ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница»

150040, г. Ярославль, пр. Октября, д. 52

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

Заключение

об обстоятельствах дела № 076/01/17.1-349/2019 о нарушении

антимонопольного законодательства

15 августа 2019 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, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы К.А. Савичева,

рассмотрев дело № 076/01/17.1-349/2019, возбужденное в отношении возбужденное в отношении ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» по признакам нарушения частей 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «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, ул. Терешковой, д. 22,

руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции),

у с т 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 ООО «Социальное питание» (вх. № 6366 от 08.07.2019) о нарушении ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» антимонопольного законодательства.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права о 11.02.2011 серия <...> -АБ № 307028 (взамен свидетельства о государственной регистрации права серия <...> АА № 596901 от 12.09.2007) здание терапевтического корпуса общей площадью 8258,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Терешковой, д. 22, является собственностью Ярославской области.

ЗАО «Социальное питание» (02.10.2014 ЗАО «Социальное питание» реорганизовано в форме преобразования в ООО «Социальное питание») являлось арендатором недвижимого имущества площадью 15,1 кв.м., находящегося в собственности Ярославской области и расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Терешковой, д. 22, на основании договора аренды № 305-ОА от 29.12.2007, заключенного с Департаментом по управлению государственным имуществом Ярославской области. В последующем договор аренды указанного имущества неоднократно перезаключался с обществом (договоры аренды № 1/2011 от 26.04.2011; № 1/2013 от 01.03.2013; № 1/2015 от 01.09.2015; № 2/2016 от 06.09.2016 № 4/2017 от 14.11.2017).

В соответствии выпиской из ЕГРН от 22.10.2018 здание терапевтического корпуса общей площадью 8258,1 кв. м., расположенное по адресу: г. Ярославль, ул. Терешковой, д. 22, передано в оперативное управление ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница».

13.12.2018 между ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» и ООО «Социальное питание» на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключен договор аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Ярославской области, №74.

По указанному договору ООО «Социальное питание» в целях размещения буфета переданы во временное владение и пользование часть нежилого помещения № 27 общей площадью 6,2 кв. м, нежилые помещения цокольного этажа № 28, 29 общей площадью 8,9 кв. м. (всего общая площадь арендованных помещений 15, 1 кв.м) в здании терапевтического корпуса, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Терешковой, д. 22.

Договор аренды №74 от 13.12.2018 заключен на срок до 30.07.2019.

Письмом от 17.05.2019 № 157-02/02 ООО «Социальное питание» обратилось в адрес ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» с просьбой заключить договор аренды на новый срок (до одного года).

Уведомлением ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» № 1031 от 26.06.2019 ООО «Социальное питание» было отказано в заключении договора на новый срок. В указанном уведомлении ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» ссылается на невозможность заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов. По мнению ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» 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, в письменных пояснениях от 12.08.2019, а также на заседании Комиссии от 15.08.2019 представитель ГБКУЗ ЯО «Центральная городская 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. Также учреждение указывает на то, в настоящий момент в департаменте имущественных и земельных отношений Ярославской области находится обращение учреждения о согласовании распоряжения недвижимым имуществом путем проведения аукциона на право заключения договора аренды части нежилого помещения № 27 общей площадью 30,32 кв. м, нежилые помещения цокольного этажа № 28, 29 общей площадью 8,9 кв. м. (всего общая площадь арендованных помещений 39,22 кв.м) в здании терапевтического корпуса, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Терешковой, д. 22, в целях размещения буфета. Таким образом, по мнению ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница», основанием для отказа заключения договора аренды с ООО «Социальное питание» также является принятое учреждением решение об ином порядке распоряжения недвижимым имуществом.

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 ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» в адрес ООО «Социальное питание» уведомления от 26.06.2019 № 1031 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 № 74 от 13.12.2018 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.

Согласно материалам дела ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» обратилось в Департамент имущественных и земельных отношений Ярославской области о согласовании распоряжения недвижимым имуществом путем проведения аукциона на право заключения договора аренды части нежилого помещения № 27 общей площадью 30,32 кв. м, нежилые помещения цокольного этажа № 28, 29 общей площадью 8,9 кв. м. (всего общая площадь арендованных помещений 39,22 кв.м) в здание терапевтического корпуса, расположенного по

адресу: г. Ярославль, ул. Терешковой, д. 22 16.07.2019, то есть после направления в адрес ООО «Социальное питание» уведомления № 1031 от 26.06.2019 об отказе в заключении договора аренды на новый срок. Кроме того, Комиссия полагает, что направленное в адрес собственника письмо о согласовании проведения процедуры торгов не является принятым в установленном порядке решением, предусматривающим иной порядок распоряжения таким имуществом.

Таким образом, Комиссией установлено, что на момент рассмотрения обращения ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» о заключении договора аренды на новый срок решение, предусматривающее иной порядок распоряжения таким имуществом, отсутствовало.

При этом указанный в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции перечень оснований является закрытым. Следовательно, при отсутствии указанных оснований арендодатель не праве 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 оо защите конкуренции.

Таким образом, действия ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница»по отказу от заключения с ООО «Социальное питание» договора аренды на новый срок не соответствуют требованиям частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

1. Доказательства по делу, на которых основывается позиция Комиссии по рассмотрению дела Ярославского УФАС России:
2. Свидетельство о государственной регистрации права о 11.02.2011 серия <...> -АБ № 307028;
3. Договор аренды № 305-ОА от 29.12.2007;
4. Договор аренды № 1/2011 от 26.04.2011;
5. Договор аренды № 1/2013 от 01.03.2013;
6. Договор аренды № 1/2015 от 01.09.2015;
7. Договор аренды № 2/2016 от 06.09.2016
8. Договор аренды № 4/2017 от 14.11.2017;
9. Выписка из ЕГРН от 22.10.2018;
10. Договор аренды № 74 от 13.12.2018;
11. Письмо ООО «Социальное питание» от 17.05.2019 № 157-02/02;
12. Письмо ООО «Социальное питание» от 17.05.2019 № 157-02/02
13. Уведомление ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» от 26.06.2019 № 1031;
14. Письмо ГБКУЗ ЯО «Центральная городская больница» от 16.07.2019 № 1156 «О согласовании распоряжения недвижимым имуществом»;
15. Письмо ДИЗО ЯО от 12.12.2018 № вх. 19-9632/18.

Председатель Комиссии Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии А.В. Семенюк

К.А. Савичева