

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 8-01/330 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

«28» 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 №971 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 выразившегося в неуказании в извещении о проведении конкурса объема капитальных вложений инвестора, информации о распределении имущественных прав сторон по результатам реконструкции объекта при проведении в 2016 году 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.,

установил:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю, рассмотрев поступившие из прокуратуры Хабаровского края материалы в связи с заключением КГУП «Недвижимость» инвестиционного договора с ООО «Хабземстрой», сообщает следующее.

Из обращения прокуратуры Хабаровского края следует, что размещенная на сайте предприятия конкурсная документация в период проведения конкурса недос-тупна для обозрения, Заключение министерством инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края с инвестором ООО «Хабземстрой» 29.06.2017 договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030124:54 сроком до 31.12.2017 без проведения торгов незаконно. Срок реализации инвестиционного договора продлен дополнительным соглашением до 31.12.2018, чем нарушены положения пункта 3 статьи 448 ГК РФ.

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, инструмента, 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.

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. Начальная (минимальная) цена за право заключения инвестиционного договора – 3 360 000 руб. с НДС. Победитель конкурса должен в срок, определенный по итогам конкурса, осуществить за свой счет и (или) за счет привлекаемых средств реконструкцию и ввод в эксплуатацию объекта незавершенного строительства в соответствии с техническим заданием (приложение №1 к конкурсной документации), в порядке, установленном действующим законодательством. Срок проведения работ по реконструкции – 12 месяцев с даты передачи объекта инвестиционного договора инвестору. В указанном извещении также приведены требования к участникам конкурса, критерии конкурса и их параметры, порядок, место, дата и время начала и окончания подачи заявок, требование о внесении задатка в сумме 3 360 000 руб. с НДС на расчетный счет организатора конкурса, указанный здесь же в извещении.

Сумма задатка должна поступить на указанный счет не позднее дня окончания приема заявок на участие в конкурсе. Претендент допускается к участию в конкурсе только при условии зачисления указанных денежных средств на счет организатора конкурса не позднее установленного срока в полном размере.

Срок подачи заявок – с 09-00 01.07.2016 до 17-00 01.08.2016. То есть задаток должен поступить на счет организатора торгов не позднее 01.08.2016.

Также указанное извещение содержит место, дату и время вскрытия конвертов и начала рассмотрения заявок – заявки рассматриваются без участия заявителей 02.08.2016, место, дата и время рассмотрения и оценки конкурных предложений и подведение итогов конкурса, которые проводятся 03.08.2016.

Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наилучшие условия, представивший предложение с наибольшей итоговой величиной, которому присвоен первый номер.

В нарушение требований пункта 3 статьи 448 ГК РФ в извещении о проведении конкурса не указан объем капитальных вложений инвестора, информация о распределении имущественных прав сторон по результатам реконструкции объекта при проведении в 2016 году конкурса на право заключения инвестиционного договора по реконструкции объекта незавершенного строительства «Досуговый центр».

Как следует из пункта 2.2.1 конкурсной документации, утвержденной приказом директора КГУП «Недвижимость» от 29.06.2016 №125, Согласно представленной в материалы дела конкурсной документации, объектом инвестиционного договора является объект 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, кадастровый номер <...> :23:0030124:89, площадью застройки 2476,4 кв.м., находящейся в хозяйственном ведении предприятия (пункту 1.2.1, 2.2.1 конкурсной документации). В соответствии с пунктом 2.2.2 конкурсной документации инвестор использует на реконструкцию указанного объекта инвестиционные вложения собственных и (или) привлеченных средств, необходимых для выполнения мероприятий и работ, направленных на проведение реконструкции и ввода в эксплуатацию объекта согласно технического задания, являющегося приложением №1 к конкурсной документации.

Техническое задание содержит перечень работ, необходимых к выполнению, в их числе требования к выполнению строительно-монтажных работ, объем выполнения работ, подготовка проектной документации, при этом предусмотрена возможность привлечения инвестором подрядчиков, соответствующих требованиям, установленным для исполнителя, выполняющего работы собственными силами.

Приложением к конкурсной документации является формы заявки на участие в конкурсе, описи документов, входящих в заявку, конкурсного предложения, проект инвестиционного договора.

Как следует из пункта 2.3 конкурсной документации, распределение имущественных прав сторон инвестиционного договора определяется после выполнения его условий и подписания сторонами соглашения об исполнении инвестиционного договора. Перечень имущества, подлежащего передаче в собственность Хабаровского края, хозяйственное ведение предприятия, собственность инвестора, уточняется по результатам технического и кадастрового учета объекта, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на основании соглашения об исполнении инвестиционного договора и распределения имущественных прав: в собственности Хабаровского края, хозяйственное ведение предприятия согласно данным технического учета остаются помещения подземного этажа площадью не менее 1658,4 кв.м., а также имущество, предназначенное для использования по общему назначению на подземном этаже; в собственность инвестора согласно данным технического учета передаются помещения 1 этажа площадью 684 кв.м., а также имущество, предназначенное для использования по общему назначению на 1 этаже. Технико-экономические показатели объекта будут уточнены и отражены в соглашении об исполнении договора по результатам технической инвентаризации объекта после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Объем инвестиционных вложений инвестора в объект не влияет на распределение имущественных прав по результатам реализации инвестиционного проекта, указанных в пункте 2.3 конкурсной документации (пункт 2.3.1 конкурсной документации).

Согласно пункту 17 конкурсной документации, обеспечение исполнения инвестором обязательств по инвестиционному договору осуществляется по выбору инвестора одним из способов – предоставление безотзывной банковской гарантии, передача инвестором предприятию в залог прав по договору банковского вклада (депозит), осуществление страхования риска ответственности инвестора за нарушение обязательств по договору. В течение 15 календарных дней с момента подписания инвестиционного договора инвестор обязан представить документы, подтверждающие обеспечение исполнения обязательств (пункт 17.3 конкурсной документации).

Требования к участникам конкурса установлены пунктом 5 конкурсной документации.

Требования к оформлению и содержанию заявки на участие в конкурсе установлены пунктом 8 конкурсной документации.

Конкурсная документация в газете не опубликована, но 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 адресу в указанное время по рабочим дням.

Также указано, что конкурсная документация доступна на официальном сайте www.nedv27.com.

Согласно протоколу 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» с предложенной ценой за право заключения инвестиционного договора 3 515 000 руб., срок проведения работ – 12 месяцев с даты передачи объекта инвестору, заявка которого допущена к участию в конкурсе.

Внесенный ООО «Хабземстрой» платежным поручением от 26.07.2016 №1 задаток на участие в конкурсе в сумме 3 360 000 руб. поступил на расчетный счет КГУП «Недвижимость» 26.07.2016, что подтверждается представленной учреждением выпиской из операций по расчетному счету.

Представленная КГУП «Недвижимость» в материалы дела заявка ООО «Хабземстрой» соответствует установленным конкурсной документацией требованиям.

По результатам конкурса КГУП «Недвижимость» с ООО «Хабземстрой» 16.08.2016 заключен инвестиционный договор со сроком реализации инвестиционного проекта 12 месяцев с момента принятия объекта инвестором по акту приема-передачи (пункт 3.2 договора). Возможность изменения договора по соглашению сторон предусмотрена пунктом 8.2 инвестиционного договора.

Дополнительным соглашением, подписанным сторонами, срок реализации инвестиционного договора установлен с даты принятия инвестором объекта по акту приема-передачи до 31.12.2018.

Согласно статьи 8 Закона об инвестиционной деятельности, отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Условия договоров и (или) государственных контрактов, заключенных между субъектами инвестиционной деятельности, сохраняют свою силу на весь срок их действия, за исключением случаев, предусмотренных настоящим федеральным законом и другими федеральными законами.

Ввиду того, что сайт www.nedv27.com, на котором размещалась конкурсная документация, в настоящее время аннулирован, проверить доступность конкурсной документации для ее просмотра и скачивания в период проведения конкурсов не представляется возможным.

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 неуказание в извещении о проведении конкурса объема капитальных

вложений инвестора, информация о распределении имущественных прав сторон по результатам реконструкции объекта при проведении в 2016 году конкур-са на право заключения инвестиционного договора по реконструкции объекта незавершенного строительства 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 «11» 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 «Хабземстрой» (ул. Дзержинского, д.64, пом. 1, (2-3), г. Хабаровск, 680038).

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 во-просы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать пояснения в письменной или устной форме комиссии, приводить свои доводы по всем возникшим 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.

