

ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9»

150042, г. Ярославль,

Тутаевское ш., д. 31

ООО «Комбинат социального питания»

150042, г. Ярославль,

Тутаевское ш., д. 95, оф. 6

Департамент имущественных и земельных
отношений Ярославской области

150000, г. Ярославль,

пл. Челюскинцев, д. 10/3

Заключение

об обстоятельствах дела № 076/01/17.1-531/2019 о нарушении

антимонопольного законодательства

26 января 2021 г.

г. Ярославль

Комиссия Ярославского УФАС в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя Ярославского УФАС России Гудкевич Е.В.,

члены Комиссии - начальник отдела контроля органов власти и рекламы
А.В. Семенюк, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы С.А. Шарутина,

рассмотрев дело № 076/01/17.1-531/2019 о нарушении ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9» (ИНН 7602108082, место нахождения: 150042, г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 31),

Департаментом имущественных и земельных отношений Ярославской области (ИНН 7604016214, 150000, г. Ярославль, пл. Челюскинцев, д. 10/3) частей 9, 10 статьи 17.1

Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в отказе от заключения с ООО «Комбинат социального питания» договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Ярославской области и расположенного по адресу: г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 95,

руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

Г а н о в и л а:

В соответствии со статьей 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Заключение об обстоятельствах дела оформляется в виде отдельного документа, подписывается председателем и членами комиссии и должно содержать:

- 1) фактические и иные обстоятельства дела, установленные комиссией, в том числе обстоятельства, установленные в ходе проведенного антимонопольным органом анализа состояния конкуренции, и обстоятельства, установленные в ходе проведения проверок соблюдения требований антимонопольного законодательства;
- 2) доказательства, на которых основаны выводы комиссии об обстоятельствах дела, мотивы, по которым комиссия отвергла те или иные доказательства, приняла или отклонила приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле.

В ходе рассмотрения дела установлены следующие обстоятельства.

В Ярославское УФАС России поступило заявление «Комбинат социального питания» (вх. № 8763 от 06.09.2019) о нарушении ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9» антимонопольного законодательства.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 04.10.2012 серия <...> -АБ № 725007 (взамен свидетельства о государственной регистрации права серия <...> -АБ № 535540 от 24.04.2012) здание пищеблока с переходными галереями, расположенного по адресу: г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 95, является собственностью Ярославской области.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 15.04.2015 № 76-76-01/069/2014-661 (взамен свидетельства о государственной регистрации права от 20.08.2014) здание пищеблока с переходными галереями общей площадью 1409,3 кв. м., расположенного по адресу: г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 95, передано в оперативное управление ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9».

ООО «Комбинат социального питания» являлось арендатором вышеназванного недвижимого имущества на основании договора аренды, заключенного 28.06.2016 с ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9» по результатам торгов (извещение № 250516/7176802/01). В соответствии с пунктом 7.1 данного договора аренды срок действия договора — с 28.06.2016 по 26.06.2017.

На основании ходатайства ООО «Комбинат социального питания» договор аренды недвижимого имущества расположенного по адресу: г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 95, 29.09.2017 перезаключен на новый срок — до 25.06.2018 (пункт 7.1 договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Ярославской области, № 11 от 29.09.2017).

Договор аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Ярославской области, № 11 от 29.09.2017 на основании ходатайства арендатора перезаключен на срок до 24.06.2019 (пункт 7.1 договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Ярославской области, № 21 от 19.11.2018).

Письмом от 05.06.2019 № 177-02/02 ООО «Комбинат социального питания» обратился в адрес ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9» с просьбой заключить договор аренды на новый срок (до одного года).

Уведомлением ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9» от 11.06.2019 исх. № 198 ООО «Комбинат социального питания» было отказано в заключении договора на новый срок. В указанном уведомлении ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9» ссылается на невозможность заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов. По мнению арендодателя, части 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предоставляют преимущество на 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, как полагает ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9», 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 соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон 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 № 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 № 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 ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9» в адрес ООО «Комбинат социального питания» уведомления от 11.06.2019 исх. № 198 об отказе от заключения 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 «Комбинат социального питания» по договору аренды № 21 от 19.11.2018 имущества у общества имеется задолженность по арендной плате за такое имущество в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды. В материалы дела также не представлены сведения, подтверждающие факт принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения спорным недвижимым имуществом.

При этом 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. Аналогичные выводы содержатся в постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 17.12.2020 по делу № А82-19323/2019.

Согласно материалам дела 01.07.2019 ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9» обратилось в Департамент имущественных и земельных отношений Ярославской области (далее — Департамент) с письмом о согласовании распоряжения недвижимым имуществом, расположенным по адресу: г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 95 (исх. № 232 от 01.07.2019), в ответ на которое Департамент указал на необходимость проведения торгов на право заключения договора аренды в отношении вышеназванного недвижимого имущества.

Вместе с тем, распоряжением Департамента от 01.11.2019 № 1673-р ГАУЗ ЯО «Клиническая больница № 9» разрешено заключить с ООО «Комбинат социального питания» договор аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Ярославль, Тутаевское ш., д. 95.

Во исполнение указанного разрешения 13.11.2019 между
ГБУЗ ЯО «Клиническая больница № 9» и ООО «Комбинат социального питания» заключен
договор аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Ярославской
области, № 24.

На основании представленных в материалы дела доводов, сведений и документов Комиссия
Ярославского УФАС России приходит к заключению о наличии в действиях ГБУЗ ЯО
«Клиническая больница № 9» по отказу от заключения с ООО «Комбинат социального питания»
договора аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Ярославль,
Тутаевское ш.,
д. 95, на новый срок нарушения частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

дседатель Комиссии Е.В. Гудкевич

ны Комиссии А.В. Семенюк

Шарутина