

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 28876/21
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 02.08.2021

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии:

<...>

Членов Комиссии:

<...>

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (далее – Заявитель) от 23.07.2021 № 28876/21 на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Истра Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона в электронной форме на заключение договора на право размещения нестационарного торгового объекта на территории городского округа Истра Московской области (процедура № 54577) с участием представителей Заявителя (доверенность от 20.07.2021) и в отсутствие представителя Организатора торгов, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции о времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

Открытый аукцион в электронной форме на заключение договора на право размещения нестационарного торгового объекта на территории городского округа Истра Московской области (далее – Аукцион) проводился в соответствии с постановлением Администрации городского округа Истра Московской области от 12.02.2021 № 335/2 «О проведении открытого аукциона в электронной форме на заключение договора на право размещения нестационарного торгового объекта на территории городского округа Истра».

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя, Организатора торгов и оператора электронной площадки направлено уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу Заявителя список лотов аукциона не соответствует схеме размещения нестационарных торговых объектов (далее – НТО), которая утверждена постановлением Администрации городского округа Истра от 11.03.2021 № 1358/3 «Об утверждении схемы размещения НТО на территории городского округа Истра на 2021-2025» (далее – Схема размещения НТО). Адреса мест размещения НТО, которые описаны в аукционной документации, не соответствуют адресам, содержащимся в Схеме размещения НТО. Указанные обстоятельства вводят в заблуждение и не позволяют определить конкретное местоположение НТО.

Согласно позиции Организатора торгов указанные в извещении адресные ориентиры соответствуют адресным ориентирам в Схеме размещения НТО. При формировании Схемы размещения НТО привязка места размещения осуществлялась по самому близко расположенному капитальному строению, имеющему адресный ориентир.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

При предоставлении мест под нестационарные торговые объекты органы местного самоуправления должны руководствоваться Гражданским Кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о торговле) и Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Законом о торговле.

Частью 1 статьи 10 Закона о торговле определено, что 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.

Схема размещения нестационарных торговых объектов, в соответствии с частью 3 статьи 10 Закона о торговле, разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

На территории городского округа Истра Московской области схема размещения НТО утверждена постановлением Администрации городского округа Истра от 11.03.2021 № 1358/3 «Об утверждении схемы размещения НТО на территории городского округа Истра на 2021-2025».

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. В качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Согласно части 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с пунктом 3.1 Положения по размещению НТО на территории городского округа Истра, утвержденного постановлением главы городского округа Истра Московской области от 12.08.2019 № 711/8, размещение НТО на территории городского округа Истра осуществляется по результатам проведения аукциона на право размещения НТО. Аукцион проводится Администрацией городского округа Истра после утверждения схемы в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

Право на размещение НТО на территории городского округа Истра Московской области предоставляется в соответствии с Положением об организации и проведении открытого аукциона в электронной форме на заключение договора на размещение НТО на площадках (земельных участках), находящихся в муниципальной собственности и площадках (земельных участках), государственная собственность на который не разграничена, находящихся на территории городского округа Истра Московской области, утвержденным постановлением Администрации городского округа Истра Московской области от 25.10.2018 № 6180/10 (далее – Положение о проведении Аукциона от 25.10.2018 № 6180/10).

Таким образом, право на размещение НТО на территории городского округа Истра Московской области предоставляется Администрацией

городского округа Истра Московской области в соответствии с требованиями Закона о торговле на основании утвержденной Схемы и по результатам проведения торгов.

Постановлением Администрации городского округа Истра Московской области от 12.02.2021 № 335/2 был объявлен открытый аукцион в электронной форме на заключение договора на право размещения НТО на территории городского округа Истра (номер процедуры на электронной торговой площадке <https://torgi.rts-tender.ru> - 54577).

В соответствии с Извещением о проведении Аукциона, адресные ориентиры: г. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, у дома 35 и г. Истра, ул. Советская, около д. 27 - специализация цветы, указанные в жалобе Заявителя, выставлены на торги под лотами № 45 и № 50.

На рассмотрении жалобы по существу представитель Заявителя пояснил, что адреса размещения НТО в Извещении не соответствуют адресам в Схеме, так:

- по лоту № 45 в Извещении указан адрес: г.о. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, напротив д. 35, а в Схеме: г.п. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, у д. 35;

- по лоту № 50 в Извещении указан адрес: г.о. Истра, ул. Советская, слева от д. 27А, а в Схеме: г.п. Истра, ул. Советская, около д. 27А.

В ходе анализа материалов жалобы Комиссий установлено, что в перечне лотов Аукциона содержится информация об НТО, в том числе имеется привязка к порядковому номеру в Схеме размещения НТО и информация о специализации в случае размещения нескольких НТО с разной специализацией по одному адресному ориентиру.

Так, в Извещении:

- по лоту № 45 в графе 2 таблицы указан порядковый номер НТО в Схеме размещения НТО № 43: г.п. Истра, ул. 9 Гвардейской Дивизии, у д. 35;

- по лоту № 50 в графе 2 таблицы указан порядковый номер НТО в Схеме размещения НТО № 47: г.п. Истра, ул. Советская, около д. 27А.

Таким образом, указанные сведения позволяют потенциальным участникам при подаче заявки на участие в Аукционе определить адресные ориентиры, выставленные на торги в соответствии со Схемой размещения НТО.

Довод Заявителя не обоснован.

В ходе рассмотрения жалобы Заявителем представлены дополнительные сведения.

В соответствии с дополнениями: Извещение и информация о проведении Аукциона не опубликованы Организатором торгов на официальном сайте торгов и на сайте ЕПТ МО; отсутствует прямая ссылка

на страницу сайта в сети Интернет, на которой размещена Схема; отсутствуют проекты договоров в отношении каждого лота; в описании лота отсутствует описание внешнего вида НТО и указаны типы НТО, информация о которых не содержится в Схеме; форма договора не соответствует форме договора в Приложении № 2 к Положению; на Аукцион выставлены участки, занятые объектами; в Извещении нет данных, позволяющих определить правильность расчета минимальной цены лотов; Схемой размещения НТО предусмотрены объекты, не являющиеся объектами осуществления торговой деятельности.

В ходе анализа материалов жалобы Комиссий установлено следующее.

1. Проекты договоров в отношении каждого лота Аукциона были опубликованы Организатором торгов на электронной торговой площадке <https://torgi.rts-tender.ru>.

2. Положением о проведении Аукциона от 25.10.2018 № 6180/10 определена типовая форма договора на право размещения НТО. Проекты договоров, содержащиеся в лотах Аукциона, содержат более подробную информацию о порядке и сроках размещения НТО помимо указанной в типовой форме договора.

При рассмотрении споров, связанных с заключением договоров, для которых предусмотрены типовые формы, суды исходят из того, что при заключении соответствующих договоров условия, содержащиеся в типовых формах, не подлежат изменению. Вместе с тем, положения статьи 426 Гражданского кодекса Российской Федерации и иные нормы не запрещают включать в договор, заключаемый в соответствии с утвержденным типовым договором, условия, отсутствующие в типовом договоре. Последствие в виде ничтожности соответствующего условия установлено пунктом 5 статьи 426 лишь для случая его несоответствия правилу, предусмотренному типовым договором.

При рассмотрении жалобы заявителем не приведены ссылки на закон или иные нормативно-правовые акты, которые были нарушены при опубликовании проектов договоров и нарушили права Заявителя.

3. В соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В случае осуществления подготовки к проведению торгов на заключение договора на право размещения НТО и размещения извещения

о проведении торгов на местах, в отношении которых действуют договоры на право размещения НТО (с целью непосредственно проведения торгов по истечении срока действия договора на право размещения НТО), организатор торгов в извещении о проведении торгов должен указать информацию о наличии таких договоров как о существующих обременениях данного имущества в соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Соответственно, при отсутствии в извещении о проведении торгов, опубликованном до истечения срока действия договора на право размещения НТО (с целью непосредственно проведения торгов по истечении срока действия договора на право размещения НТО), информации о наличии такого обременения имущества как действующий договор на право размещения НТО, может рассматриваться как основание для аннулирования торгов антимонопольным органом.

Сроки действия договоров № 4/17 и № 9/13, заключенных между Администрацией городского округа Истра Московской области и Заявителем, истекли 31.12.2020, то есть до размещения Извещения о проведении Аукциона. Доказательств, подтверждающих что на Аукцион выставлены участки, занятые торговыми объектами, заявителем не представлены.

Таким образом, Извещение о проведении Аукциона было опубликовано Организатором торгов в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса Российской Федерации после истечения срока действия договоров на право размещения НТО по адресам, указанным в лотах № 45 и № 50.

4. Порядок расчета платы за право размещения НТО утвержден решением Совета депутатов городского округа Истра Московской области от 18.03.2021 № 8/2 «О внесении изменений в Порядок расчета платы за право размещения НТО на площадках (земельных участках) находящихся в собственности городского округа Истра или на площадках (земельных участках), государственная собственность на которые не разграничена, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Истра Московской области от 02.07.2015 № 10/6» и опубликован на официальном сайте Администрации городского округа Истра Московской области. Положением о проведении Аукциона от 25.10.2018 № 6180/10 не закреплено требование о публикации указанного акта на сайте торгов и указании расчета в аукционной документации.

5. Порядок разработки и утверждения органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области схем размещения нестационарных торговых объектов утвержден распоряжением Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области от 13.10.2020 № 20РВ-306 (далее – распоряжение от 13.10.2020 № 20РВ-306).

В соответствии с пунктом 3.3 распоряжения от 13.10.2020 № 20РВ-306 проект схемы (проект изменений, внесенных в схему) направляется на рассмотрение Московской областной межведомственной комиссии по вопросам потребительского рынка через Министерство сельского хозяйства и продовольствия Московской области. В целях создания условий для обеспечения общественного порядка и общественной безопасности на территории муниципального образования, орган местного самоуправления направляет проект схемы (проект изменений, внесенных в схему) в структурные подразделения Главного управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по Московской области.

Органы, указанные в пункте 3.3 распоряжения от 13.10.2020 № 20РВ-306, рассматривают в течение 10 рабочих дней представленный им на согласование проект схемы, по итогам рассмотрения принимают решение о согласовании или отказе в согласовании проекта схемы.

Таким образом, при согласовании проекта схемы размещения НТО уполномоченными органами осуществляется проверка его соответствия нормам действующего законодательства, в том числе градостроительным, строительным, архитектурным, пожарным, санитарным нормам, правилам и нормативам.

При рассмотрении жалобы заявителем не приведены ссылки на закон или иные нормативно-правовые акты, которые были нарушены при включении в Схему мест размещения НТО с различной специализацией.

Также Комиссией установлены иные нарушения порядка организации и проведения торгов.

1. В соответствии с пунктами 2.2.7 и 4.1 Положения о проведении Аукциона от 25.10.2018 № 6180/10 Организатор электронного аукциона размещает Извещение и иную необходимую информацию, связанную с проведением электронного аукциона - в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте <https://www.istra-adm.ru>, официальном сайте торгов, обеспечивает их размещение на сайте ЕПТ МО, электронной площадке.

Сведения о размещении Извещения и иной информации, связанной с проведением Аукциона, на официальном сайте торгов и на сайте ЕПТ МО Организатором торгов не представлены.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования пунктов 2.2.7 и 4.1 Положения о проведении Аукциона от 25.10.2018 № 6180/10.

2. Согласно пункту 4.2.20 Положения о проведении Аукциона от 25.10.2018 № 6180/10 Извещение должно содержать обязательные сведения о странице сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на которой размещена Схема размещения НТО (прямая ссылка).

Раздел 8 Извещения о проведении Аукциона содержит информацию

о том, что схема размещения НТО размещена на официальном сайте организатора электронного аукциона. Ссылка на официальный сайт организатора электронного аукциона <https://www.istra-adm.ru> указана в разделе 3 Извещения о проведении Аукциона.

Вместе с тем, Извещение о проведении Аукциона не содержит прямой ссылки на страницу сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на которой размещена Схема размещения НТО.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования пункта 4.2.20 Положения о проведении Аукциона от 25.10.2018 № 6180/10.

3. Форма Извещения о проведении открытого аукциона в электронной форме на заключение договора на право размещения нестационарного торгового объекта на территории городского округа Истра утверждена Положением о проведении Аукциона от 25.10.2018 № 6180/10 (приложение № 1 к Положению).

Извещение о проведении Аукциона, опубликованное Организатором торгов, не соответствует форме, утвержденной Положением о проведении Аукциона от 25.10.2018 № 6180/10, отсутствуют разделы 3 «Порядок подачи заявок на участие в электронном аукционе», 4 «Обеспечение заявок на участие в электронном аукционе», 5 «Порядок проведения электронного аукциона и определения победителя электронного аукциона», 6. «Заключение договора по результатам электронного аукциона» как это определено формой Извещения.

Кроме того, в Извещении о проведении Аукциона в описании лотов Организатором торгов указаны типы НТО (тип 2, тип 3). Вместе с тем, отсутствует информация о нормативно-правовом акте, либо иная информация о типах, в соответствии с которыми необходимо размещать указанный НТО. Также в перечне лотов отсутствует графа «Описание внешнего вида НТО», определенная формой Извещения, утвержденного Положением о проведении Аукциона от 25.10.2018 № 6180/10.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования Положения о проведении Аукциона от 25.10.2018 № 6180/10 в части опубликования Извещения по утвержденной форме.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу № 28876/21 необоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации и проведения торгов по лотам № 45 и № 50 (процедура № 54577).
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы соответствующему должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

5. Оператору электронной площадки снять ограничение, установленное Уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу № ДС/13001/21 от 28.07.2021.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.