.2022.

При этом Комиссией усматривается нарушение порядка передачи земельного участка в связи со следующим.

В соответствии с частью 7.1 статьи 13 Закона № 377-ФЗ при рассмотрении представленных заявителем документов, указанных в части 2 настоящей статьи, орган управления свободной экономической зоной проводит оценку инвестиционной декларации на предмет эффективности реализации инвестиционного проекта в соответствии с критериями и методикой такой оценки, которые определяет уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти.

Часть 8 статьи 13 Закона № 377-ФЗ определяет, что в случае, если инвестиционной декларацией предусматривается осуществление участником свободной экономической зоны объема капитальных вложений в сумме менее ста миллионов рублей, высший исполнительный орган государственной власти города федерального значения Севастополя в срок, не превышающий десяти рабочих дней с даты подачи заявителем документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осуществляет рассмотрение представленных заявителем документов и принимает решение о заключении с заявителем договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне или об отказе в заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне. В день принятия соответствующего решения высший исполнительный орган государственной власти города федерального значения Севастополя направляет заявителю подписанный договор об условиях деятельности в свободной экономической зоне или решение об отказе в заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне с указанием мотивированных оснований такого отказа.

В рассматриваемом случае инвестиционной декларацией ООО «СЗ» СДК» предусматривается осуществление участником свободной экономической зоны с объемом капитальных вложений в сумме 81 003 610 рублей.

В пункте 3.3 инвестиционной декларации ООО «СЗ» СДК» указаны сведения о земельном участке, кадастровый номер 91:02.001016:2677, площадью 15 768 кв.м расположенного в г. Севастополе, Гагаринский район, ул. Парковая, 6.

При этом площадь подлежащего предоставлению земельного участка подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов, и должна быть соразмерна площади объектов недвижимого имущества.

Как разъяснено в пункте 13 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяются исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

Собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под объект, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимого имущества, в том числе, в заявленных целях (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 № 13535/10).

В тоже время, условиями инвестиционной декларации, а именно пунктом 3.3.9, ООО «СЗ «СДК» не обосновало необходимости предоставления земельного участка площадью 1.57 га.

В инвестиционной декларации отсутствует точно и однозначно (недвусмысленно) сформулированная цель инвестиционного проекта. Исходя из содержания пункта 1.1 (а также иных пунктов инвестиционной декларации) не определен конкретный объект планируемого строительства, не указаны его основные параметры, занимаемая им площадь.

В своих пояснениях ДЭР, не обосновав свои полномочия по «толкованию» инвестиционных деклараций, дал вместо ООО «СЗ «СДК» разъяснения воли общества, истолковав понятие «объект торговли» (именно так указано в инвестиционной декларации от 09.01.2022) именно как «магазины». Однако, в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 2 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» торговый объект – здание или часть здания, строение или часть строения, сооружение или часть сооружения, специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров. Торговые объекты могут быть стационарные и нестационарные. Поэтому под объектом торговли понимается широкий круг строений, сооружений, оборудованных мест, предназначенных для торговли, в частности: киоск, торговый павильон, рынок, торговый центры, торгово-развлекательные комплексы и т.д.

В пояснениях ДЭР указано, что согласно классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 код 4.4 «Магазины» предполагает торговые объекты до 5 000 кв.м. При этом ДЭР игнорируется тот факт, что классификатором установлены вида разрешенного использования земельного участка, а не конкретные условия инвестиционной декларации, а соответствующий размер объекта ограничен пределом, т.е. это означает, что фактически такой объект торгов может быть 4 000 кв.м, 3 000 кв.м и т.д. Определить исходя из содержания инвестиционной декларации от 09.01.2022 какие-либо конкретные параметры объекта торговли, как и сам торговый объект не представляется возможным.

Более того, даже если основывается на толковании ДЭР инвестиционной декларации от 09.01.2022 о том, что на земельном участке должен быть построен магазин площадью 5000 кв.м, то в данном случае это не соответствует площади застройки земельного участка (процент застройки земельного участка – 9 460 кв.м).

Срок реализации инвестиционного проекта согласно пункта 1.10 инвестиционной декларации определен до 31.12.2039, однако, он не соответствует пункту 1.11 инвестиционной декларации, в котором этапы реализации инвестиционного проекта определены до 4 квартала 2024, в связи с чем отсутствует обоснованность реализации инвестиционного проекта после 2024, а следовательно и нецелесообразность срока аренды земельного участка заключенного с ООО «СЗ «СДК» до 31.12.2039.

Даже если учесть планируемый объем производства, указанный в пункте 1.4 инвестиционной декларации от 09.01.2022, соответствующий срок рассчитан только до 2032.

Таким образом, инвестиционная декларация от 09.01.2022 в этой части не соответствует целям Закона № 377-ФЗ (в виду того, что не определяет какие-либо показатели социально-экономического развития, привлечения инвестиций в создание новых производств, развития транспортной и иных инфраструктур, туризма, сельского хозяйства и санаторно-курортной сферы, а также повышения уровня и качества жизни граждан после 4 квартала 2024, либо 2032), а получение в исключительном порядке (38 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ) земельного участка на срок до 31.12.2039 не имеет никаких экономических, социальных или правовых оснований.

В пункте 3.4 инвестиционной декларации «Сведения об объектах недвижимости, предполагаемых к использованию при реализации инвестиционного проекта» указаны сведения об арендуемом обществом офисном помещении, что не соответствует значению и содержанию данного пункта инвестиционной декларации.

В отсутствие указанной информации ДЭР дана оценка отраженным ООО «СЗ «СДК» в декларации прогнозу инвестиционных затрат, сроку окупаемости инвестиционного проекта, технико-экономическому обоснованию инвестиционного проекта, в том числе показателям эффективности реализации инвестиционного проекта (основные финансовые показатели доходности и окупаемости, информация о предполагаемых налоговых отчислениях в бюджеты всех уровней), необходимым мощностям и инфраструктуре для реализации инвестиционного проекта и другой информации, проверить обоснованность которой можно только при наличии сведений о предполагаемом к реализации на земельном участке конкретном объекте с однозначно определенными характеристикам.

В ООО «СЗ «СДК» помимо генерального директора иные лица не числятся, а создание двух новых рабочих мест запланировано только на 2024 год. Пунктом 5.2 части 3 статьи 13 Закона № 377-ФЗ установлено, что инвестиционная декларация должна содержать сведения о графике создания новых рабочих мест в первые три года реализации инвестиционного проекта.

По критерию «наличие необходимой для обеспечения деятельности заявителя, предусмотренной инвестиционной декларацией, инженерной, коммунальной,

транспортной и иной инфраструктуры с учетом существующей загрузки мощностей» ДЭР дана оценка указанной ООО «СЗ «СДК» в пункте 3.4 инвестиционной декларации информации относительно нежилого помещения площадью 17,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Рыбаков, 5а, которое общество арендовало в период с 19.08.2021 по 31.01.2022.

Несоответствие указанной в пункте 3.4 инвестиционной декларации от 09.01.2022 информации об офисе подтверждается и тем, что адрес местонахождения ООО «СЗ «СДК» был изменен уже 09.06.2022, что в очередной раз подтверждает отсутствие какой-либо целесообразности в указание информации, которая не отражает существенных показателей, обеспечивающих достижение цели Закона № 377-ФЗ.

Также в инвестиционной декларации от 09.01.2022 содержатся противоречивые сведения, которые свидетельствуют о том, что она не соответствует цели Закона № 377-ФЗ, а именно: социально-экономического развития, привлечения инвестиций в развитие действующих и создание новых производств, развития транспортной и иных инфраструктур, туризма, сельского хозяйства и санаторно-курортной сферы, а также повышения уровня и качества жизни граждан.

В частности, в соответствии с пунктами 1.4, 3.3.9, 3.7 инвестиционной декларации от 09.01.2022 средства, инвестируемые в инвестиционный проект, являются собственными, при этом в пункте 1.9 декларации указано, что финансирование проекта осуществляется за счет собственных и заемных средств.

В пункте 1.4 инвестиционной декларации в качестве преимуществ указано на наличие опыта при реализации аналогичных проектов, что не соответствует действительности (т.к. ООО «СЗ «СДК» создано 06.08.2021 – за шесть месяцев до подачи инвестиционной декларации; участников СЭЗ по иным проектам не является).

Из тринадцати заявленных в пункте 1.2 инвестиционной декларации видов деятельности, которые будут осуществляться в рамках реализации инвестиционного проекта, восемь не соответствуют сведениям, отраженным в Едином государственном реестре юридических лиц, в отношении данного юридического лица.

В соответствии с пунктом 1.7 инвестиционной декларации задекларировано 113 996 390 рублей инвестиционных затрат в первые три года (за исключением капитальных вложений). Согласно таблице 2, являющейся приложением к декларации, указанные средства предусмотрены на платежи за аренду земельного участка.

Вместе с тем согласно пункту 2.7 Порядка расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности города Севастополя и предоставленных в аренду без торгов, утвержденного постановлением Правительства Севастополя от 08.04.2019 № 219-ПП, участники свободной экономической зоны освобождаются от уплаты арендной платы в отношении земельных участков, расположенных на территории свободной экономической зоны и используемых в целях выполнения договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне.

Кроме того, Комиссия обращает внимание и на иные недостатки, имеющиеся в инвестиционной декларации, а именно: подпункт б) пункта 1.8 содержит указание об арендуемом помещении со ссылкой на договор аренды (однако, данный пункт предполагает указание объектов недвижимости (здания, строения, сооружения), которые будут использоваться для непосредственной реализации инвестиционного проекта); подпункт в) пункта 1.8 не содержит точного указания на наличие/отсутствие инфраструктурного обеспечения инвестиционного проекта (электроэнергия, водоснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, подъездные пути и другое; имеется общая фраза, которая не содержит конкретики: например, нужно ли газоснабжение, теплоснабжение и т.д.); пункт 1.11 содержит указание на этапы реализации инвестиционного проекта, но они указаны без краткого описания (кроме того, указанные этапы в большей степени являются этапами строительства объекта, а не инвестиционного проекта в целом).

Пункт 1.12 инвестиционной декларации от 09.01.0222 в нарушение требования пункта 5.1 части 3 статьи 13 Закона № 377-ФЗ не содержит конкретных сроков получения документов (например: «30 рабочих дней 2023г.», «36 рабочих дней 2023г.»).

Перечисленные существенные нарушения инвестиционной декларации в части неопределенности и неконкретности реализуемого инвестиционного проекта, безосновательности использования земельного участка площадью 1,5 га, а также иные недостатки и несоответствия свидетельствуют о том, что инвестиционная декларация ООО «СЗ «СДК» от 09.01.2022 не может быть признана такой, что соответствует целям создания свободной экономической зоны и целям реализации инвестиционного проекта.

Согласно части 14 статьи 13 Закона № 377-ФЗ решение об отказе в заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне принимается в случаях несоответствия требованиям, указанным в части 1 настоящей статьи, или в случае признания соответствующим органом управления свободной экономической зоной по результатам оценки инвестиционной декларации, проведенной в соответствии с частью 7.1 настоящей статьи, инвестиционного проекта неэффективным.

При таких обстоятельствах, Крымское УФАС России приходит к выводу о наличии признаков нарушения части 1 статьи 15 Закон о защите конкуренции, поскольку при заключении договора аренды земельного участка были нарушены требования пункта 38 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ, пункта 3.3 Формы инвестиционной декларации, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 18.11.2015 № 856, части 11 статьи 17 Закона № 377-ФЗ, в виду того, что земельный участок был предоставлен ООО «СЗ» СДК» с нарушением требований закона.

Таким образом, заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов и не в соответствии с порядком, установленном Законом № 377-ФЗ, является нарушением части 1 статьи 39.6 Закона № 377-ФЗ.

При этом по результатам проведения анализа состояния конкуренции на рынке установлено, что в период с 23.06.2021 по 15.07.2022 в пределах географических границ товарного рынка – границы территории г. Севастополя и выявленных продуктовых границ товарного рынка – земельные участки находящейся в государственной собственности г. Севастополя, предоставляемых для

строительства и эксплуатации объектов коммерческой недвижимости установлено, что в результате непредоставления ДЭР и ДАГ ответов, которыми они разъясняли бы порядок получения статуса участника свободной экономической зоны и о возможном использовании земельного участка с кадастровым номером 91:02:001016:2677, на обращение ООО «Сервис-Крым» от 09.07.2021 исх. №09/07-1; принятия ДЭР на основе декларации несоответствующей требованиям законодательства решения о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории города федерального значения Севастополя № 541 от 11.01.2022; принятия ДИЗО решения о заключении договора аренды земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации – города федерального значения Севастополь № 55 от 04.03.2022; земельный участок с кадастровым номером 91:02:001016:2677 выбыл из рынка земельных участков, находящихся в государственной собственности города федерального значения Севастополя, предоставляемых для строительства и эксплуатации объектов коммерческой недвижимости на основе конкурентной процедуры, а также к нему был ограничен доступ для ООО «Сервис-Крым» и иных субъектов хозяйствования как потенциальных участников свободной экономической зоны.

Представленные ДЭР, ДИЗО, ДАГ и иными участниками рассматриваемого дела возражения, пояснения и доказательства не опровергают установленных фактов нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Из вышеуказанного следует, что действия ДЭР, ДИЗО, ДЭГ содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна.

Договоры, заключенные с нарушением условий конкуренции, в обход конкурентной процедуры и в нарушение требований Закона № 135-ФЗ, Закона № 377-ФЗ, Приказа Минэкономразвития России от 18.11.2015 № 856 «Об утверждении формы инвестиционной декларации», Приказа Минэкономразвития России от 23.04.2019 № 241 «Об утверждении критериев и методики оценки инвестиционной декларации на предмет эффективности реализации инвестиционного проекта в свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и г. Севастополя», ЗК РФ, а также противоречащие общественным и государственным интересам являются ничтожными и не порождает правовых последствий.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 Закона № 135-ФЗ, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Департамента экономического развития города Севастополя, Департамента имущественных и земельных отношений города Севастополя и Департамента архитектуры и градостроительства города

Севастополя нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся том, что Департаментом имущественных и земельных отношений города Севастополя и Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя предоставлен ООО «Специализированный застройщик «Севастопольская девелоперская компания» в приоритетном порядке доступ к информации необходимой для оформления инвестиционной декларации для получения земельного участка с кадастровым номером 91:02.001016:2677; Департаментом имущественных и земельных отношений города Севастополя и Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя осуществлены действия по необоснованному препятствованию ООО «Сервис-Крым» хозяйственной деятельности по получению необходимой информации для оформления инвестиционной декларации для получения земельного участка с кадастровым номером 91:02.001016:2677; Департаментом экономического развития города Севастополя, Департаментом имущественных и земельных отношений города Севастополя предоставлен ООО «Специализированный застройщик «Севастопольская девелоперская компания» в аренду земельный участок с кадастровым номером 91:02.001016:2677.

2. Выдать Департаменту экономического развития города Севастополя, Департаменту имущественных и земельных отношений города Севастополя предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении в соответствии Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня его принятия.