

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА

№ 18/05-АМЗ-2018

06 ноября 2018 года
Чебоксары

г.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 18/05-АМЗ-2018 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при присутствии на заседании Комиссии заявителя- ООО «Агрофирма «Атлашевская»:

«...»,

при присутствии на заседании Комиссии ответчика- Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом:

- «...»

при присутствии лица, располагающего сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств- представителя ИП Рубцовой С.Н. «...» по доверенности от 25.09.2018,

рассмотрев материалы дела № 18/05-АМЗ-2018, возбужденного в отношении Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом по признакам нарушения пункта 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от

УСТАНОВИЛА:

Представитель ООО «Агрофирма «Атлашевская» «...» поддержал заявление по изложенным в нем доводам. Сообщил, что 27.03.2018 г. Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом (местонахождение: г. Чебоксары, Московский пр., 33а; почтовый адрес: 428015, г. Чебоксары, Московский пр., 33а; адрес электронной почты: sgki@сар.ru; номера контактных телефонов: 23-41-06, 23-41-18) на основании распоряжения Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом от 27 марта 2018 года № 66-р был объявлен аукцион и 26.04.2018 года письмом исх. 039-2406 Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом сообщило, что на основании проведения конкурсов и аукционов от 26.04.2018 года, организация признана участником вышеуказанного аукциона.

04 мая 2018 г. состоялся аукцион на право размещения нестационарных торговых объектов (НТО) на территории города Чебоксары.

ООО «Агрофирма «Атлашевская» принимало участие в торгах по лоту № 14 Право на размещение нестационарного торгового объекта (номер по схеме 3.2.36, площадь- 24 кв.м, тип- павильон, специализация- продовольственные товары) и были признаны победителем с ценой 250 414 (Двести пятьдесят тысяч четыреста четырнадцать) рублей 30 копеек на основании Протокола об итогах аукциона на право размещения нестационарных торговых объектов (НТО) на территории города Чебоксары от 04.05.2018г.

Затем получили письмо исх 039\з-1542 от 16.05.2018г. от Администрации города Чебоксары Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом, что заключен договор не будет.

На что организация ответила письмом исх №б/н от 06.06.2018г., с просьбой заключить договор с ООО «Агрофирма «Атлашевская» на аренду нестационарного торгового объекта (Лот №14), а также обеспечить незамедлительное исполнение пунктов 11,12,13 протокола об итогах аукциона от 04.05.2018 года, на что получен отрицательный ответ письмом исх №039/з-2028 от 20.06.2018 года Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом сообщает, что заключен договор не будет.

Считает, что принятое решение является не соответствующим требованиям конкурсной документации незаконным и необоснованным, учитывая тот факт,

что ООО «Агрофирма «Атлашевская» была признана победителем аукциона по лоту №14 и составлен протокол от 04.05.2018 года об итогах аукциона на право размещения нестационарных торговых объектов (НТО) на территории города Чебоксары Лот №14. но по непонятным причинам отказывают в составлении договора и предоставлении торгового места, лишают законного права занимать торговое место.

Представитель Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом «...» нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил, что Комитетом на основании распоряжения Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары от 27 марта 2018 года № 66-р был объявлен аукцион на право размещения нестационарных торговых объектов (НТО) на территории города Чебоксары, который состоялся 04.05.2018.

ООО «Агрофирма «Атлашевская» принимало участие в торгах по лоту № 14. Право на размещение нестационарного торгового объекта (номер по схеме 3.2.36. площадь- 24 кв.м, тип - павильон, специализация - продовольственные товары).

По данному лоту в аукционной документации была отражена информация о преимущественном праве. Посредством данного аукциона был определен размер ежегодной платы за право размещения НТО.

Преимущественным правом на размещение НТО обладает ИП Рубцова Светлана Николаевна, как предыдущий арендатор земельного участка.

Ранее с ИП Рубцовой С.Н. был заключен договор аренды земельного участка от 19.11.2007 № 106/652-МК, на котором располагался нестационарный торговый объект.

Договор аренды земельного участка был расторгнут уведомлением от 09.06.2017 № 29/ 08-2824.

Вместе с тем, главой 6 Земельного кодекса Российской Федерации, введенной в действие Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171 -ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 01 марта 2015 года предусмотрена возможность использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, без предоставления земельных участков и установления сервитута в случае размещения нестационарных торговых объектов, то есть без заключения договора аренды земельных участков (статьи 39.33, 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации).

Аналогичная позиция содержится и в разъяснении Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 марта 2015 года №

6786-ПК Д23и, в котором указано, что в связи с вступлением в силу главы 6 Земельного кодекса Российской Федерации разрешение на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях размещения нестационарных торговых объектов, установки и эксплуатации рекламных конструкций не выдается: данные объекты могут размещаться в силу утвержденных схем размещения нестационарных торговых объектов без оформления прав на земельные участки (пункт 8).

Таким образом, расторжение договора аренды земельного участка от 19.11.2007 № 106/652-МК, на котором расположен нестационарный торговый объект, не может служить основанием для исключения данного объекта из Схемы размещения нестационарных торговых объектов.

Приказом Минпромторга России от 25 декабря 2014 года № 2733 «Об утверждении Стратегии развития торговли в Российской Федерации на 2015 - 2016 годы и период до 2020 года» предусмотрено, что при отсутствии системных нарушений правил торговли и желании хозяйствующего субъекта продолжать торговую деятельность по истечении сроков разрешенного размещения нестационарного торгового объекта необходимо обеспечивать продление договоров (иных разрешительных документов). При градостроительной необходимости освобождения места размещения нестационарного торгового объекта следует обеспечивать предоставление хозяйствующему субъекту альтернативных равноценных компенсационных мест, реализуя принцип «меняется место - сохраняется бизнес» (п.3.2.2) (аналогичные выводы содержатся в апелляционных определениях Верховного Суда Российской Федерации по делам № 31-АПГ17-16; № 31-АПГ17-17; № 31-АПГ17- 18).

ИП Рубцова С.Н., в связи с наличием преимущественного права, выразила свое согласие на заключение договора на право размещения нестационарного торгового объектов на территории города Чебоксары, в связи с чем, с ней был заключен договор № 13/66-НТО от 14.05.2018.

Также, Комитет считает необоснованным вменение ему нарушения, предусмотренного пунктом 3 части 1 статьи 17 Закона.

В соответствии с данной нормой при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе к нарушению порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Между тем ООО «Агрофирма «Атлашевская» не оспаривает порядок определения победителя торгов.

Наоборот, представитель ООО «Агрофирма «Атлашевская» сообщил, что

общество по итогам аукциона на право размещения нестационарных торговых объектов (НТО) на территории города Чебоксары было признано победителем по лоту №14, о чем был составлен протокол от 04.05.2018 об итогах аукциона, но по непонятным причинам договор с обществом заключен не был.

Следовательно, действие совершенное Комитетом и оспариваемое ООО «Агрофирма «Атлашевская» не подпадает под признаки вменяемого нарушения.

Представитель ИП Рубцовой С.Н. «...» нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил, что в пункте 34 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения.

Ранее в отношении спорного объекта между ИП Рубцовой С.Н. и администрацией города Чебоксары уже был заключен договор аренды. Сложившиеся между сторонами отношения отвечают квалифицирующим признакам аренды, к которым подлежат применению нормы главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с п. 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при заключении договора аренды на новый срок.

Информация о наличии преимущественного права в отношении спорного имущества была доведена до сведения участников торгов организатором торгов.

Проведение торгов не мешает реализации преимущественного права, торги в данном случае служат лишь определению цены продаваемых вещных прав, помогая определить стоимость предоставляемых вещных прав по результатам торгов.

ФАС России дает следующие разъяснения по вопросам применения Федерального закона «О защите конкуренции» (п. 12 Разъяснений от

07.09.2010 «Реализация преимущественного права арендатора на заключение договора аренды в отношении государственного или муниципального имущества на новый срок, предусмотренного статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации»):

В соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором.

Закон о защите конкуренции, в том числе статья 17.1, предусматривает иной порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, а именно - по результатам торгов.

При этом статья 621 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество.

Таким образом, положения статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации не являются исключением, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и, следовательно, не являются основанием для безусловного продления договора на новый срок без торгов.

Вместе с тем, преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества.

Так, например, при проведении конкурса арендатор, в случае одновременного предложения им и другим участником (участниками) равных лучших условий по конкурсу (т.е. при прочих равных условиях), признается победителем, и с ним заключается договор аренды на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае если кто-либо из участников конкурса предложит условия лучшие, чем арендатор, то договор аренды заключается с лицом, предложившим наилучшие условия.

Также Постановление Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в п. 3 указанного постановления дает следующие разъяснения:

Поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу статьи 621 ГК РФ преимущественного

права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору.

Удовлетворению такого требования не препятствует отсутствие государственной регистрации договора аренды с победителем торгов. Судебный акт, которым иск о переводе прав и обязанностей удовлетворен, является основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

Вместе с тем, если арендодатель до заключения договора аренды с победителем торгов предложил арендатору заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем торгов, а арендатор отказался от заключения договора либо не принял этого предложения в названный в нем срок, суд отказывает такому арендатору в защите его преимущественного права (статья 10 ГК РФ). При этом если срок, в течение которого арендатор может принять данное предложение, не установлен арендодателем (статья 440 ГК РФ), он определяется с учетом абзаца второго пункта 5 статьи 448 ГК РФ, согласно которому договор аренды, заключаемый по результатам торгов, должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола.

ИП Рубцова С.Н. по результатам проведенных торгов обратилась в адрес организатора торгов с соответствующим заявлением, в котором выразила свое согласие на заключение договора на право размещения нестационарного торгового объекта по цене, сформированной по результатам проведения торгов.

Таким образом, считает, что отказ администрации города Чебоксары на заключение договора в отношении спорного имущества с ООО «Агрофирма «Атлашевская» является законным, обоснованным, а требования заявителя основаны на неверном толковании норм права.

Руководствуясь статьями 42, 45, частью 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Рассмотрение дела № 18/05-АМЗ-2018 отложить.

2. Назначить дело № 18/05-АМЗ-2018 к рассмотрению на 23 ноября 2018 года в 13 часов 30 минут (адрес: г. Чебоксары, Московский проспект, д.2).

3. Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом в срок, не позднее *19 ноября 2018 года*, предоставить следующие документы и информацию:

- документы, подтверждающие оплату по договору аренды земельного участка от 19.11.2007 № 106/652-МК (информацию об оплате предоставить согласно п. 5.4 договора), в том числе после 09.06.2017;
- информацию является ли павильон, принадлежащий ИП Рубцовой С.Н. павильоном- временным торговым киоском, как это предусматривает договор аренды земельного участка от 19.11.2007 № 106/652-МК либо является объектом капитального строительства;
- предоставленный ИП Рубцовой С.Н. облик временного торгового киоска в комплексе с остановочным павильоном на момент заключения договора аренды земельного участка от 19.11.2007 № 106/652-МК;
- заверенная копия распоряжения администрации г. Чебоксары Чувашской Республики от 11.09.2007 № 3014-р;
- иные имеющиеся документы (переписка) в рамках рассматриваемого вопроса.

4. ИП Рубцовой С.Н. в срок, не позднее *19 ноября 2018 года*, предоставить следующие документы и информацию:

- документы, подтверждающие оплату по договору аренды земельного участка от 19.11.2007 № 106/652-МК (информацию об оплате предоставить согласно п. 5.4 договора), в том числе после 09.06.2017;
- информацию является ли павильон, принадлежащий ИП Рубцовой С.Н. павильоном- временным торговым киоском, как это предусматривает договор аренды земельного участка от 19.11.2007 № 106/652-МК либо является объектом капитального строительства;
- предоставленный ИП Рубцовой С.Н. облик временного торгового киоска в комплексе с остановочным павильоном на момент заключения договора аренды земельного участка от 19.11.2007 № 106/652-МК;
- иные имеющиеся документы (переписка) в рамках рассматриваемого вопроса.

Явка ответчика по делу или их представителей (с доверенностью на участие в

рассмотрении дела) обязательна.

Примечания:

1. Согласно статье 43 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства с момента возбуждения дела имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки.

С материалами дела можно ознакомиться в Управлении Федеральной антимонопольной службе по Чувашской Республике - Чувашии, контактный телефон 58-42-08, 58-68-18.

2. В соответствии с частью 2 статьи 42 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства вправе осуществлять свои права и обязанности самостоятельно или через представителей, полномочия которых подтверждаются документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. В соответствии с частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, непредставление в антимонопольный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, а равно представление в антимонопольный орган заведомо недостоверных сведений (информации) – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»