

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

о прекращении действий (бездействия), об изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю, рассмотрев поступившие из прокуратуры Хабаровского края материалы в связи с заключением министерством инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края с ООО «Хабземстрой» договора аренды земельного участка, сообщает следующее.

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.

Согласно извещению и конкурсной документации, заключение договора аренды земельного участка предметом указанного конкурса не являлось.

Как следует из протокола 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», которая допущена к участию в конкурсе.

По результатам конкурса КГУП «Недвижимость» с ООО «Хабземстрой» 16.08.2016 заключен инвестиционный договор.

29.06.2017 министерством инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края с ООО «Хабземстрой» заключен договор аренды №863 земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030124:54 площадью 4699 кв.м., с видом разрешенного использования – под элемент благоустройства и незавершенный строительством объект для проведения досуга, расположенного по ул. Шевченко, д.7А, (литер А), в г. Хабаровске, без проведения торгов. Срок действия договора аренды – по 31.12.2017. На участке расположен объект незавершенного строительства площадью 2476,4 кв.м., находящийся у КГУП «Недвижимость» на праве хозяйственного ведения. Пунктом 2.3 договора предусмотрена его пролонгация на неопределенный срок. Сторонами подписан акт приема-передачи земельного участка.

Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закона №171-ФЗ), вступившим в силу с 01.03.2015, изменен порядок предоставления земельных участков в целях строительства.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса, 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.

Предоставление земельного участка под элемент благоустройства и незавершенный строительством объект в целях его реконструкции, заключенный инвестиционный договор по реконструкции объекта незавершенного строительства к перечню оснований, исключающих обязанность проведения торгов, не относится.

Вместе тем подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с

распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Порядок определения соответствия объектов социально-культурного и (или) коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, указанным в части 1 статьи 1, устанавливается Правительством края (часть 2 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 №102 «О критериях, которыми должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – Закон №102)).

В соответствии с подпунктом «а» пункта 5 части 1 статьи 2 Закона Хабаровского края от 23.11.2011 №130 «О государственной инвестиционной политике в Хабаровском крае» (далее – Закон №130) масштабный инвестиционный проект - инвестиционный проект, который предусматривает капитальные вложения в основные средства, планируемые к размещению на территории муниципального образования края, в размере не менее 500 миллионов рублей на территории городского округа «Город Хабаровск».

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона Хабаровского края от 29.07.2015 №102 «О критериях, которыми должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» (далее – Закон №102) для масштабных инвестиционных проектов, для размещения (реализации) которых земельные участки на территории Хабаровского края предоставляются юридическим лицам в аренду без проведения торгов, при одновременном соблюдении следующих критериев:

а) объем капитальных вложений в масштабный инвестиционный проект соответствует объему капитальных вложений, указанному в пункте 5 части 1 статьи 2 Закона №130;

б) масштабный инвестиционный проект признан приоритетным инвестиционным проектом края в соответствии с Законом №130;

в) масштабный инвестиционный проект реализуется субъектом инвестиционной деятельности, осуществляющим деятельность на территории края и соответствующим требованиям, установленным статьей 8 Закона №130.

Доказательства соответствия реконструируемого объекта пункту 1 части 1 статьи 1 Закона №102 министерством также не представлены,

Поскольку ни в извещении, ни в конкурсной документации, ни в проекте договора, являющегося неотъемлемой частью конкурсной документации, объем капитальных вложений инвестора не определен, ООО «Хабземстрой» как инвестор не может считаться соответствующим установленным Законом №102 критериям, в данной связи основания для предоставления земельного участка обществу в аренду без проведения торгов отсутствуют.

Статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органам власти, органам местного самоуправления 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) принятия актов и (или)

осуществления таких действий (бездействия).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Следовательно, в действиях министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края в связи с заключением с ООО «Хабземстрой» договора аренды от 29.06.2017 №863 земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030124:54 площадью 4699 кв.м., с видом разрешенного использования – под элемент благоустройства и незавершенный строительством объект для проведения досуга, расположенного по ул.Шевченко, д.7А, (литер А), в г. Хабаровске, без проведения торгов усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции на рынке аренды земельных участков, поскольку только при соблюдении публичных процедур хозяйствующие субъекты имеют равную возможность реализовать свое право на получение таких объектов в аренду.

В связи с наличием в действиях министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края признаков нарушения части 1 статьи 15 Закон о защите конкуренции, выразившихся в передаче ООО «Хаб-земстрой» земельного участка без проведения торгов и в отсутствие оснований, исключающих их проведение, Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения указанных действий путем расторжения договора аренды от 29.06.2017 №863 земельного участка с кадастровым номером 27:23:0030124:54 площадью 4699 кв.м., расположенного по ул. Шевченко, д.7А, (литер А), в г. Хабаровске, и совершения действий по изъятию из пользования ООО «Хабземстрой» земельного участка в срок до «25» декабря 2017 года.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частями 7,8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.