

Решение № 055/10/18.1-183/2021

о признании жалобы необоснованной

09.03.2021

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;

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

<...> – ведущего 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 индивидуального предпринимателя <...> (далее – ИП <...>, Заявитель) на действия Администрации Ленинского административного округа г. Омска (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории Ленинского административного округа г. Омска по адресу: ул. Карбышева, д. 38 (распоряжение Администрации от 21.01.2021 № 28, извещение о проведении торгов № 220121/19934266/02 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

при участии представителя ИП <...> – <...> (доверенность от 20.02.2021 б/н, личность удостоверена паспортом),

при участии представителя Администрации – <...> (доверенность от 09.03.2021 № Исх-АЛАО/1294/16-38, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя от 20.02.2021 (вх. от 26.02.2021 № 1964), который полагает, что торги проведены с нарушением норм действующего законодательства.

В своей жалобе Заявитель указывает, что между ИП <...> и Администрацией был заключен договор № 21-Б-603 на размещение нестационарного торгового объекта, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Карбышева, д. 38. Срок аренды составлял 5 лет.

Из положений частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без

проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

ИП <...> в адрес Администрации было направлено письмо о продлении договора № 21-Б-603 на размещение нестационарного торгового объекта, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Карбышева, д. 38, без торгов. Между тем, Администрация указанное обращение ИП <...> проигнорировала.

С сентября 2020 года по настоящее время ИП <...> продолжает оплачивать арендную плату в размере, указанном в договоре № 21-Б-603, а Администрация – принимать оплату по договору, тем самым подтверждая, что она согласна с пролонгацией указанного договора.

ИП <...> считает, что договор № 21-Б-603 на размещение нестационарного торгового объекта, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Карбышева, д. 38, пролонгирован на тех же условиях и на тот же срок, поэтому организация и проведение Администрацией аукциона не законна и не основана на законодательстве Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, Заявитель просит признать жалобу ИП <...> обоснованной.

На заседании Комиссии 09.03.2021 представитель Заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе ИП <...> (вх. Омского УФАС России от 26.02.2021 № 1964).

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 02.03.2021 № 05-1843 Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе ИП <...>, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 04.03.2021 № 2211).

В своих письменных пояснениях Администрация указывает, что в своей деятельности Администрация руководствуется законодательством Российской Федерации, законами Омской области, муниципальными правовыми актами г. Омска, Положением об Администрации, утвержденным решением Омского городского Совета от 29.04.2011 № 420 (далее – Положение).

Согласно пункту 19 Положения в сфере развития предпринимательства, потребительского рынка и услуг Администрация округа:

– является организатором торгов по продаже права на заключение договоров на размещение нестационарных торговых объектов (далее – НТО), за исключением торгово-остановочных комплексов;

– заключает договоры на размещение НТО.

Полномочия по предоставлению в аренду (заключению договоров аренды) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности г. Омска, земельных участков, расположенных на территории г. Омска, государственная собственность на которые не разграничена, для размещения НТО у Администрации округа отсутствуют.

Процедура размещения НТО на территории г. Омска без формирования земельных участков определена Порядком размещения НТО на территории г. Омска, утвержденным постановлением Администрации города Омска от 23.12.2014 № 1812-п (далее – Порядок размещения НТО).

В 2015 году между Администрацией и ИП <...> был заключен договор № 23-Б-603 на размещение НТО по ул. Карбышева, д. 38 сроком действия с 26.08.2015 по 25.08.2016. В 2016 году срок действия договора был изменен с 26.08.2015 по 25.08.2020. Обязательства по указанному договору Администрацией были выполнены в полном объеме. Место для размещения НТО ИП <...> освобождено не было и по акту приема-передачи возвращено не было.

С окончанием срока размещения НТО, установленного договором на размещение НТО, прекращается действие договора на размещение НТО (пункт 45 Порядка размещения НТО).

Продление (продлонгация) срока действия договора № 23-Б-603 не представляется возможным, так как указанный в договоре срок действия, по условиям определенным Порядком размещения НТО является пресекательным (преклюзивным), и по характеру определения срока – императивным, т.е. указанный в договоре срок не может быть изменен по соглашению сторон.

Владелец НТО, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору на размещение НТО, по истечении срока договора на размещение НТО имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора на размещение НТО на новый срок на условиях, определенных по результатам аукциона или конкурса по продаже права на заключение договора на размещение НТО (далее – преимущественное право) (пункт 48.2 Порядка размещения НТО).

Из положений пункта 48.3 Порядка размещения НТО следует, что не позднее чем за 90 дней до окончания срока действия договора на размещение НТО уполномоченный орган уведомляет владельца НТО об окончании срока действия договора на размещение НТО и предоставлении владельцу НТО преимущественного права.

В целях реализации преимущественного права владелец НТО подает заявку на участие в аукционе или в конкурсе по продаже права на заключение договора на размещение НТО в соответствии с установленным порядком в отношении места размещения НТО, включенного в схему размещения НТО, и указанного в договоре на размещение НТО, срок которого истек.

При отсутствии заявки на участие в аукционе или в конкурсе по продаже права на заключение договора на размещение НТО или нарушении владельцем НТО требований, установленных порядками проведения аукциона и конкурса по продаже права на заключение договора на размещение НТО, владелец НТО утрачивает преимущественное право.

В мае 2020 года Администрацией было направлено письмо № Исх-АЛАО/2420/16-44 в адрес ИП <...>, извещающее об истечении срока действия договора от 27.10.2015 № 23-Б-603. В январе 2021 года ИП <...> было направлено письмо № Исх-АЛАО/60/16-44, извещающее о

намерении Администрации увеличить площадь места размещения НТО по ул. Карбышева, д. 38, организовать аукцион по продаже права на размещение НТО и наличии у ИП <...> преимущественного права перед другими лицами на заключение договора на размещение НТО на новый срок.

В свою очередь, ИП <...> в июле 2020 года письменно обратился в Администрацию с намерением заключить договор на новый срок без проведения аукциона. На указанное обращение Администрацией был направлен ответ. Иных обращений от ИП <...> или обращений о получении ответа на его обращение в Администрацию не поступало.

Руководствуясь Порядком размещения НТО и постановлением Администрации г. Омска от 17.03.2020 № 120-п «Об утверждении Порядка проведения аукциона по продаже права на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории города Омска в электронной форме», Администрацией было принято решение о проведении 26.02.2021 аукциона по продаже права на размещение НТО по ул. Карбышева, д. 38. Аукцион проводился в электронном виде на электронной площадке ООО «РТС-тендер» (процедура № 48862). Заявок на участие в аукционе от ИП <...> не поступало.

На основании изложенного Администрация считает, что в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения требований Закона о защите конкуренции, прав и законных интересов ИП <...>.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что 22.01.2021 на официальном сайте, сайте электронной торговой площадки ООО «РТС-тендер» (<https://i.rts-tender.ru>) Администрацией размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора на размещение НТО на территории Ленинского административного округа г. Омска по адресу: ул. Карбышева, д. 38 (извещение № 220121/19934266/02, процедура № 48862, распоряжение Администрации от 21.01.2021 № 28).

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся оператором электронной торговой площадки ООО «РТС-Тендер» с 22.01.2021 по 24.02.2021. Дата окончания срока рассмотрения первых частей заявок – 25.02.2021. Дата проведения аукциона – 26.02.2021. Дата окончания срока рассмотрения вторых частей заявок – 03.03.2021.

Начальная (минимальная) цена договора – 17 169 руб.

Согласно протоколу № U48862-1 рассмотрения первых частей заявок на участие в аукционе от 24.02.2021 на участие в торгах поступило 4 заявки, которые допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу подведения итогов аукциона № U48862-2 от 02.03.2021 по результатам рассмотрения вторых частей заявок на участие в аукционе участники № 1 (<...>), № 2 (<...>) и № 3 (<...>) признаны соответствующими требованиям документации о проведении аукциона. Участнику № 4 (ИП <...>) отказано в допуске к участию в торгах. Аукцион признан состоявшимся. Организатором торгов принято решение о заключении договора с участником № 3 с предложенной ценой исполнения договора – 418 065,15 руб.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу необоснованной, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 № 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.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

21.01.2021 Администрацией было принято распоряжение № 28 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договоров на размещение нестационарных торговых объектов на территории Ленинского административного округа города Омска в электронной форме» (далее – Распоряжение № 28 от 21.01.2021).

Согласно пункту 7 приложения к Распоряжению № 28 от 21.01.2021 на аукцион выставлено, в том числе следующее место размещения НТО – ул. Карбышева, д. 38 (номер в схеме размещения НТО – 271).

Довод Заявителя о неправомерности выставления указанного места размещения НТО на аукцион Комиссией отклоняется ввиду следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции указанный в части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Учитывая изложенное, правоотношения сторон по размещению на территории муниципального образования НТО не подлежат регулированию, установленному Законом о

защите конкуренции.

Размещение НТО осуществляется по правилам, предусмотренным специальными федеральными законами, которыми устанавливаются соответствующие юридические основания для размещения таких объектов на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 1 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации размещение НТО на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о торговле).

Статьей 10 Закона о торговле установлено, что размещение НТО осуществляется только на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со схемой размещения НТО.

Схема размещения НТО утверждена постановлением администрации г. Омска от 04.08.2014 № 1041-п «Об утверждении схемы нестационарных торговых объектов на территории города Омска», а Порядок размещения НТО – Постановлением № 1812-п, вступившим в силу с 01.01.2015.

Порядок размещения НТО определяет процедуру размещения нестационарных торговых объектов на территории г. Омска без формирования земельных участков.

Согласно пункту 5 названного Порядка размещения НТО право на заключение договора на размещение НТО, указанного в схеме размещения НТО, определяется по результатам торгов, проводимых в форме аукциона.

Данное требование не распространяется на размещение НТО, указанных в пунктах 24, 27, подпункте 4 пункта 36 Порядка размещения НТО.

Аукцион по продаже права на заключение договора на размещение НТО проводится в соответствии с установленным порядком проведения аукциона по продаже права на заключение договора на размещение НТО на территории г. Омска.

Согласно пункту 24 Порядка размещения НТО владельцы нестационарных торговых объектов, размещенных в местах, установленных схемой размещения НТО, имеющие действующие договоры аренды земельных участков, заключенные до вступления в силу Порядка размещения НТО, имеют право на заключение договоров на размещение НТО без проведения аукциона по продаже права на заключение договора на размещение НТО.

Договор № 23-Б-603 на размещение НТО, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Карбышева, д. 38, был заключен между Администрацией и ИП <...> без проведения торгов 27.10.2015. Срок действия указанного договора с 26.08.2015 по 25.08.2016. В 2016 году срок действия договора был изменен с 26.08.2015 по 25.08.2020.

09.07.2020 в адрес Администрации ИП <...> было направлено письмо № 24/20 о намерении заключить на новый срок договор от 27.10.2015 № 23-Б-603 на размещение НТО, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Карбышева, д. 38, сроком от трех лет.

31.07.2020 в адрес ИП <...> Администрацией было направлено письмо № Исх-АЛАО/3502/16-44, в котором Администрация указывает, что размещение НТО осуществляется в соответствии с Порядком размещения НТО и на основании схемы размещения НТО на территории г. Омска, утвержденной постановлением Администрации г. Омска от 04.08.2014 № 1041-п «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории города Омска».

Также Администрацией в указанном письме сообщалось о решении комиссии по рассмотрению обращений о внесении изменений в схему размещения НТО о направлении на согласование в департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска и департамент транспорта Администрации г. Омска предложения об увеличении площади торгового места по адресу: г. Омск, ул. Карбышева, д. 38.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 45 Порядка размещения НТО в редакции, действовавшей на момент заключения договора 27.10.2015, срок действия договоров на размещение НТО установлен от 1 года до 5 лет.

Редакция Постановления № 1812-п (действовавшая на момент обращения ИП <...> в Администрацию с письмом о продлении срока действия договора от 27.10.2015 № 23-Б-603 и момент принятия решения Администрации о проведении торгов) не влечет обязательств Администрации по продлению договора на три и более лет, так как редакция этого постановления (действовавшая на момент обращения ИП <...> в Администрацию с письмом о продлении срока действия договора от 27.10.2015 № 23-Б-603 и момент принятия решения Администрации о проведении торгов) не имеет обратной силы и не распространяется на ранее заключенные договоры, а также сохраняет ранее установленный порядок на размещение НТО на территории г. Омска, согласно которому право на заключение договора на размещение НТО, указанного в схеме размещения НТО, определяется по результатам торгов, проводимых в форме аукциона.

Таким образом, какое-либо преимущественное право на заключение нового договора на размещение НТО без участия в аукционе у ИП <...> отсутствует. Заявитель вправе участвовать в аукционе на право заключения договоров на размещение НТО согласно схеме размещения.

Ссылка Заявителя на части 9, 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции в данном случае ошибочна (аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делу № А46-17477/2017).

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать необоснованной жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия Администрации Ленинского административного округа г. Омска при проведении аукциона по продаже права на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта на территории Ленинского административного округа г. Омска по адресу: ул. Карбышева, д. 38 (распоряжение Администрации от 21.01.2021 № 28, извещение о проведении торгов № 220121/19934266/02 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 02.03.2021 № 05-1843.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>