



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной
службы по Камчатскому краю**

Ленинградская ул., д. 90,
Петропавловск-Камчатский, 683003

Тел./факс (4152) 42-58-74

Эл. почта: to41@fas.gov.ru

02. 04. 18 № 457/1/01

На № _____ от _____

Ответчик:

Управление архитектуры, градостроительства
и земельных отношений администрации
Петропавловск-Камчатского городского
округа 683000, П-Камчатский, Советская 22

администрация Петропавловск-Камчатского
городского округа 683000, Петропавловск-
Камчатский, ул. Ленинская, 14

Заинтересованные лица:

ООО «Алекс» 683031, Петропавловск-
Камчатский, ул. Топоркова, 9/8 оф.Б

Тел. 89619614963

эл.почта zaharov4919@yandex.ru

АО «Корпорация развития дальнего Востока»
123317 Москва Пресненская набережная д.8
Стр.1 этаж 7

ООО «Скантранс» 683023 Петропавловск-
Камчатский, ул. Чубарова, 16

ООО «Петропавловск-Камчатский автоцентр
КамАЗ» 683023 Петропавловск-Камчатский,
пр. Победы, 50/1
+7 4152 30-77-57, +7 4152 30-77-58

РЕШЕНИЕ

**по делу № 21-05/02-18А о нарушении
антимонопольного законодательства**

21 марта 2018 года

г. Петропавловск-Камчатский

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю (далее – Камчатское УФАС России) в составе:

- председателя Комиссии – руководителя УФАС по Камчатскому краю Светловой И.А.;

- членов Комиссии – главного специалиста-эксперта отдела правового обеспечения и рекламы Иванковой Н.А., – главного специалиста-эксперта отдела правового обеспечения и рекламы – Муравкиной Ю.А.,

В присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении дела:

- от Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа (ИНН 4101131945, ОГРН 1094101003710) - Гончарова С.В. (по доверенности от 02.02.2018 №010802/230/18);

029972 *

- от Администрации Петропавловск-Камчатского городского округа (ИНН 4101036106, ОГРН 1024101022010) - Гончарова С.В. (по доверенности от 19.01.2018 №01-01-01/69/18);

- от АО «Корпорация развития дальнего Востока» (ИНН 7723356562, ОГРН 1057723007407) - Халяпова В.В. (по доверенности от 19.03.2018 №69/2018);

- от ООО «Скантранс» (ИНН 4100015103, ОГРН 1024101021163) - Лапатиной Т.В. (по доверенности от 05.02.2018 б/н);

- от ООО «Петропавловск-Камчатский автоцентр КамАЗ» (ИНН 4101009053, ОГРН 410101001) - Негруль В.С. (по доверенности от 05.02.2018 б/н),

Представитель ООО «Алекс» (ИНН 4101180903, ОГРН 1174101015571) на рассмотрение антимонопольного дела 21-05/02-18А не явились, надлежащим образом уведомлено.

Рассмотрела дело № 21-05/02-18А о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения подпункта 8 пункта 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» (Закона о защите конкуренции), выразившегося в создании дискриминационных условий для хозяйствующего субъекта.

Дело возбуждено в связи с обращением в УФАС по Камчатскому краю 30.11.2017 (вх.№ 4676) с заявлением (жалобы) от резидента свободного порта Владивосток ООО «Алекс» (ИНН 4101180903, ОГРН 1174101015571) о препятствии возможности реализации инвестиционного проекта, предусмотренного соглашением от 16.10.2017 № СПВ-344/17 на территории Свободного порта Владивосток, в результате неправомерных действий администрации ПКГО и Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации ПКГО.

Из жалобы ООО «Алекс» следовало, что в целях реализации инвестиционного проекта по строительству производственно-технической базы на территории Петропавловск-Камчатского городского округа (ПКГО) на основании заявления ООО «Алекс» от 25.08.2017 в администрацию ПКГО (вх.12-08-00/4848/17) и постановления Главы администрации ПКГО от 15.09.2017 №2318 заявителю предоставлен земельный участок кад.№ 41:01:0010113:389 для проведения инженерных изысканий (определение рельефных и градостроительных особенностей земельного участка с целью последующего проектирования), сроком на 11 месяцев.

В соответствии с абз.2 п.2.3.2. постановления администрации ПКГО от 15.09.2017 №2318 копия решения о прекращении действия разрешения на использование земельного участка направляется в адрес ООО «Алекс» в течении 10 рабочих дней со дня его принятия.

22.09.2017 ООО «Алекс» подало заявку № СВП/370 на заключение соглашения с АО «Корпорация развития Дальнего Востока», а также на присвоении статуса резидента ТОР свободный порт Владивосток. Соглашение №СВП-344/17 об осуществлении деятельности резидента с ООО «Алекс» заключено 16.10.2017, свидетельство резидента 25000000344 выдано 17.10.2017, получено резидентом 02.11.2017. Срок действия Соглашения 10 лет.

В соответствии с пп.2 п.1 ч.1 ст.13 Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» в п.1.4. Соглашения №СВП-344/17 от 16.10.2017, заключенного с ООО «Алекс» указано, что предпринимательскую деятельность ООО «Алекс» как резидент планирует осуществлять на земельном участке кад.№ 41:01:0010113:389 площадью 12 133 кв.м, расположенном в ПКГО. Резидент планирует оформить указанный земельный участок по договору аренды в срок, указанный в Плане-графике реализации инвестпроекта.

В соответствии с п. 33 ч.2 ст.39.6 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка резиденту свободного порта Владивосток на территории свободного порта Владивосток.

В соответствии с пп.1 п.1.1 ч. 1 ст. 4 ФЗ РФ от 13.07.2015 №212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» установлено, что к свободному порту Владивосток относится территория Петропавловск-Камчатского городского округа.

В соответствии с ч.1 ст.2 ФЗ РФ от 13.07.2015 №212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» под свободным портом Владивосток понимается часть территории Приморского края, на которой в соответствии с настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами устанавливаются меры государственной поддержки предпринимательской деятельности.

В соответствии с п.18 ч. 8 ст.39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок реализации резидентом свободного порта Владивосток соглашения об осуществлении деятельности, заключенного в соответствии с Федеральным законом «О свободном порте Владивосток».

На основании выданного свидетельства резидента и в целях выполнения обязательств, возложенных на ООО «Алекс» по Соглашению №СВП-344/17 об осуществлении деятельности резидента, общество обратилось в Управление архитектуры с заявлением от 02.11.2017 о предоставлении земельного участка кад.№ 41:01:0010113:389 в аренду без проведения торгов для строительства объекта.

Управление архитектуры отказало ООО «Алекс» в предоставлении земельного участка в связи с тем, что 02.11.2017 указанный земельный участок предоставлен в аренду ООО «Скантранс» (договор аренды от 02.11.2017 №274/17) на основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка кад.№ 41:01:0010113:389 от 27.10.2017.

07.12.2017 УФАС в связи с наличием в действиях (бездействии) Администрации ПКГО в лице Управления архитектуры признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного подпунктом 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выдало Администрации ПКГО и Управлению архитектуры Предупреждение (№4015/01) о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства в срок до 25.12.2016 года путем рассмотрения вопроса о принятии мер высвобождению земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:389 от прав третьих лиц и соблюдения прав ООО «Алекс», имеющего обязательства по Соглашению № СВП-344/17 от 16.10.2017, которые должны быть выполнены на указанном земельном участке, а также соблюдение прав ООО «Алекс» на надлежащее уведомление в порядке пп.2.1 и 2.2 Постановления Главы администрации ПКГО от 15.09.2017 № 2318.

22.12.2017 Управление архитектуры представило пояснения на Предупреждение от 07.12.2017, согласно которым следовало, что 06.03.2017 вх.№12-08-00/1066/17 поступило заявление от ООО «Петропавловск-Камчатский автоцентр КамАЗ» о проведении аукциона по продаже земельного участка кад.№ 41:01:0010113:389.

27.04.2017 в соответствии с пп. 9 ч. 4 ст. 39.11 ЗК РФ Глава администрации издал постановление № 874 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка кадастровый номер 41:01:0010113:389, для строительства производственно-технической базы». В соответствии с п.п.2.1 и 2.2 постановления от 27.04.2017 № 874 Управлению архитектуры предписано выступить организатором открытого аукциона и разместить извещение о проведении открытого аукциона на сайте www.torgi.gov.ru и официальном сайте администрации ПКГО www.pkgo.ru, а также в газете «Град Петра и Павла» не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона.

07.08.2017 издано постановление администрации ПКГО № 1924 «О внесении изменения в постановление Главы администрации ПКГО от 27.04.2017 № 874, в части изложения п.3 в новой редакции относительно определения начальной цены предмета аукциона. Если первоначально цена земельного участка в редакции от 27.04.2017 № 874

определялась по результатам оценки, то в редакции от 07.08.2017 №1924 цена земельного участка составила 10% от кадастровой стоимости.

В соответствии с приказом Управления архитектуры от 18.09.2017 № 455/17 «Об открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка кадастровый номер 41:01:0010113:389, для строительства производственно-технической базы» и на основании п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ установлены дата (31.10.2017), время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

Информационное сообщение о проведении аукциона опубликовано 22.09.2017 в газете «Град Петра и Павла», размещено на официальном сайте администрации Петропавловск-Камчатского городского округа «<http://www.pkgo.ru/>» и на сайте Правительства РФ «<https://torgi.gov.ru/>».

На участие в открытом аукционе в отношении земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:389 в Управление поступила одна заявка от ООО «Скантранс» (заявка принята 11.10.2017) с приложениями.

Согласно пункту 14 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В связи с окончанием сроков подачи заявок 26.10.2017, 27.10.2017 рассмотрена заявка, поступившая от ООО «Скантранс». Согласно протоколу рассмотрения заявок от 27.10.2017 ООО «Скантранс» признано участником аукциона, о чем в адрес участника открытого аукциона направлено уведомление от 30.10.2017 № 01-08- 01/2063/17.

В связи с тем, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка, на основании п.14 ст.39.12 ЗК РФ вышеуказанный аукцион признан несостоявшимся.

На основании п.14 ст.39.12 ЗК РФ с заявителем - ООО «Скантранс», подавшим единственную заявку на участие в аукционе Управлением заключен договор аренды земельного участка от 02.11.2017 № 274/17 в отношении земельного участка с кад.№ 41:01:0010113:389.

На 19.01.2018 Управление архитектуры администрации ПКГО не выполнило предупреждение Камчатского УФАС от 07.12.2017 № 4015/01 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства путем рассмотрения вопроса о принятии мер к высвобождению земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:389 от прав третьих лиц и обеспечении выполнения п.1.4 Соглашения № СПВ-344/17 от 16.10.2017.

В связи с этим 19.01.2018 на основании приказа руководителя УФАС №04 возбуждено антимонопольное дело № № 21-05/02-18А в отношении Администрации ПКГО и Управления архитектуры администрации ПКГО.

В соответствии с определением от 19.01.2018 (исх.№266/01 от 23.01.2018) дело назначено к рассмотрению на 06.02.2018, к участию в рассмотрении дела № 21-05/02-19А в качестве заинтересованных лиц привлечены ООО «Скантранс» (ИНН: 4100015103, ОГРН: 1024101021163 Петропавловск-Камчатский, ул. Чубарова, 16) и - ООО «Петропавловск-

Камчатский автоцентр КамАЗ» (ИНН: 4101009053, ОГРН: 1024101018292, Петропавловск-Камчатский, пр. Победы, 50/1).

06.02.2018 на рассмотрении дела Администрацией ПКГО и Управлением архитектуры представлены запрашиваемые документы о проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:389 (*заявление ООО «Петропавловск-Камчатский автоцентр КамАЗ» от 06.03.2017 о проведении аукциона, постановления администрации №1924, приказ Управления 455/17 от 18.09.2017 об открытом аукционе, извещение об аукционе 220917/1638734/01 с сайта torgi.ru, копию с извещения в газете Град Петра и Павла от 22.09.2017, извещение об аукционе с сайта pkgo.ru, копия заявки ООО «Скантранс» на аукцион с приложениями, копия протокола рассмотрения заявок от 27.10.2017, копия уведомление в адрес ООО «Скантранс» от 30.10.2017 №010801/10631/17, копия договора аренды от 02.11.2017 №274/17, копия заявки ООО «Алекс» от 02.11.2017 на предоставление земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:389 с приложением, копия ответа и.о. руководителя Управления архитектуры Пась О.П. от 10.11.2017 об отказе в предоставлении земельного участка ООО «Алекс», копию дела по учету земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:389.*)

При этом дополнительно представлены копии документов земельному участку с кадастровым номером 41:01:0010114:226 (договор аренды от 13.02.2018 №11/18 с ООО «Алекс»).

06.02.2018 в ходе рассмотрения дела представитель ООО «Скантранс» и ООО «Петропавловск-Камчатский автоцентр КамАЗ» подтвердили, что учредитель ООО «Петропавловск-Камчатский автоцентр КамАЗ» - Зинин Сергей Николаевич (100 % доли в Уставном капитале общества) и директор ООО «Скантранс» Зинина Светлана Юлиановна, состоят в брачных отношениях и являются мужем и женой. Данный факт подтверждается выписками из ЕГРЮЛ по данным предприятиям. Комиссия УФАС установила, что ООО «Скантранс» и ООО «Петропавловск-Камчатский автоцентр КамАЗ» составляют группу лиц в понимании пп.7 ч.1 ст.9 закона о защите конкуренции.

В связи с необходимостью привлечения к рассмотрению данного дела АО «Корпорация развития Дальнего Востока», в соответствии с определением от 06.02.2018 исх. №466/01 рассмотрение дела отложено на 27.02.2018, запрошена информация по данному вопросу от АО «Корпорация развития Дальнего Востока».

На рассмотрение дела 27.02.2018 Управление архитектуры представлена копия кадастрового дела по земельному участку с кадастровым номером 41:01:0010113:389, а также копия распечатки с сайта torgi.gov.ru из которой следует, что торги признаны несостоявшимися. **Комиссия УФАС установила, что протокол о признании аукциона несостоявшимся на сайте torgi.gov.ru не размещен, по данному факту Управление архитектуры представило копию страницы с сайта по данным торгам, на которой отображен статус торгов «несостоявшиеся с единственным участником», но протокол отсутствует.**

Представитель АО «Корпорация развития Дальнего Востока» (АО «КРДВ») представила позицию (вх.№764), согласно которой жалоба ООО «Алекс» об ущемлении преимущественного права на предоставление земельного участка с кадастровым № 41:01:0010113:389 в аренду на льготных условиях без проведения торгов в соответствии с п.18 ч.8 ст.39.8 Земельного Кодекса РФ обоснована.

Ст.11 ФЗ от 13.07.2015 №212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» предусмотрено, что ИП или юр.лицо, намеревающиеся приобрести статус резидента свободного порта Владивосток (СПВ) и отвечающие установленным Федеральным законом №212-ФЗ требованиям к резидентам СПВ, подают в управляющую компанию заявку на заключение соглашения об осуществлении деятельности. Заявка на заключение соглашения об осуществлении деятельности содержит помимо прочего сведения об адресе земельного

участка или иного недвижимого имущества, где планируется осуществлять заявленную предпринимательскую деятельность, а также права на указанное имущество (пп.2 ч.1 ст.11 212-ФЗ). 22.09.2017 ООО «Алекс» обратилось в АО «КРДВ» с заявкой на заключение соглашения об осуществлении деятельности на территории СПВ (вх.№СПВ/370). 16.10.2017 между АО «КРДВ» и ООО «Алекс» подписано Соглашение №СПВ-344/17 об осуществлении деятельности резидента СПВ. 17.10.2017 ООО «Алекс» внесено в реестр резидентов СПВ, заявителю выдано свидетельство №25000000344. В соответствии с п.3 ст.11 Федерального закона №212-ФЗ и приказом Минвостокразвития России от 01.09.2015 №170 «Об утверждении формы заявки на заключение соглашения об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток» в заявке на заключение соглашения об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток в разделе «Информация о заявителе и характеристике проекта» указывается адрес земельного участка или иного недвижимого имущества, где планируется осуществлять заявленную предпринимательскую деятельность. В заявке ООО «Алекс» указан земельный участок с кад.№ 41:01:0010113:389, что подтверждает намерение резидента осуществлять инвестиционную деятельность непосредственно на указанном земельном участке. В п.1.4. Соглашения указано, что *«резидент осуществляет деятельность, указанную в п. 1.3. соглашения, на территории земельного участка с кад.№ 41:01:0010113:389 ориентировочной площадью 12 133 кв.м, расположенном в Петропавловск-Камчатском городском округе».*

Согласно пп.33 п.2 ст. 39.6 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка резиденту свободного порта Владивосток на территории свободного порта Владивосток.

АО «КРДВ» считает, что Администрация ПКГО и Управление архитектуры на этапе рассмотрения заявки не мог не знать о действительных намерениях ООО «Алекс» использования земельный участок в целях реализации инвестиционного проекта. Данный факт подтверждается в том числе и тем обстоятельством, что постановлением администрации ПКГО от 15.09.2017 №2318 ООО «Алекс» предоставлено разрешение на использование в течении 1 месяцев земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:389 для проведения инженерных изысканий. АО «КРДВ» считает, что Администрация ПКГО и Управление архитектуры допустили злоупотребление правом, с целью ущемления законных прав и интересов резидента СПВ, что в понимании антимонопольного законодательства может быть квалифицировано как создание дискриминационных условий. Дополнительно АО «КРДВ» представлена копия Соглашения №СПВ-344/17 об осуществлении деятельности резидента СПВ, заключенного 17.10.2017 с ООО «Алекс», с Планом-графиком выполнения условий Соглашения до 2020 года.

27.02.2018 по результатам рассмотрения дела Комиссия УФАС, в соответствии с определением от 27.02.2018 исх.№ 741/01, руководствуясь подпунктами 3 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции, абз. 4 п. 1.8. административного регламента от 25.05.2012 № 339 приняла решение об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 21-05/02-18А для составления и направления лицам, участвующим в деле, заключения об обстоятельствах дела.

02.03.2018 лицам, участвующим в деле направлено Заключение Комиссии УФАС об обстоятельствах дела.

19.03.2018 в УФАС поступило мнение ООО «Скантранс» на Заключение по обстоятельствам дела. ООО «Скантранс» указало, что не согласно с выводами Комиссии УФАС о наличии в действиях Администрации ПКГО и Управления архитектуры признаков нарушения п.8 ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку 06.03.2017 ООО «Петропавловск-Камчатский Автоцентр КамАЗ» подало заявку на проведение аукциона на земельный участок с кад.№41:01:0010113:389. 22.09.2017 опубликовано извещение о проведении аукциона на сайте <http://www.torgi.gov.ru>. ООО «Скантранс» полагает, что

доводы АО «КРДВ» о том, что как только ООО «Алекс» подал заявку на заключение соглашения с АО «КРДВ» на получение статуса резидента, так сразу был объявлен аукцион на земельный участок с кадастровым № 41:01:0010113:389 (22.09.2017), не обоснован, т.к. решение о проведении аукциона принято 18.09.2017 в соответствии с приказом Управления архитектуры от 18.09.2017 №455/17.

ООО «Скантранс» полагает также, что Управление архитектуры не имело возможности восстановить нарушенные права ООО «Алекс» в отношении земельного участка с кадастровым № 41:01:0010113:389, поскольку в случае отказа Управления архитектуры в заключении договора с ООО «Скантранс» были бы нарушены права ООО «Скантранс». Довод АО «КРДВ» о том, что Администрация ПКГО и Управление архитектуры не могли не знать об инвестпроектах и земельных участках, которые планируются к использованию для инвестпроектов в силу еженедельного мониторинга реализации инвестпроектов в формате Справок/реестров не несостоятелен, т.к. еженедельный мониторинг и Справки/Реестры не обязывают Управление архитектуры резервировать земельный участок и предварительным согласованием земельного участка не являются. ООО «Скантранс» считает, что у Администрации ПКГО не было оснований отказывать ООО «Петропавловск-Камчатский Автоцентр КамаЗ» в проведении аукциона, а ООО «Скантранс» в заключении договора аренды земельного участка кадастровым № 41:01:0010113:389, так как указанный земельный участок зарезервирован для ООО «Алекс» не был, хотя такая возможность у ООО «Алекс» была, поскольку ООО «Алекс» мог обратиться в Управление архитектуры для предварительного согласования земельного участка и указать, что Соглашение с АО «КРДВ» находится в стадии заключения, а инвестпроект будет реализован на земельном участке с кадастровым № 41:01:0010113:389. При таких условиях Управление архитектуры не имело бы право объявлять аукцион на данный земельный участок в соответствии с пп.17 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Замечания и пояснения на заключение по обстоятельствам дела от ООО «Петропавловск-Камчатский Автоцентр КамаЗ» не представлены, но в ходе рассмотрения дела представитель ООО «Петропавловск-Камчатский Автоцентр КамаЗ» поддержала позицию ООО «Скантранс».

Комиссия УФАС в ходе рассмотрения отметила, что при наличии действовавшего постановления администрации ПКГО от 15.09.2017 № 2318 о предоставлении земельного участка кад.№41:01:0010113:389 ООО «Алекс» для инженерных изысканий, у администрации ПКГО и Управления архитектуры возникла обязанность уведомить ООО «Алекс» о планируемых торгах, как это предписано пп.2.1 и 2.2 постановления №2318.

Почему это не было сделано, представитель администрации ПКГО и Управления архитектуры пояснить не смог.

В соответствии с п. 3.3.17 приказа Управления архитектуры от 18.09.2017 № 455/17, не допускается заключение договора ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В п.3.18 Извещения (№220917/1638734/01) о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кад.№ 41:01:0010113:389 определено, что «Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, по адресу: <http://www.torgi.gov.ru/>».

В п.20 ст. 39.12 ЗК РФ также установлен запрет на заключение договора ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В пояснении Управления архитектуры от 22.12.2017 не указана информация о том, на каком сайте был опубликован протокол рассмотрения заявок, к пояснениям не приложены иные доказательства о соблюдении Управлением архитектуры, как организатора аукциона,

требований 3.3.17 приказа Управления архитектуры от 18.09.2017 № 455/17, п.3.18 Извещения о проведении открытого аукциона, п.20 ст. 39.12 ЗК РФ, в части:

- заключение договора в срок не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона;

- размещения информации о результатах проведения торгов, определенном Правительством Российской Федерации, по адресу: <http://www.torgi.gov.ru/>».

В соответствии с пп.16 ч.8 ст.39.11 ЗК Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления.

Из пояснений Управления архитектуры от 22.12.2017, от 26.02.2018 следует, что 02.11.2017 в Управление поступило заявление ООО «Алекс» о предоставлении земельного участка с кад.№41:01:0010113:389 в аренду для строительства объекта без проведения торгов на основании положений пп.33 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ. При этом, Управление архитектуры, руководствуясь п.2 ст. 39.16 ЗК РФ (основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов) поскольку указанный в заявлении земельный участок предоставлен на праве аренды после признания аукциона не состоявшимся, извещение о проведении которого размещено в соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ (пункт 11 статьи 39.16 ЗК РФ).

Рассмотрев обращение ООО «Алекс» Управление архитектуры от 20.11.2017 исх.№ 01-08-01/10987/17 на основании положений пунктов 2, 11 статьи 39.16 ЗК РФ отказало в предоставлении на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:389 без проведения торгов.

При этом, из пояснений Управления архитектуры от 22.12.2017 следует, что организатор аукциона на момент принятия приказа о проведении аукциона от 18.09.2017 № 455/17 был осведомлен о том, что на основании заявления ООО «Алекс» от 25.08.2017 администрацией ПКГО в соответствии с постановлением от 15.09.2017 № 2318 ООО «Алекс» разрешено использование земельного участка с кад.№41:01:0010113:389 без предоставления земельного участка и установления сервитутов в целях проведения инженерных изысканий.

В силу п.2 ст.39.34 ЗК РФ разрешение на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прекращается со дня предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу.

Управление архитектуры указало также, что пп.2.3.2 п.2.3 постановления от 15.09.2017 № 2318 установлено, что действие разрешения прекращается досрочно в случае если уполномоченным органом принято решение о предоставлении земельного участка иному физическому или юридическому лицу.

Вместе с тем, в соответствии с пп.2.3.2 п.2.3. постановления № 2318 установлено, **что копия решения о прекращении действия разрешения в течении 10 рабочих дней со дня его принятия направляется в адрес ООО «Алекс», федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган администрации ПКГО, уполномоченный на осуществление муниципального земельного контроля.**

Однако, в нарушение пп.2.3.2 п.2.3. постановления № 2318 Управление архитектуры, а также администрация ПКГО, не направили в адрес ООО «Алекс» решение о прекращении действия разрешения, тогда как данное решение было принято 18.09.2017 и оформлено приказом Управления архитектуры о проведении аукциона от 18.09.2017 № 455/17.

Ссылаясь на пп. 2.3.2 пункта 2.3 постановления № 2318 ООО «Алекс», Управление архитектуры полагает, что ООО «Алекс» было поставлено в известность об условиях прекращения действия данного постановления администрации Петропавловск-Камчатского городского округа, однако пояснить почему Управление архитектуры и Администрация

ПКГО не выполнили требование пп. 2.3.2 пункта 2.3 постановления № 2318, в части 10 дневного уведомления ООО «Алекс» о решении провести аукцион, не пояснили.

Управление архитектуры полагает, что нарушений не допущено т.к. договор аренды от 02.11.2017 считается заключенным с момента государственной регистрации, которая состоялась 23.11.2017. Таким образом, Управление архитектуры не допускало нарушений 10-дневного срока, указанного в п. 3.3.17 приказа Управления архитектуры от 18.09.2017 № 455/17, п.3.18 Извещения о проведении открытого аукциона, п.20 ст. 39.12 ЗК РФ, согласно которым не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте. В ходе рассмотрения дела Комиссия УФАС установила, что в соответствии с п.2.3. «условия договора применяются к отношениям, возникшим с даты настоящего договора с 02 ноября 2017 года».

На рассмотрении дела представитель ООО «Петропавловск-Камчатский автоцентр КамАЗ» подтвердила, что предприятие действительно обращалось с заявлением о проведении аукциона по земельному участку с кадастровым номером 41:01:0010113:389 от 06.03.2017, но на аукцион заявку не подавало и в аукционе не участвовало, так как не располагало достаточными финансовыми средствами для оплаты задатка при подаче заявки на аукцион.

Представитель АО «Корпорация развития Дальнего Востока» представила письменные пояснения от 27.02.2018 вх.764, согласно которым действиями Администрации ПКГО и Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации ПКГО, в результате которых земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010113:389, предусмотренный п.1.4. Соглашения № СПВ-344/17 от 16.10.2017 как земельный участок, предназначенный для реализации инвестпроекта ООО «Алекс», привели к нарушению прав ООО «Алекс», являющегося резидентом свободного порта Владивосток, что привело к нарушению пп.16 ч.8 ст.39.11 ЗК, пп.33 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ, ст.11. ФЗ Федерального закона от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток».

Представитель АО «Корпорация развития Дальнего Востока» обратила внимание Комиссии антимонопольного органа на то обстоятельство, что ООО «Алекс» 22.09.2017 подал заявку на заключение соглашения с АО «Корпорация развития Дальнего Востока» и получение статуса резидента, и в этот же день объявлен аукцион на земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010113:389 (22.09.2017), несмотря на то, что постановление о проведении аукциона в отношении данного земельного участка подписано администрацией 27.04.2017. Далее: как только ООО «Алекс» подало в Управление архитектуры заявление о предоставлении земельного участка в аренду без торгов, так сразу же был заключен договор аренды с ООО «Скантранс» (02.11.2017).

Представитель АО «Корпорация развития Дальнего Востока» обратила внимание Комиссии на то, что Администрация ПКГО, Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации не могли не быть осведомлены о том, что земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010113:389 планировался под резидента ООО «Алекс», поскольку АО «Корпорация развития Дальнего Востока» в еженедельном режиме направляет в Администрацию ПКГО справки по реализации проектов ТОР (территории опережающего развития) и СВП (свободный порт Владивосток), а также в еженедельном режиме в администрацию ПКГО направляются Реестр резидентов Свободный порт Владивосток.

На рассмотрение дела представлены документы, подтверждающие направление указанных сведений в адрес администрации ПКГО (скрин-шоты электронных писем от 16.10.2017, от 15.10.2017, направленные на имя Ергакова Семена Андреевича – главного специалиста Управления архитектуры).

На основании указанных документов осуществляется контроль за каждым этапом реализации инвестпроектов. В каждом из данных документов (Справка, Реестр) отражается весь перечень резидентов СПВ, с указанием этапов реализации инвестпроектов и

обязательным указанием кадастровых номеров земельных участков, на которых планируется осуществлять реализацию инвестпроекта.

В ходе рассмотрения дела № 21-05/02-18А Комиссией УФАС установлено, что в соответствии со Справкой, направленной 15.10.2017 представлен Список инвестиционных проектов СПВ, согласно которому в позиции под номером 25 (порядковая нумерация) указан резидент ООО «Алекс», в позиции наименование инвестпроекта указано: «Строительство производственной базы». В позиции «текущий статус» инвестиционного проекта резидента СПВ ООО «Алекс» записано: **«Необходимо предоставление земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:389. Резидентом получено разрешение на проведение инженерных изысканий (постановление администрации ПКГО от 15.09.2017 №2318) Проблемных вопросов нет».**

Комиссией УФАС установлено, и документами, представленными АО «КРДВ» подтверждается и не оспаривается администрацией ПКГО и Управлением архитектуры, что земельный участок кадастровым номером 41:01:0010113:389 был предоставлен ООО «Алекс» для инженерных изысканий по постановлению администрации ПКГО от 15.09.2017 №2318 с целью дальнейшего использования указанного земельного участка для реализации инвестиционного проекта, предусмотренного Соглашением № СПВ-344/17 от 16.10.2017. Также в ходе рассмотрения дела не представлены доказательства, что ООО «Алекс» осуществляет свою деятельность исключительно на рынке инженерных изысканий и первоначально, получив в пользование земельный участок с кадастровым № 41:01:0010113:389 для инженерных изысканий, намеревалось провести инженерные изыскательские работы и передать результат своего труда в администрацию ПКГО или Управление архитектуры для проведения аукциона в отношении земельного участка с кадастровым № 41:01:0010113:389 с инженерными изысканиями.

За предоставлением земельного участка с кадастровым № 41:01:0010113:389 ООО «Алекс» обратился 25.08.2017, как это указано в вводной части постановления администрации ПКГО от 15.09.2017 №2318.

Комиссия УФАС в ходе рассмотрения дела установила, что осведомленность администрации ПКГО и Управления архитектуры о намерениях ООО «Алекс» в отношении земельного участка с кадастровым № 41:01:0010113:389 подтверждается подписями должностных лиц администрации ПКГО и Управления архитектуры на листе согласования постановления администрации от 15.09.2017 №2318 (о предоставлении земельного участка ООО «Алекс» для инженерных изысканий), поскольку в указанном листе согласования проставлены подпись-виза первого заместителя Главы администрации ПКГО Ивановой Ю.Н., зам.главы администрации ПКГО – руководителя Управления делами Брызгина К.В., заместителя Управления делами администрации ПКГО Тур Е.А., руководитель Управления архитектуры Кошкарева Д.В. (стр.175 материалов дела).

В ходе рассмотрения дела представитель АО «КРДВ» обратила внимание, что в соответствии с п.2 ст.13 Федерального закона от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» Соглашение с резидентом СПВ может быть расторгнуто в связи с существенным нарушением условий соглашения.

В соответствии с пп.1,2 п. 3 ст.13 Федерального закона от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» существенным нарушением резидентом свободного порта Владивосток условий соглашения об осуществлении деятельности является:

- 1) неосуществление резидентом свободного порта Владивосток деятельности, предусмотренной соглашением об осуществлении деятельности, в течение двадцати четырех месяцев с даты подписания соглашения об осуществлении деятельности;
- 2) неосуществление инвестиций, в том числе капитальных вложений, в объеме и сроки, которые предусмотрены соглашением об осуществлении деятельности.

В соответствии с п.5 ст. 13 Федерального закона от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» в случае расторжения соглашения об осуществлении

деятельности расходы, понесенные в связи с его исполнением резидентом свободного порта Владивосток, не возмещаются.

В ходе рассмотрения дела было установлено, что администрация ПКГО и Управление архитектуры не предприняли мер к восстановлению прав ООО «Алекс» и предприятие вынуждено было повторно обратиться в администрацию ПКГО с заявлением от 09.02.2018 о предоставлении земельного участка для реализации инвестиционного проекта, для выполнения обязательств по Соглашению № СПВ-344/17 от 16.10.2017 и соблюдения Плана-графика реализации проекта «Строительство производственной базы».

Только после повторного обращения ООО «Алекс» Управления архитектуры в порядке пп.33.п.2.ст.39.6, п.18 ч.18 ст.38.8 ЗК, спустя 5 месяцев, предоставило иной земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010113:226 без проведения торгов ООО «Алекс».

Договор аренды вновь выбранного земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:226 заключен с ООО «Алекс» 13.02.2018. При этом в п.1.4. Соглашения № СПВ-344/17 от 16.10.2017 указано, что инвестпроект реализуется на земельном участке с кадастровым № 41:01:0010113:389. На момент рассмотрения антимонопольного дела и вынесения решения Комиссии УФАС изменения в Соглашение № СПВ-344/17 от 16.10.2017 в п.1.4. (в части изменения кадастрового номера земельного участка), не внесены. Приступить к выполнению условий Соглашения № СПВ-344/17 от 16.10.2017 резидент СПВ - ООО «Алекс» сможет после внесения изменений в Соглашение № СПВ-344/17 от 16.10.2017, в части изменения кадастрового номера земельного участка, так как в п.1.4. Соглашения № СПВ-344/17 от 16.10.2017, которое приложено к договору аренды земельного с ООО «Алекс» от 13.02.2018 №11/18 с кадастровым номером 41:01:0010113:226, указан другой земельный участок, предполагаемый для использования в порядке реализации инвестпроекта, а именно: земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010113:389.

Также Комиссия УФАС в ходе рассмотрения дела установила, что первоначально предполагаемый земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010113:389, который ООО «Алекс» заявил в реализации инвестпроекта и который указан в п.1.4. Соглашения № СПВ-344/17 от 16.10.2017 составляет 1.2133 га (двенадцать тысяч сто тридцать три кв.м.), а земельный участок, который в итоге, при повторном обращении был предоставлен ООО «Алекс» резиденту СПВ по договору аренды от 13.02.2018 № 11/18 составляет 1.6398 га (шестнадцать тысяч триста девяносто восемь кв.м). Таким образом, площадь земельного участка, который при повторном обращении был предоставлен ООО «Алекс» по договору аренды от 13.02.2018 № 11/18, превышает первоначально запрашиваемый земельный участок на 4 275 кв.м. При этом, арендная плата для ООО «Скатранс» за аренду земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:389 составила 10% от кадастровой стоимости земельного участка, что составляет 1 458 762,72 руб. годового размера. Арендная плата по новому земельному участку для ООО «Алекс» к копии договора аренды от 13.02.2018 № 11/18, представленной Управлением архитектуры, не приложена. При этом в соответствии с п.4.1 договора аренды от 13.02.2018 № 11/18 с ООО «Алекс» указано, что размер арендной платы на текущий календарный год устанавливается в соответствии с расчетом арендной платы, являющимся приложением к договору и рассчитывается Арендодателем (администрацией ПКГО в лице Управления архитектуры). При отсутствии протокола расчета арендной платы для ООО «Алекс» по договору от 13.02.2018 № 11/18, договор аренды не может быть рассмотрен Комиссией УФАС как заключенный.

Также Комиссия УФАС обращает внимание, что датой заключения договора аренды №11/18 указано 13.02.2018, что предусмотрено п.2.3., согласно которому условия договора применяются к отношениям, возникшим с 13 февраля 2018 года. В пояснениях Управления архитектуры от 26.02.2018 относительно договора аренды земельного участка 13.02.2018 № 11/18 отсутствует ссылка на требования гражданского законодательства о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

При этом, Комиссия УФАС обращает внимание, что в соответствии с постановлением главы Администрации ПКГО от 07.08.2017 №1924 «О внесении изменения в постановление администрации ПКГО от 27.04.2017 №874 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка кадастровый №41:01:0010113:389 для строительство производственной базы» внесены изменения в порядок установления начальной цены аукциона, цена установлена в размере 10% от кадастровой стоимости земельного участка, что составило 1 458 762,72 руб. С учетом того, что аукцион по земельному участку кадастровый №41:01:0010113:389 признан несостоявшимся, арендная плата для ООО «Скантранс» составила начальную цену предмета аукциона - 1 458 762,72 руб.

Если исходить из кадастровой стоимости земельного участка кадастровым номером 41:01:0010113:226 составляет 19 778 775,66 руб., то арендная плата для ООО «Алекс» в год может составлять 1 978 775,6 руб. (то есть 10% от кадастровой стоимости земельного участка 41:01:0010113:226). То есть за аренду земельного участка №41:01:0010113:389 ООО «Алекс» при соблюдении его прав как резидента СПВ, мог бы платить арендную плату на 520 013 руб. меньше, чем будет платить за земельный участок №41:01:0010113:226.

Комиссия УФАС отметила, что по факту нарушения администрацией ПКГО п.20 ст.39.12 ЗК РФ, в части заключения договора аренды земельного участка кадастровый №41:01:0010113:389 с единственным участником аукциона – ООО «Скантранс» ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте, прокуратурой города Петропавловска-Камчатского 19.03.2018 внесено представление органа прокурорского надзора в адрес администрации ПКГО (письмо прокуратуры города Петропавловска-Камчатского от 19.03.2018 №7/31-343-2017).

В соответствии со пп.8 п.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются: создание дискриминационных условий.

В соответствии с абз.2 п.2.3.2. постановления администрации ПКГО от 15.09.2017 №2318 копия решения о прекращении действия разрешения на использование земельного участка направляется в адрес ООО «Алекс» в течении 10 рабочих дней со дня его принятия.

В нарушение пп.2.3.2 п.2.3. постановления № 2318 Управление архитектуры, а также администрация ПКГО, не направили в адрес ООО «Алекс» решение о прекращении действия разрешения, тогда как данное решение было принято 18.09.2017 и оформлено приказом Управления архитектуры о проведении аукциона от 18.09.2017 № 455/17.

В соответствии с пп.2 п.1 ч.1 ст.13 Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» в п.1.4. Соглашения №СВП-344/17 от 16.10.2017, заключенного с ООО «Алекс» указано, что предпринимательскую деятельность ООО «Алекс» как резидент планирует осуществлять на земельном участке кад.№ 41:01:0010113:389 площадью 12 133 кв.м, расположенном в ПКГО.

В соответствии с п. 33 ч.2 ст.39.6 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка резиденту свободного порта Владивосток на территории свободного порта Владивосток.

В соответствии с п.18 ч. 8 ст.39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок реализации резидентом свободного порта Владивосток соглашения об осуществлении

деятельности, заключенного в соответствии с Федеральным законом «О свободном порте Владивосток».

На основании свидетельства резидента СПВ и в целях выполнения обязательств, возложенных на ООО «Алекс» по Соглашению №СВП-344/17 об осуществлении деятельности резидента, общество обратилось в Управление архитектуры с заявлением от 02.11.2017 о предоставлении земельного участка кад.№ 41:01:0010113:389 в аренду без проведения торгов, но получило отказ в связи с тем, что Управление архитектуры в нарушение 10-дневного срока, передало земельный участок кад.№ 41:01:0010113:389 единственному участнику аукциона, что запрещено п.3.3.17 приказа Управления архитектуры от 18.09.2017 № 455/17, п.3.18 Извещения (№220917/1638734/01), п.20 ст. 39.12 ЗК РФ и повлекло внесение представлени органа прокурорского надзора в адрес администрации ПКГО от 19.03.2018.

При этом, протокол о признании аукциона несостоявшимся на сайте torgi.gov.ru не размещен, отметка на сайте по статусу торгов в формате «несостоявшиеся с единственным участником», доказывает, что протокол отсутствует.

В соответствии с п.3.135 административного Регламента от 25.05.2012 №339, ст.ст. 49, 50 Закона о защите конкуренции, исследовав и оценив доказательства и доводы по делу, изучив письменную позицию лиц, участвующих в деле 21-05/02-18А, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Камчатского УФАС,

Р Е Ш И Л А:

1. признать в действиях администрации Петропавловск-Камчатского городского округа, в лице Управления архитектуры градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа (ИНН 4101131945, ОГРН 1094101003710) нарушение подпункта 8 пункта 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившегося в создании дискриминационных условий для хозяйствующего субъекта путем ограничения прав резидента Свободный порт Владивосток - ООО «Алекс» (ИНН 4101180903, ОГРН1174101015571) на реализации инвестиционного проекта и выполнения обязательств, предусмотренных Соглашением № СВП-344/17 от 16.10.2017.

2. в связи с повторным обращением ООО «Алекс» с заявлением от 09.02.2018 о предоставлении земельного участка предписание администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в лице Управления архитектуры градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа не выдавать.

Председатель Комиссии



И.А. Светлова

Члены Комиссии

Главный специалиста-эксперта
отдела правового обеспечения
и рекламы



Н.А. Иванкова

Главного специалиста-эксперта отдела
правового обеспечения и рекламы



Ю.А. Муравкина

Решение может быть обжаловано в Арбитражный Суд Камчатского края в течении трех месяцев со дня вынесения.