

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 05-04/14-17

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения

антимонопольного законодательства

27.04.2017

г. Омск

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) из Приемной Президента Российской Федерации поступило обращение индивидуального предпринимателя <...> (далее - ИП <...>) по вопросу создания Администрацией Центрального административного округа г. Омска (далее – Администрация ЦАО г. Омска) препятствий в осуществлении предпринимательской деятельности на рынке розничной торговли посредством нестационарных торговых объектов (далее – НТО).

И П <...> в обращении указала, что Администрацией ЦАО г. Омска инициирована процедура исключения их схемы размещения трех объектов НТО на территории г. Омска, установленных ориентиру: 12-ти этажному жилому дому с административными помещениями, расположенному по адресу: г. Омск, ул. Красный путь, д. 65.

В процессе рассмотрения обращения Омским УФАС России установлено следующее.

02.11.2015 между ИП <...>. и Администрацией ЦАО г.Омска заключены договоры № Д-32/2015, № Д-33/2015, № Д-34/2015 на размещение НТО согласно схеме размещения НТО на территории Центрального административного округа города Омска.

Срок действия вышеуказанных договоров согласован сторонами в течение одного года.

02.11.2015 сторонами подписаны акты приема-передачи места для размещения нестационарных торговых объектов.

В дальнейшем Администрация ЦАО г. Омска направила ИП <...> извещение от 19.08.2016 об истечении срока действия договоров № Д-32/2015, № Д-33/2015, № Д-34/2015 и предстоящем их расторжении 02.11.2016.

ИП <...> письмом от 29.08.2016 направила в адрес Администрации ЦАО г. Омска проекты договоров и предложение о заключении новых договоров на размещение нестационарных торговых объектов на ранее занятых местах расположения.

Администрация ЦАО г. Омска отказалась от предложения ИП <...>.

По общему правилу, установленному пунктом 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 прочих равных условиях

преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Вместе с тем, как следует из положений действующего законодательства, поскольку объектами договоров № Д-32/2015, № Д-33/2015, № Д-34/2015 являлось находящееся в муниципальной собственности имущество, реализация арендатором преимущественного права на заключение нового договора аренды нежилого помещения в рассматриваемом случае имеет свои особенности.

Так, статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предусмотрены особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, согласно которым заключение договоров аренды в отношении государственного 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 предусмотренных названным законом случаев.

Вместе с тем, часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусматривает возможность заключения договора аренды государственного или муниципального имущества на новый срок без проведения торгов.

Так, по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 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.

В силу части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в 9 статье 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.

Аналогичная правовая позиция высказана в Постановлении Восьмого Арбитражного апелляционного суда Омской области от 21.03.2017 по делу № А46-14190/2016.

Основы государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации определяются положениями Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой

деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 381-ФЗ).

Статьей 10 Закона № 381-ФЗ установлены особенности размещения нестационарных торговых объектов, установлен соответствующий порядок их размещения, закрепленный в Правилах включения нестационарных торговых объектов, расположенных на земельных участках, в зданиях, строениях и сооружениях, находящихся в государственной собственности, в схему размещения нестационарных торговых объектов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.09.2010 № 772.

Согласно части 1 статьи 10 Закона № 381-ФЗ размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Пунктом 6 статьи 2 Закона № 381-ФЗ установлено, что нестационарным торговым объектом является торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от присоединения или неприсоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

В силу пункта 6 статьи 10 Закона № 381-ФЗ утверждение схемы размещения нестационарных торговых объектов, а равно как и внесение в нее изменений, не может служить основанием для пересмотра мест размещения нестационарных торговых объектов, строительство, реконструкция или эксплуатация которых были начаты до утверждения указанной схемы.

Схема размещения нестационарных торговых объектов на территории города Омска утверждена Постановлением Администрации города Омска от 04.08.2014 № 1041-п «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории города Омска». Порядок размещения нестационарных торговых объектов на территории города Омска, предусматривающий, что размещение таких торговых объектов на территории города Омска производится в соответствии с утвержденной Администрацией города Омска схемой размещения нестационарных торговых объектов на территории города, утвержден постановлением Администрации города Омска от 23.12.2014 № 1812-п, вступившим в силу с 01.01.2015.

Более того, согласно представленной Администрацией ЦАО г. Омска информации, пунктом 45 Постановления Администрации города Омска от 23.12.2014 № 1812, 14.01.2016 г. внесены изменения в схему размещения НТО, и было представлено компенсационное место ИП <...> для размещения НТО по адресу: г. Омск, ул. Красный путь, д. 65 со сроком действия 5 лет.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку 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).

Согласно [пункту 17 статьи 4](#) Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции, в частности являются сокращение числа

хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Таким образом, поскольку НТО, принадлежавшие ИП <...>, размещались в соответствии со схемой размещения НТО и соответствующими договорами, последующее необоснованное исключение из схемы размещения НТО противоречит положениям Закона № 381-ФЗ, Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, при рассмотрении обращения ИП <...>, Омским УФАС России установлены признаки нарушения, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии со статьей [39.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Омское УФАС России

предупреждает

Администрацию Центрального административного округа города Омска о необходимости прекращения вышеуказанных нарушений путем:

1. Совершения действий, направленных на заключение договоров с индивидуальным предпринимателем <...> на размещение НТО на три места согласно адресного ориентира: 12-ти этажный жилой дом с административными помещениями, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Красный путь, д. 65 в течение 10 рабочих дней со дня получения настоящего предупреждения.

2. Совершения действий по подготовке и направлению предложения о внесении изменений в схему размещения НТО, в соответствии с порядком взаимодействия структурных подразделений Администрации города Омска при размещении НТО, утвержденным Постановлением Администрации города Омска от 23.12.2014 № 1812-п «О размещении нестационарных торговых объектов на территории города Омска» в течение 30 дней с момента заключения договоров с индивидуальным предпринимателем Репиной И.В. на размещение НТО на три места согласно адресного ориентира: 12-ти этажный жилой дом с административными помещениями, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Красный путь, д. 65.

О выполнении настоящего предупреждения Администрации Центрального административного округа города Омска необходимо сообщить в Омское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Руководитель управления
Кабаненко

В.А.