ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница»

150042, г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 27

ООО «Социальное питание»

150003, г. Ярославль, пр. Ленина,

д. 10

Департамент имущественных и земельных отношений Ярославской области

150000, г. Ярославль, пл. Челюскинцев, д. 10/3

РЕШЕНИЕ

по делу № 076/01/17.1-350/2019

20 августа 2019 года г. Ярославль

(решение изготовлено в полном объеме 03 сентября 2019)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Ярославского УФАС) в составе:

председатель Комиссии Ярославского УФАС – заместитель руководителя управления Гудкевич Е.В., члены Комиссии: начальник отдела контроля органов власти и рекламы Семенюк А.В., главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Шарутина С.А.

при участии:

от ООО «Социальное питание» - <...> (по доверенности);

от ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» - <...> (по доверенности),

в отсутствие представителя департамент имущественных и земельных отношений Ярославской области, надлежащим образом уведомленного о дате и времени рассмотрения дела,

рассмотрев на заседании Комиссии Ярославского УФАС России дело № 076/01/17.1-350/2019, возбужденное в отношении ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» по признакам нарушения частей 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившегося в отказе от заключения с ООО «Социальное питание» договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Ярославской области и расположенного по адресу: г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 27,

у с т а н о в и л а:

В Ярославское УФАС России поступило заявление ООО «Социальное питание» (вх. № 6366 от 08.07.2019) о нарушении ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая

больница» антимонопольного законодательства.

Постановлением Администрации Ярославской области № 215 от 21.12.2004 «О принятии имущества в собственность Ярославской области» в собственность Ярославской области принято недвижимое имущество — 3-этажное здание консультативно-диагностического центра и лучевой диагностики, назначение нежилое, расположенное по адресу: г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 27.

ЗАО «Социальное питание» (02.10.2014 ЗАО «Социальное питание» реорганизовано в форме преобразования в ООО «Социальное питание») являлось арендатором недвижимого имущества площадью 23 кв.м., находящегося в собственности Ярославской области и расположенного по адресу: г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 27, на основании договора аренды № 35-ОП от 16.02.2004, заключенного с Департаментом по управлению государственным имуществом Ярославской области. В последующем договор аренды неоднократно перезаключался с обществом (договор аренды № 188-ОП от 12.10.2005, договор аренды № 10-АИ от 15.04.2008).

В соответствии с актом приема-передачи от 30.11.2007, свидетельством о государственной регистрации права серия серия <...> -АВ № 028084 от 13.05.2014 (выдано взамен свидетельства АА № 67863 от 14.07.2008), здание консультативно-диагностического центра и лучевой диагностики с 30.11.2007 находится в оперативном управлении ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница».

02.07.2012 между ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» и ЗАО «Социальное питание» заключен договор аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Ярославской области №2-АНИ.

По указанному договору ЗАО «Социальное питание» в целях размещения буфета переданы во временное владение и пользование нежилые помещения № 80, 82, 119 и часть нежилого помещения № 81, общей площадью 23 кв. м., расположенные по адресу: г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 27.

В последующем на основании заявлений ООО «Социальное питание» и части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции договор аренды неоднократно перезаключался между ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» и обществом (договор аренды № 9-АНИ от 01.11.2013, № 6-АНИ от 07.07.2014, № 117-АНИ от 30.06.2015, № 17 АНИ от 27.06.2016, № 17-АНИ от 18.07.2017, № 3-АНИ от 25.06.2018) по согласованию с собственником недвижимого имущества — Ярославской областью в лице Департамента имущественных и земельных отношений Ярославской области. Размер арендной платы по указанным договорам был определен по результатам оценки рыночной стоимости объекта.

Договор аренды № 3-АНИ от 25.06.2018 заключен на срок до 23.06.2019.

07.03.2019 ООО «Социальное питание» направило в адрес ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» письмо (исх. № 05/19) с просьбой заключить договор аренды на новый срок (до одного года).

Письмом ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» от 29.03.2019 № 857 «О сотрудничестве» ООО «Социальное питание» было отказано в заключении договора на новый срок. В указанном уведомлении ГБУЗ ЯО «Областная детская

клиническая больница» ссылается на невозможность заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов. По мнению ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница», части 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предоставляют преимущественное право арендатору на заключение договора аренды на новый срок перед другими лицами только в том случае, если предшествующий договор аренды был заключен в порядке, предусмотренном частью 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, то есть по результатам торгов.

Кроме того, в письменных пояснениях от 05.08.2019, а также на заседании Комиссии от 06.08.2019 представитель ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» ссылается на то, что пунктом 2 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрена обязанность арендодателя неоднократно перезаключать договор аренды на срок не менее трех лет.

В ответ на письма ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» от 29.03.2019 № 857 «О сотрудничестве» ООО «Социальное питание» повторно обращалось в адрес ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» (исх. № 26-13/02 от 12.04.2019) с просьбой заключить договор аренды на новый срок (до одного года). Вместе с тем, действий по заключению договора аренды на новый срок со стороны ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» не предпринято.

Установлено, что 13.03.2019 ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» обратилось в Департамент имущественных и земельных отношений Ярославской области (письмо исх. № 716) за согласованием проведения торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды на срок до одного года для использования рассматриваемого имущества в целях размещения буфета. Распоряжением Департамента имущественных и земельных отношений Ярославской области от 19.06.2019 № 894-р «О проведении торгов и заключении договора аренды в отношении имущества, закрепленного на праве оперативного управления за ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» учреждению дано разрешение на проведение торгов. 16.07.2019 ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» на сайте torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов № 150719/7817634/01.

При этом на основании пункта 11 части 1 пункта 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции между ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» и ООО «Социальное питание» заключен договор аренды №8-АНИ от 24.06.2019 на срок с 24.06.2019 по 23.07.2019. Согласно пункту 5.8 договора арендатор по истечению срока действия настоящего договора не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество указанным в пунктах 1-16 данной нормы лицам.

Согласно пункту 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции Федерального закона от 27.12.2018 N 572-ФЗ "О внесении изменений в статью 17.1 Федерального 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, 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.

Федеральный закон от 27.12.2018 N 572-ФЗ "О внесении изменений в статью 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции" вступил в силу 08.01.2019. Таким образом, на момент направления ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» в адрес ООО «Социальное питание» письма от 29.03.2019 № 857 «О сотрудничестве» об отказе в заключении договора аренды на новый срок действовала редакция части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающая возможность заключения договора аренды на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, без проведения конкурса, аукциона по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного как по результатам проведения торгов так и без их проведения.

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) 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.

Из материалов дела не следует, что в отношении предоставленного ООО «Социальное питание» по договору аренды № 3-АНИ от 25.06.2018 недвижимого имущества принято в установленном порядке решение, предусматривающее иной порядок распоряжения таким имуществом, а также что у ООО «Социальное питание» имеется задолженность по арендной плате за такое имущество в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды. Более того, из аукционной документации № 150719/7817634/01, размещенной 16.07.2019 ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» на сайте orgi.gov.ru, следует, что победителем аукциона рассматриваемое имущество будет использоваться также на праве аренды и в тех же целях (размещения буфета).

Указанный в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции перечень оснований является закрытым. Следовательно, при отсутствии указанных оснований арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в том числе и в случае, если ранее договор аренды уже был заключен на новый срок в указанном порядке. ФАС России в письме «О направлении разъяснений» от 05.07.2019 № АЦ/57280/19 указывает, что договор аренды государственного или муниципального имущества, продленный на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, может быть продлен по тем же основаниям неограниченное количество раз при условии соблюдения требований, установленных данной частью статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, действия ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» по отказу от заключения договора аренды на новый срок и бездействию по заключению такого договора не соответствуют требованиям частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

р е ш и л а:

1. Признать действия ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» по отказу от заключения с ООО «Социальное питание» договора аренды нежилых помещений № 80, 82, 119 и части нежилого помещения № 81, общей площадью 23 кв. м., расположенных по адресу: г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 27, на новый срок, и бездействию ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» по заключению такого договора нарушающим части 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

2. Выдать ГБУЗ ЯО «Областная детская клиническая больница» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы данного дела должностному лицу Ярославского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Ярославской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии А.В. Семенюк

С.А. Шарутина