

о признании жалобы необоснованной

2017. г. г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

<.....> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<.....> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<.....> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<.....> - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

<.....> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), жалобу <.....> (далее – Заявитель) на действия МП г. Омска «Парк культуры и отдыха им. 30-летия ВЛКСМ» (далее – МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ», муниципальное предприятие, Ответчик) при проведении торгов на право заключения договора аренды имущества на территории МП г. Омска «Парк культуры и отдыха им. 30-летия ВЛКСМ» обособленного подразделения «Парк Советский» в форме открытого аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о цене аукциона по адресу: ул. Андрианова, 3, розничная торговля (согласно схеме размещения с условным обозначением «летнее кафе» № 3 (далее – Аукцион),

при участии представителя Ответчика – <.....> (доверенность от 06.04.2017 г., личность удостоверена паспортом),

в отсутствие представителя Заявителя, уведомленного о дате и времени рассмотрения жалобы по существу (поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие Заявителя и его представителя вх. Омского УФАС России № 4489э от 07.06.2017),

## УСТАНОВИЛА:

1. 30.05.2017 г. в Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» при проведении Аукциона.

Заявитель, ознакомившись с Порядком «О размещении нестационарных торговых объектов на территории муниципального предприятия города Омска «Парк культуры и отдыха им. 30-летия ВЛКСМ» считает, что его права, как участника Аукциона, могут быть нарушены при установлении победителя Аукциона.

Заявитель указал, что МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» на официальном сайте <http://park-omsk.ru/> в сети «Интернет» размещено извещение о том, что 14.06.2017 года в 11.00 часов в соответствии с Порядком «О размещении нестационарных торговых объектов на территории муниципального предприятия города Омска «Парк культуры и отдыха им. 30-летия ВЛКСМ» обособленного подразделения «Парк «Советский» (далее – Порядок размещения НТО) будут проводиться торги на право заключения договора аренды имущества на территории МП г.Омска «Парка культуры и отдыха им. 30-летия ВЛКСМ» обособленного подразделения «Парк «Советский» в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о цене аукциона: Розничная торговля Андрианова, 3 (согласно схеме размещения с условным обозначением за № 3).

Пунктом 33 раздела 7 Порядка размещения НТО установлено: «Победителем аукциона признается, участник, предложивший самую высокую цену лота, на которой завершился аукцион, если иное не предусмотрено настоящим порядком. Преимущественное право на заключение договора аренды недвижимого имущества предоставляется претенденту, ранее арендовавшему данное недвижимое имущество, на условиях и по результатам проведения аукциона».

Заявитель считает, что включение в Порядок размещения НТО условия преимущественного права потенциально нарушает права участника Аукциона, который предложит наивысшую цену за лот.

По мнению Заявителя, пункт 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусматривает возможность заключения договора, если иное не вытекает из его существа, путем проведения торгов. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Таким образом, по мнению заявителя, аукционная комиссия оставляет за собой право, не смотря на результаты, решать возможность смены победителя, нарушая установленные нормы гражданского законодательства.

Просит Омское УФАС России провести проверку аукционной документации в части включения условия о преимущественном праве при определении победителя по результатам торгов и обязать муниципальное предприятие внести изменения в аукционную документацию путем исключения пункта 33 из вышеуказанного Порядка размещения НТО.

2. Представитель Ответчика с доводами жалобы Заявителя не согласилась, возражала против их удовлетворения, отметив следующее.

Условие о преимущественном праве арендатора, включенное в Порядок размещения НТО, носит общий характер и, в случае наличия заявления прежнего арендатора, включается в состав аукционной документации (извещении).

В извещении, опубликованном на официальном сайте муниципального предприятия, нет отлагательного условия о преимущественном праве прежнего арендатора о приобретении права на заключение договора по результатам проведения аукциона. То есть данный аукцион проводится на общих основаниях для всех претендентов и участников торгов.

Представитель Ответчика пояснила, что ранее действовавший договор аренды имущества расторгнут по соглашению сторон с 31.05.2017 г.

В соответствии с частью 1 статьи 621 ГК РФ арендатор имущества обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить договор на новый срок до окончания действия договора. Заявления о сохранение преимущественного права от бывшего арендатора в адрес организатора не поступало.

На заседание Комиссии 07.06.2017 г. представителем МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» представлено Соглашение от 02.05.2017 г. о расторжении договора аренды имущества согласно схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» № 7, а также Акт приема-передачи имущества по договору № 7 от 28.01.2016 от 31.05.2017 г., согласно которому арендатор передает, а арендодатель принимает имущество, а именно площадку с покрытием из тротуарной плитки – площадью 150, 0 кв. м, установленной относительно ориентира, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Андрианова, д. 3, согласно схемы размещения НТО с условным обозначением «летнее кафе» за № 3.

Также представитель Ответчика пояснила, что по состоянию на 06.06.2017г. на участие в аукционе не подано ни одной заявки, обращений о разъяснении условий участия и порядка проведения аукциона не поступало.

На основании вышеизложенного представитель Ответчика просила в удовлетворении жалобы Заявителя отказать.

3. Из представленных материалов и информации следует, что на официальном сайте МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» <http://park-omsk.ru/> размещено

извещение о проведении 14.06.2017 г. в 11:00 открытого аукциона на право заключения договора аренды имущества на территории МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» - обособленное подразделение «Парк «Советский», г. Омск, ул. Андрианова, д. 3 с условным обозначением «летнее кафе», согласно схеме размещения № 3, также размещен Приказ «Об утверждении Порядка размещения нестационарных торговых объектов на территории МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» (редакция № 2) от 08.02.2016 г. № 21 и Порядок размещения НТО, утвержденный директором МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» 10.02.2016 г., с приложением № 1 к Порядку размещения НТО «Порядок проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды имущества на территории МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ») (далее – Приложение № 1).

Также размещена Схема размещения нестационарных торговых объектов в МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» - обособленное подразделение «Советский», утвержденная директором МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» 01.02.2017 г.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 7 раздела II Порядка размещения НТО, летнее кафе это специально оборудованное временное сооружение, в том числе при стационарном предприятии, представляющее собой площадку для размещения предприятия общественного питания для дополнительного обслуживания питанием и (или без) отдыха потребителей.

Пунктом 26 раздела III Порядка размещения НТО предусмотрена реализация преимущественного права арендатора на заключение договора на новый срок, предусмотренного статьей 621 ГК РФ.

Установлено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 621 ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора, либо его досрочному расторжению не связанному с нарушениями условий договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок, на ранее арендуемое имущество, если иное не предусмотрено законом.

Вместе с тем, преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении аукциона по продаже права на заключение договора.

Пунктом 33 раздела 7 Приложения № 1 к Порядку размещения НТО победителем аукциона признается участник, предложивший самую высокую цену лота, на которой завершился аукцион, либо участник, имеющий преимущественное право, и согласившийся заключить договор на условиях конечной цены аукциона, если иное не предусмотрено Порядком размещения НТО.

Форма Аукциона и подачи предложений о цене аукциона: открытый аукцион по составу участников с открытой формой подачи предложений о цене.

Дата начала приема заявок с прилагаемыми документами: 15.05.2017 с 09.00 часов.

Дата окончания приема заявок: 08.06.2017 до 16.00 часов.

Шаг аукциона: 10% от начальной цены Аукциона.

Место проведения Аукциона и сроки подведения его итогов: г. Омск, ул. Масленникова, д. 136, 14.06. 2017 в 11:00.

Порядок определения победителя:

- аукцион проводится последовательно и отдельно по каждому лоту;
- аукцион ведет аукционист;
- аукцион по каждому лоту начинается с оглашения аукционистом номера лота, его наименования, краткой характеристики, начальной цены продажи, «шага аукциона»;
- после объявления начала аукциона и оглашения начальной цены по лоту аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения по цене продажи, превышающей начальную цену. Каждая последующая цена, превышающая предыдущую цену на «шаг аукциона», заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек. В случае заявления цены, кратной «шагу аукциона», эта цена заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек и ее оглашения;
- предложения на повышение цены могут вноситься участниками в произвольном порядке или по очереди;
- если после троекратного объявления текущей цены ни один из участников не предложил более высокой цены (не поднял карточку), аукцион завершается.

Победителем аукциона признается участник, предложивший самую высокую цену лота, на которой завершился аукцион.

В соответствии с журналом регистрации поступивших заявок на участие в аукционе, заявок на участие в Аукционе не поступало.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, полученные к заседанию Комиссии документы, заслушав доводы представителей Ответчика, Комиссия признала жалобу необоснованной исходя из следующего.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной

комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18.07. 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Вопросы предоставления мест под размещение объектов нестационарной торговли регулируются Федеральным законом от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации (далее – Закон № 381-ФЗ), законами субъектов Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Органы местного самоуправления вправе издавать муниципальные правовые акты по вопросам, связанным с созданием условий для обеспечения жителей муниципального образования услугами торговли, в случаях и в пределах, которые предусмотрены Законом № 381-ФЗ.

Приказом директора МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» от 08.02.2016 № 21 утвержден Порядок размещения нестационарных торговых объектов на территории МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» (редакция № 2) вместе с Порядком проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды имущества на территории МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» (приложение № 1к Порядку размещения НТО).

В силу пункта 2 Приказа от 08.02.2016 № 21 вышеуказанный Порядок размещения НТО введен с 10.02.2016 г.

Порядок размещения НТО распространяет свое действие на случаи размещения НТО на территории муниципальных парков г. Омска, входящих в состав МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ».

Комиссией установлено, что ранее между МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем (арендатор) заключен договор аренды имущества № 7 от 28.01.2016 г. (далее - Договор № 7). Согласно соглашению о расторжении Договора № 7 и акту приема-передачи имущества по Договору № 7 арендатор передал, а арендодатель принял имущество, а именно площадку с покрытием из тротуарной плитки – площадью 150, 0 кв. м, установленную относительно ориентира, расположенного по адресу: г. Омск, 644029, ул. Андрианова, д. 3, согласно размещения НТО с условным обозначением «летнее кафе» за № 3.

В соответствии с частью 1 статьи 621 ГК РФ арендатор имущества обязан письменно уведомить арендатора о желании заключить договор на новый

срок до окончания действия договора.

Как следует из представленных на Комиссию материалов, заявлений о сохранении преимущественного права от арендатора в адрес МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» не поступало.

В соответствии с пунктом 5 раздела I Порядка размещения НТО право на заключение договора аренды имущества определяется по результатам торгов, проводимых в форме аукциона.

Как установлено Комиссией условие о преимущественном праве арендатора, предусмотренное приложением № 1 к Порядку размещения НТО носит общий характер и распространяет свое действие на все аукционы по сдаче в аренду имущества, проводимые МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ».

Более того, на момент рассмотрения жалобы Заявителя по существу, на участие в аукционе не подано ни одной заявки, в том числе и Заявителем.

Иного в материалы дела № 05-04.168/17 Заявителем не представлено.

Комиссия Омского УФАС России, с учетом статьи 621 ГК РФ, пришла к выводу, что условие о преимущественном праве, предусмотренное приложением № 1 к Порядку размещения НТО, МП г. Омска «ПКиО им. 30-летия ВЛКСМ» включено правомерно.

Данное условие не ограничивает право участия в аукционе всех заинтересованных претендентов, в том числе и Заявителя.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

Учитывая указанные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать необоснованной жалобу <.....> на действия МП г. Омска «Парк культуры и отдыха им. 30-летия ВЛКСМ» обособленного подразделения «Парк Советский» при проведении торгов на право заключения договора аренды имущества на территории МП г. Омска «Парк культуры и отдыха им. 30-летия ВЛКСМ» обособленного подразделения «Парк Советский» в форме открытого

аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о цене аукциона по адресу: ул. Андрианова, 3, розничная торговля (согласно схеме размещения с условным обозначением «летнее кафе» № 3

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 01.06.2017 г. № 05-4109э.

Председатель комиссии: <.....>

Члены Комиссии:<.....>

<.....>

<.....>

<.....>

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке