

Заявитель:

Акционерное общество «Рестораны
Музея «Павловск»

(АО «РМ «Павловск»)

196621, г. Санкт-Петербург, Павловск, ул.
Садовая, д. 20

Ответчик:

Санкт-Петербургское государственное
бюджетное учреждение культуры
«Государственных музей-заповедник
«Павловск»

(ГМЗ «Павловск»)

196621, г. Санкт-Петербург, Павловск, ул.
Садовая, д. 20

Заинтересованное лицо:

Комитет имущественных отношений

Санкт-Петербурга

(КИО СПб)

191144, Санкт-Петербург,

Новгородская ул., д. 20, лит. А

РЕШЕНИЕ

по делу № 078/01/17.1-1804/2019

Санкт-Петербург

Санкт-

Резолютивная часть решения оглашена «16» марта 2020 года

В полном объеме решение изготовлено «30» марта 2020 года

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее - Комиссия СПб УФАС России) по рассмотрению дела № 078/01/17.1-1804/2019 о нарушении антимонопольного законодательства, созданная приказом от 29.11.2019 № 556/19 в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – заместитель руководителя управления.

Члены Комиссии:

<...>– начальник отдела контроля органов власти;

<...>– заместитель начальника отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей:

АО «РМ «Павловск»: <...>;

ГМЗ «Павловск»: <...>

КИО СПб: <...>,

рассмотрев дело № 078/01/17.1-1804/2019 по признакам нарушения части 9, части 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в действиях ГМЗ «Павловск» (арендодатель), выраженным в отказе в реализации права АО «РМ «Павловск» (арендатор) на заключение на новый срок договоров аренды в отношении государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ГМЗ «Павловск», и предоставленного АО «РМ «Павловск» в аренду на основании договоров от 01.02.2014 №3, 01.02.2014 №5, от 01.04.2014 №6, заключенных по результатам торгов, при соблюдении АО «РМ «Павловск» предусмотренных нормой части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции условий, и отсутствия оснований, предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, что может иметь результатом необоснованное препятствование деятельности АО «РМ «Павловск» и ограничение конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России от АО «РМ «Павловск» поступило заявление и дополнение к заявлению (вх.№26863/19 от

06.09.2019, вх.№27011/19 от 09.09.2019) на ограничивающие конкуренцию действия ГМЗ «Павловск», выраженные в неправомерном отказе заявителю в заключении на новый срок договоров аренды от 01.02.2014 №3, от 01.02.2014 №5, от 01.04.2014 №6 при соблюдении АО «РМ «Павловск» предусмотренных нормой части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции условий, и отсутствия оснований, предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

По результатам рассмотрения заявления, в соответствии с пунктом 2, пунктом 3 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции Санкт-Петербургским УФАС России приказом от 29.11.2019 №556/19 возбуждено дело №078/01/17.1-1804/2019.

Определением от 19.12.2019 (исх.№ 78/42570/19 от 23.12.2019) к участию в деле № 078/01/17.1-1804/2019 в качестве заинтересованного лица привлечен Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО СПб).

Рассмотрев материалы дела №078/01/17.1-1804/2019, заслушав доводы и пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав доказательства, Комиссия СПб УФАС России пришла к выводу о необходимости выдачи заключения об обстоятельствах дела исходя из следующего.

Между ГМЗ «Павловск» и АО «РМ «Павловск» заключены следующие договоры:

1. Договор аренды от 01.02.2014 №3 (с соглашением №1 от 10.11.2015 к договору аренды от 01.02.2014 №3, далее - договор аренды №3) объекта культурного наследия федерального значения - павильон «Молочня» и расположенный на территории объекта культурного наследия «Павловский дворцово-парковый ансамбль» по адресу: 196621, г. Санкт-Петербург, Павловск, ул. Садовая, д. 20, литера В, кадастровый номер <...> :42:0016201:1024 (ранее 78:42:16201:2:5), площадью 104,9 кв.м, заключенного на основании распоряжения КУГИ от 01.07.2013 № 530-рк и протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 17.01.2014 для использования под оказание услуг общественного питания. Договор заключен сроком на 5 лет и вступает в силу с момента государственной регистрации (пункт 1.3 договора). Согласно пункту 1.4 договора условия договора

распространяются на отношения, возникшие между сторонам с 01.02.2014. На момент его заключения объект передан во владение арендатора, при передаче объекта сторонами был подписан акт осмотра от 01.02.2014 (пункт 6.10). В пункте 5.2 договора прописано, что если арендатор продолжает пользоваться объектом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, уведомив другую сторону об этом, не позднее, чем за 60 календарных дней до окончания срока действия договора, указанного в уведомлении. Согласно пункту 6.8 договора арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, по истечении срока действия договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды объекта на новый срок при условии письменного уведомления об этом арендодателя не позднее даты окончания срока действия договора, указанной в пункте 1.3 договора. Зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее - Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) 25.01.2016 за №78-78/006-78/086/009/2015-169/1. Размер арендной платы по договору – 39362,68руб. в месяц (с ежегодной индексацией);

2. Договор аренды от 01.02.2014 №5 (с соглашением №1 от 10.02.2016, соглашение №2 от 06.04.2016 к договору аренды от 01.02.2014 №5, далее – договор аренды №5) объекта культурного наследия федерального значения «Дворец Павловский (Большой)» 1-Н (ч.п. 1-6, часть ч.п.7, ч.п.8, 9, 11, 26-37), первый этаж, по адресу: 196621, г. Санкт-Петербург, Павловск, ул. Садовая, д. 20, литера А, кадастровый номер <...> :42:0016201:1018 (ранее 78:42:16201:2:3), площадь 655,8 кв.м (с учетом коэффициента потребительских качеств 1027,0 кв.м), заключенного на основании распоряжения КУГИ от 04.07.2013 № 559-рк и протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 17.01.2014 для использования под оказание услуг общественного питания. Договор заключен сроком на 5 лет и вступает в силу с момента государственной регистрации (пункт 1.3 договора). Согласно пункту 1.4 договора условия договора распространяются на отношения, возникшие между сторонам с 01.02.2014. На момент его заключения объект передан во владение

арендатора, при передаче объекта сторонами был подписан акт осмотра от 01.02.2014 (пункт 6.13). В пункте 5.2 договора прописано, что если арендатор продолжает пользоваться объектом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, уведомив другую сторону об этом, не позднее, чем за 60 календарных дней до окончания срока действия договора, указанного в уведомлении. Согласно пункту 6.8 договора арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, по истечении срока действия договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды объекта на новый срок при условии письменного уведомления об этом арендодателя не позднее даты окончания срока действия договора, указанной в пункте 1.3 договора. Зарегистрировано Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу 04.08.2016 за №78-78/006-78/086/002/2016-324/1. Размер арендной платы по договору – 147849,92 руб. в месяц (с ежегодной индексацией);

3. Договор аренды от 01.04.2014 №6 (с соглашением №2 от 06.04.2016, с соглашением №3 от 10.06.2016 к договору аренды от 01.04.2014 №6, далее договор аренды №6) объекта культурного наследия федерального значения «Дворец Павловский (Большой)» 2-Н (ч.п. 42, 45, 46, первый этаж) по адресу: 196621, г. Санкт-Петербург, Павловск, ул. Садовая, д. 20, литера А, кадастровый номер <...> :42:0016201:1018 (ранее 78:42:16201:2:3), площадь 60,9 кв.м (с учетом коэффициента потребительских качеств 95,4 кв.м), заключенного на основании распоряжения КУГИ от 09.07.2013 № 598-рк и протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 12.03.2014 для использования под оказание услуг общественного питания. Договор заключен сроком на 5 лет и вступает в силу с момента государственной регистрации (пункт 1.3 договора). Согласно пункту 1.4 договора условия договора распространяются на отношения, возникшие между сторонам с 01.04.2014. После подписания договора объект передан арендатору по акту приема-передачи от 01.04.2014 (пункт 2.1.1) В пункте 5.2 договора прописано, что если арендатор продолжает пользоваться объектом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на

неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, уведомив другую сторону об этом, не позднее, чем за 60 календарных дней до окончания срока действия договора, указанного в уведомлении. Согласно пункту 6.7 договора арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, по истечении срока действия договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды объекта на новый срок при условии письменного уведомления об этом арендодателя не позднее даты окончания срока действия договора, указанной в пункте 1.3 договора. Зарегистрировано Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу 04.08.2016 за №78/006-78/086/002/2016-326/1. Размер арендной платы по договору – 29493,86 руб. в месяц (с ежегодной индексацией).

Письмом от 16.07.2018 №770 ГМЗ «Павловск» в ответ на обращение АО «РМ «Павловск» от 10.07.2018 исх.№10/07 сообщило о том, что:

договор аренды от 01.02.2014 №3 зарегистрирован 25.01.2016 – срок его действия истекает 24.01.2021;

договор аренды от 01.02.2014 №5 зарегистрирован 04.08.2016 – срок его действия истекает 03.08.2021;

договор аренды от 01.04.2014 №6 зарегистрирован 04.08.2016 – срок его действия истекает 03.08.2021.

В последующем ГМЗ «Павловск» изменило позицию о сроках действия договоров аренды №3, №5, №6, исчислив сроки их действия не с момента регистрации договоров аренды №3, №5, №6 в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу (как указано в пункте 1.3 каждого из договоров), а с момента их подписания сторонами договора, что повлияло на сроки обращения АО «РМ «Павловск» с заявлениями в ГМЗ «Павловск» о заключении договоров аренды на новый срок в порядке части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В своем дополнении к отзыву (вх.№1690-ЭП/20 от 21.01.2020) ГМЗ «Павловск» пояснил, что арендодатель исходил из статьи 433 ГК РФ и пунктов 5 и 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 №49 «О некоторых вопросах

применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», согласно которым:

- в отношении сторон договора аренды моментом заключения договора является дата его подписания сторонами, что подтверждает факт согласия сторон с условиями договора и принятия на себя обязательств по договору;
- дата государственной регистрации договора аренды является датой заключения договора не в отношении между сторонами, а в отношении с третьими лицами;
- дата начала исполнения договора аренды сторонами является доказательством вступления в силу договора с этой даты.

Письмом от 11.06.2019 №567 ГМЗ «Павловск» в адрес АО «РМ «Павловск» сообщил заявителю о том, что срок договора аренды от 01.02.2014 №3 истек 31.01.2019 и указал на то, что в связи с отсутствием возражений ГМЗ «Павловск», договор аренды в настоящее время считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок в порядке пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Этим же письмом без указания причины ГМЗ «Павловск», руководствуясь пунктом 2 статьи 610 ГК РФ, уведомил АО «РМ «Павловск» об отказе от договора аренды №3 по истечении 3 месяцев с даты получения настоящего письма. Письмо получено адресатом 14.06.2019, следовательно, последний день срока действия договора аренды №3 – 15.09.2019. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 30.09.2019 на основании заявления от 17.09.2019 №78/086/003/2019-327 зарегистрировано прекращение действия договора аренды №3 и соглашения №1 от 10.11.2015 к договору аренды №3.

Письмом от 11.06.2019 №568 ГМЗ «Павловск» в ответ на обращение АО «РМ «Павловск» от 05.06.2019 исх.№05/06-1 сообщил об истечении 31.01.2019 сроков договоров аренды №3 и №5 и о том, что договоры аренды возобновлены на тех же условиях на неопределенный срок в порядке пункта 2 статьи 621 ГК РФ. Этим же письмом ГМЗ «Павловск» сообщил АО «РМ «Павловск» о намерении

провести открытые аукционы в отношении павильона «Молочня» и части здания Павловского дворца 1-Н (ч.п. 1-6, ч.п. 8, 9, 11, 26-37) с целью заключения новых договоров аренды, в связи с чем планирует уведомить АО «РМ «Павловск» об отказе от договоров аренды №3 и №5.

Письмом от 19.08.2019 исх.№19/08-1 АО «РМ «Павловск» обратилось к ГМЗ «Павловск» (зарегистрировано 19.08.2019 под вх. №941) с предложением перезаключить на новый срок договоры аренды №3, №5, №6 на срок не менее 5 лет.

Ответным письмом от 03.09.2019 №884 ГМЗ «Павловск» сообщил АО «РМ «Павловск» об отсутствии правовых оснований для перезаключения на новый срок договоров аренды без проведения открытого аукциона в связи с ненадлежащим их исполнением АО «РМ «Павловск», обосновывая такое решение судебными актами о взыскании с АО «РМ «Павловск» денежных средств за просрочку оплаты арендных платежей, платы за содержание здания и прочее, вынесенными в 2017 и 2018 гг. в пользу ГМЗ «Павловск».

Ознакомление с судебными актами, представленными ГМЗ «Павловск» в материалы дела, выявило следующее.

- 20.09.2017 арбитражное дело № А56-56886/2017 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) - взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» 14 593 руб. 91 коп. пеней по договору от 01.02.2014 № 3 за период с 11.03.2017 по 30.06.2017;

- 24.09.2017 арбитражное дело № А56-56882/2017 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» 216085 руб. 53 коп. неустойки по договору аренды от 01.02.2014 №5 за март, апрель, май, июнь, июль и август 2017 года;

- 28.09.2017 арбитражное дело № А56-57525/2017 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) - взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» 5751 руб. 91 коп. неустойки по договору аренды от 01.02.2014 №3 за просрочку оплаты расходов на содержание здания за январь, февраль, март, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2016 года, январь, февраль, март, апрель 2017 года за период 04.02.2016 – 18.06.2017;

- 28.09.2017 арбитражное дело № А56-57527/2017 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) - взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» 20584 руб. 83 коп. неустойки за просрочку оплаты расходов по электроэнергии, водоснабжению и

водоотведению по договору аренды от 01.02.2014 №3 за январь 2016 – апрель 2017 за период 23.02.2016 –26.06.2017;

- 23.10.2017 арбитражное дело № А56-57521/2017 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» 300 000 руб. неустойки по договору аренды от 01.02.2014 № 5 за период с 04.02.2016 по 23.08.2017;

- 23.10.2017 арбитражное дело № А56-57528/2017 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» 200 000 руб. неустойки по договору аренды от 01.02.2014 № 5 за период с 17.02.2016 по 23.08.2017;

- 06.11.2018 арбитражное дело № А56-112071/2018 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) - взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» пени согласно п.6.1 договора аренды № 3 от 01.02.2014 в размере 73128,38 руб. (разработка и согласование проекта перепланировки);

- 07.11.2018 арбитражное дело № А56-112061/2018 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) - взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» 73 128 руб. 37 коп. пеней по состоянию на 16.08.18 за просрочку выполнения работ по договору №3 от 01.02.14;

- 19.12.2018 арбитражное дело № А56-130030/2018 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) - взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» 50 000 руб. 00 коп. – пени за период с 05.08.2018 по 08.10.2018 за нарушение п. 6.1 договора от 01.02.2014 № 5;

- 30.08.2019 арбитражное дело № А56-76138/2019 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» 40000 руб. пени по договору аренды от 01.02.2014 №3 за период с 02.02.2019 по 22.07.2019;

- 29.01.2019 арбитражное дело № А56-114972/2018 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» 77 833,3 руб. неустойки по договору аренды от 01.02.2014 № 5;

- 29.03.2019 арбитражное дело № А56-8010/2019 (решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области) взыскать с АО «РМ «Павловск» в пользу ГМЗ «Павловск» неустойку в размере 127450,48 руб. за период с 05.02.2018 по 10.05.2018 на основании пункта 4.5 договора аренды от 01.02.2014 № 5 за нарушение срока выполнения работ по приспособлению туалетов для инвалидов и иных маломобильных групп посетителей (в том числе приобретение, монтаж и ввод в эксплуатацию необходимого оборудования).

По сообщению ГМЗ «Павловск» и АО «РМ «Павловск» все пени и неустойки погашены.

Письмом от 13.09.2019 №941 ГМЗ «Павловск» в адрес АО «РМ «Павловск» сообщил об истечении 31.03.2019 срока договора аренды №6 и о том, что договор аренды в настоящее время считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок в порядке пункта 2 статьи 621 ГК РФ. Этим же письмом, без указания причины и руководствуясь пунктом 2 статьи 610 ГК РФ, ГМЗ «Павловск» уведомил АО «РМ «Павловск» об отказе от договора аренды №6 по истечении 3 месяцев с даты получения настоящего письма.

Письмом от 13.09.2019 №942 ГМЗ «Павловск» в адрес АО «РМ «Павловск» сообщил об истечении 31.01.2019 срока договора аренды №5 и о том, что договор аренды в настоящее время считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок в порядке пункта 2 статьи 621 ГК РФ. Этим же письмом, без указания причины и руководствуясь пунктом 2 статьи 610 ГК РФ, ГМЗ «Павловск» уведомил АО «РМ «Павловск» об отказе от договора аренды №5 по истечении 3 месяцев с даты получения настоящего письма.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В силу пункта 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ). Изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или самим договором (пункт 1 статьи 450 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 621 ГК РФ, 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.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Согласно пункту 2 статьи 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции 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 настоящей статьи, 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 продлен только на основании заявления арендатора.

Согласно правовой позиции ФАС России, изложенной в письме № РП/77486/19 от 05.09.2019, договор аренды государственного имущества, возобновленный на неопределенный срок в порядке пункта 2 статьи 621 ГК РФ, может быть заключен на новый срок в порядке, установленном частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, если иное не предусмотрено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении условий, установленных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

При этом согласно 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 части 9 настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

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

2) наличия 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.

Таким образом, при отсутствии указанных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции оснований, отказ в перезаключении договора аренды на новый срок не допустим.

Доказательства наличия у АО «РМ «Павловск» задолженности по арендной плате, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды, на момент обращения с заявлением о заключении договоров аренды на новый срок, а также наличия принятого в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом, ГМЗ «Павловск» не представлены.

Комиссия СПб УФАС России отмечает, что во всех случаях, уведомления ГМЗ «Павловск» о возобновлении договоров на неопределенный срок направлены в АО «РМ «Павловск» по истечении

сроков действия договоров. Данное обстоятельство свидетельствует об отсутствии у ГМЗ «Павловск» каких-либо претензий к АО «РМ «Павловск» в части исполнения им условий договоров аренды, на что указывают нормы пунктов 1 и 2 статьи 621 ГК РФ, примененные ГМЗ «Павловск». В отсутствии доказательств о наличии у АО «РМ «Павловск» задолженности по договорам аренды и наличии задолженности по начисленным пеням, превышающим ежемесячную арендную плату, по состоянию на 31.01.2019 и на 31.03.2019 (на момент истечения срока действия договоров), а также принятого на момент отказа в заключении договора на новый срок в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом, оснований для отказа в заключении договоров на новый срок в порядке части 9, части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции не выявлено.

В силу части 9 статьи 9.2 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, культурные ценности, природные ресурсы (за исключением земельных участков), ограниченные для использования в гражданском обороте или изъятые из гражданского оборота, закрепляются за бюджетным учреждением на условиях и в порядке, которые определяются федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно части 10 указанной статьи бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом.

Остальным находящимся на праве оперативного управления имуществом бюджетное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не предусмотрено пунктами 13, 14 настоящей статьи или абзаца 3 пункта 3 статьи 27 указанного закона.

Систематическое толкование указанных норм позволяет сделать вывод, что по общему правилу учреждение не вправе без согласия учредителя распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним

учредителем.

Остальным имуществом учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не предусмотрено законом или собственником имущества. Прежде всего это касается автономных и бюджетных учреждений (пункты 2, 3 статьи 298 ГК РФ).

Учреждение или казенное предприятие вправе осуществлять приносящую доходы деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах (статья 298 ГК РФ).

Таким образом, для самостоятельной сдачи ГМЗ «Павловск» в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении, соответствующие полномочия должны быть предоставлены собственником или указаны в учредительных документах.

В рассматриваемом случае, приведенные выше полномочия по распоряжению недвижимым имуществом ГМЗ «Павловск» его учредительными документами не предоставлены.

Так, согласно пунктам 3.2-3.3 Устава ГМЗ «Павловск», утвержденного распоряжением КУГИ от 27.10.2011 №2665-рз (далее - Устав), недвижимое имущество учреждения отнесено его учредителем к категории имущества, которым ГМЗ «Павловск» не вправе распоряжаться самостоятельно.

Также пункт 5.2.9 Устава устанавливает случаи необходимости одобрения сделок, совершаемых ГМЗ «Павловск» со стороны комитета, в том числе и в случаях, определенных законодательством, к которым относится распоряжение закрепленным на праве оперативного управления имуществом.

Изложенные положения Устава свидетельствуют об отсутствии у ГМЗ «Павловск» права самостоятельного распоряжения закрепленным за ним недвижимым имуществом, а равно и изменения способа такого распоряжения.

Таким образом, при изменении порядка и способа использования закрепленным имуществом учредитель ГМЗ «Павловск» обязан вынести акт, отражающий как сам факт изменения назначения имущества и способа распоряжения им, так и основания, обосновывающие принятие данного решения.

Как отмечено ГМЗ «Павловск» в отзыве по настоящему делу (вх. №37634-ЭП/19 от 12.12.2019) решению о способе заключения договоров аренды здания (частей, помещений здания) – на торгах или без проведения – предшествует решение собственника, в лице КИО СПб, о даче согласия ГМЗ «Павловск» на передачу здания (частей, помещений здания) в аренду.

Более того, согласно пункту 3.5 Устава в самостоятельное распоряжение ГМЗ «Павловск» поступают только строго определенные виды имущества, а именно движимое имущество, не относящееся к особо ценному, и полученные доходы. В отношении же имущества, прямо не указанного в пункте 3.5 Устава, ГМЗ «Павловск» не имеет права самостоятельного распоряжения, в том числе и изменения способа его использования, соответственно, все решения, касающиеся распоряжения недвижимым имуществом, включая и изменение способа использования с предоставления в аренду третьим лицам на самостоятельное владение, принимает исключительно учредитель ГМЗ «Павловск».

Согласно пункту 2 Порядка взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 №939, к исключительной компетенции КИО СПб относится принятие решений о распоряжении находящимися в государственной собственности Санкт-Петербурга объектами недвижимости без предварительного рассмотрения Городской комиссией по распоряжению имуществом, в том числе по вопросу о даче согласия на передачу в аренду на срок до десяти лет включительно объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленных на праве оперативного управления за органами государственной власти Санкт-Петербурга, учреждениями, за исключением объектов нежилого фонда, закрепленных на праве оперативного управления за учреждениями, координация деятельности которых осуществляется администрациями районов Санкт-Петербурга.

Соответствующая функция закреплена в Положении о КИО

СПб, утвержденном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 №98 (пункт 3.23).

Порядок реализации государственной функции по даче согласия государственным учреждениям Санкт-Петербурга на передачу закрепленных за ними на праве оперативного управления объектов нежилого фонда в аренду регламентирован распоряжением Комитета от 18.04.2017 №80-р.

Из письменных пояснений КИО СПб (вх.№2525-ЭП/20 от 28.01.2020) следует, что от ГМЗ «Павловск» поступили заявления от 11.06.2019 №566 и от 30.09.2019 №1001 о даче согласия на передачу в аренду закрепленного за ним на праве оперативного управления объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.20, литера А и литера В. В представленных документах ГМЗ «Павловск» указал, что АО «РМ «Павловск» исполняло свои обязательства по договорам аренды недобросовестно, поскольку перед ГМЗ «Павловск» имелась задолженность по арендной плате и штрафам в размере, превышающем размер арендной платы за 1 месяц, что подтверждалось приложенными к заявлениям вступившими в силу судебными актами. Принимая во внимание факт наличия задолженности по договорам аренды, КИО СПб сделан вывод об отсутствии у АО «РМ «Павловск» преимущественного права на заключение договора аренда на новый срок. При таких обстоятельствах КИО СПб пришло к выводу о том, что оснований для отказа ГМЗ «Павловск» в даче согласия на передачу имущества в аренду путем проведения аукциона не имелось.

В этой связи распоряжением КИО СПб от 14.08.2019 №782-рк дано согласие ГМЗ «Павловск» на передачу в аренду сроком на 10 лет нежилого здания площадью 104,9 кв.м с кадастровым номером 78:42:0016201:1024, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Садовая ул., д.20, литера В для организации общественного питания при условии расторжения договора аренды от 01.02.2014 №3, заключенного с АО «РМ «Павловск» на нежилое здание, в установленном порядке;

распоряжением КИО СПб от 30.10.2019 №1048-рк дано согласие ГМЗ «Павловск» на заключение договора аренды сроком на 10 лет части нежилого здания площадью 12992,2 кв.м с кадастровым номером 78:42:0016201:1018, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Садовая ул., д.20, литера А, 1-Н (ч.п.

1-6, 8, 9, 11,15, 27-37) и 2-Н (ч.п. 42,45,46) общей площадью 695,1 кв.м для оказания услуг общественного питания при условии расторжения договоров аренды от 01.02.2014 №5 и от 01.04.2014 №6, заключенных с АО «РМ «Павловск» на нежилое здание, в установленном порядке.

Комиссия СПб УФАС России отмечает, что КИО СПб не исследованы предмет задолженности, период и фактическое наличие на момент окончания срока договоров аренды №3, №5, №6, что могло привести к принятию ошибочного решения.

Вместе с тем, сами по себе обращения ГМЗ «Павловск» (от 11.06.2019 и от 30.09.2019) в КИО СПб о согласовании передачи в аренду объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.20, литера А и литера В, которые являются предметом аренды по договорам №3, №5, №6, свидетельствует и подтверждают отсутствие принятого ГМЗ «Павловск» в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом. Принятие решения о проведении аукциона в отношении имущества не является таким решением применительно к норме пункта 1 части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно актам сверки взаимных расчетов по состоянию на 31.12.2018 г. задолженность по договорам аренды №3, №5, №6 отсутствует. Также отсутствует задолженность по состоянию на 27.03.2019 по договору №6.

В письме Санкт-Петербургскому УФАС России (вх.№30395-ЭП/19 от 14.10.2019) ГМЗ «Павловск» подтвердило исполнение АО «РМ «Павловск» судебных актов.

Изложенное свидетельствует об отсутствии задолженности со стороны АО «РМ «Павловск» на момент истечения сроков договоров аренды №3, №5, №6, а также на момент отказа ГМЗ «Павловск» в заключении на новый срок АО «РМ «Павловск» договоров аренды, следовательно, факт ненадлежащего их исполнения не подтвержден.

Применительно к предмету рассмотрения настоящего дела, законность отказа ГМЗ «Павловск» от предложения АО «РМ

«Павловск» в заключении договоров аренды №3, №5, №6 на новый срок проверяется на момент его принятия ГМЗ «Павловск» – 03.09.2019.

В связи с отказом от 03.09.2019 ГМЗ «Павловск» в заключении договора аренды №3 на новый срок в порядке части 9, части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и расторжением 15.09.2019 договора аренды №3, ГМЗ «Павловск» провел открытый аукцион на право заключения договора аренды нежилого здания, объекта культурного наследия федерального значения - павильон «Молочня» и расположенный на территории объекта культурного наследия «Павловский дворцово-парковый ансамбль» по адресу: 196621, г. Санкт-Петербург, Павловск, ул. Садовая, д. 20, литера В, кадастровый номер <...> :42:0016201:1024 (извещение №250919/1125676/01 от 25.09.2019 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>), то есть в отношении объекта, являющегося предметом договора аренды №3.

Аналогичная ситуация сложилась с объектом, являющимся предметом договора аренды №5 - объект культурного наследия федерального значения «Дворец Павловский (Большой)» 1-Н (ч.п. 1-6, часть ч.п.7, ч.п.8, 9, 11, 26-37), первый этаж, по адресу: 196621, г. Санкт-Петербург, Павловск, ул. Садовая, д. 20, литера А, кадастровый номер <...> :42:0016201:1018 (ранее 78:42:16201:2:3). При этом исключение из состава объекта помещения 1-Н часть ч.п.7 и ч.п. 26 и включение взамен в состав объекта помещения 1-Н ч.п.15 не влияет и не изменяет цель использования объекта, поскольку включенные и исключенные помещения являются местами общего пользования.

Вместе с тем, согласно части 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды государственного или муниципального имущества по основаниям, не предусмотренным частью 10 настоящей статьи, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством. Данная норма согласуется с нормой статьи 621 ГК РФ.

По сообщению ГМЗ «Павловск», им принято решение о том, что распоряжение КИО СПб от 30.10.2019 №1048-рк в части объекта договора аренды №6 (объекта культурного наследия федерального значения «Дворец Павловский (Большой)» 2-Н (ч.п. 42, 45, 46, первый этаж) по адресу: 196621, г. Санкт-Петербург, Павловск, ул. Садовая, д. 20, литера А, кадастровый номер <...> :42:0016201:1018 (ранее 78:42:16201:2:3) реализовываться не будет, а объект будет использоваться под нужды ГМЗ «Павловск».

Комиссия СПб УФАС России отмечает, что по состоянию на 03.09.2019, решение ГМЗ «Павловск», предусматривающее иной порядок распоряжения спорными нежилыми помещениями, принято не было, в материалах дела на момент принятия настоящего заключения отсутствуют доказательства, свидетельствующие о действительном намерении ГМЗ «Павловск» использовать помещения (применительно к договору аренды №6) в собственных целях, в связи с чем отказ ГМЗ «Павловск» в заключении договора аренды в отношении указанных помещений не обоснован.

Кроме того, в настоящем случае распоряжение КИО СПб от 30.10.2019 №1048-рк, на которое ссылается ГМЗ «Павловск», где дано согласие ГМЗ «Павловск» на заключение договора аренды сроком на 10 лет части нежилого здания площадью 12992,2 кв.м с кадастровым номером 78:42:0016201:1018, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д.20, лит. А, 1-Н (ч.п. 1-6, 8, 9, 11,15, 27-37) и 2-Н (ч.п. 42,45,46) общей площадью 695,1 кв.м для оказания услуг общественного питания при условии расторжения договоров аренды от 01.02.2014 №5 и от 01.04.2014 №6, заключенных с АО «РМ «Павловск» на нежилое здание, в установленном порядке, и организации и проведения аукциона, вынесено КИО СПб 30.10.2019, в связи с чем не может быть принято в качестве документа, подтверждающего мотив отказа АО «РМ «Павловск» 03.09.2019 в перезаключении на новый срок договоров аренды.

В тоже время намерение провести открытые аукционы в отношении спорного имущества в целях сдачи его в аренду не меняет порядок распоряжения данным имуществом, в контексте части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, поскольку предусматривает аналогичный порядок его предоставления и цели использования.

Таким образом, в отказе ГМЗ «Павловск» в реализации АО «РМ

«Павловск» права на заключение договоров аренды на новый срок при соблюдении предусмотренных частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции условий, усматриваются признаки нарушения части 9, части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, которые могут иметь результатом необоснованное препятствование деятельности АО «РМ «Павловск» и ограничение конкуренции.

В соответствии со статьей 48.1 Закона о защите конкуренции Комиссия СПб УФАС России приняла заключение об обстоятельствах дела. Копия заключения об обстоятельствах дела № 078/01/17.1-1804/2019 (исх.№ 78/3511/20 от 05.02.2020) направлена лицам, участвующим в деле.

Согласно части 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Лица, участвующие в деле, представили комиссии письменные пояснения, возражения в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела: ГМЗ «Павловск» (вх.№7581-ЭП/20 от 10.03.2020), АО «РМ «Павловск» (вх.№8215-ЭП/20 от 13.03.2020), КИО СПб (от 16.03.2020), которые приобщены к материалам дела.

АО «РМ «Павловск» поддержало выводы антимонопольного органа, изложенные в заключении.

ГМЗ «Павловск» и КИО СПб с заключением антимонопольного органа не согласились, считая, что позиция ведомства не основана на действующих правовых нормах, а выводы представляются ошибочными.

Исследовав возражения, Комиссия СПб УФАС России выявила, что ни ответчиком, ни заинтересованным лицом не представлено иных доводов и доказательств, которые не были бы известны управлению при принятии Заключения об обстоятельствах дела № 078/01/17.1-1804/2019, опровергающие позицию комиссии.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41,

частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия СПб УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения культуры «Государственных музей-заповедник «Павловск» нарушения части 9, части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выраженные в отказе в реализации АО «Рестораны Музея «Павловск» права на заключение на новый срок договоров аренды в отношении государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ГМЗ «Павловск», и предоставленного АО «Рестораны Музея «Павловск» в аренду на основании заключенных по результатам торгов договоров аренды от 01.02.2014 № 3, 01.02.2014 № 5, от 01.40.2014 № 6, при соблюдении АО «Рестораны Музея «Павловск» предусмотренных нормой части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции условий, и отсутствии оснований, предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, что может иметь результатом необоснованное препятствование деятельности АО «Рестораны Музея «Павловск» и ограничение конкуренции.
2. Предписание Санкт-Петербургскому государственному бюджетному учреждению культуры «Государственных музей-заповедник «Павловск» не выдавать в связи с заключением договоров аренды в отношении спорного имущества с иным хозяйствующим субъектом по результатам торгов и принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения, а также в коллегиальный орган ФАС России