

## РЕШЕНИЕ

г. Москва

Резолютивная часть решения объявлена «24» апреля 2017

Полный текст решения изготовлен «28» апреля 2017

Коллегиальный орган Федеральной антимонопольной службы — Апелляционная коллегия Федеральной антимонопольной службы (далее — Апелляционная коллегия ФАС России, Коллегия ФАС России) в составе: <...>, рассмотрев на заседании Коллегии ФАС России жалобу ООО фирма «Береза» на решение № 33 и предписания № 19, № 20 Иркутского УФАС России от 06.02.2017 по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 191,

в присутствии (в том числе, посредством видео-конференц-связи):

от заявителя ООО фирма «Береза»: <...>

Представитель Государственного бюджетного учреждения здравоохранения «Иркутское областное бюро судебно-медицинской экспертизы» не явился.

(Уведомление о дате, времени и месте рассмотрения жалобы размещено 19.04.2017 на официальном сайте ФАС России [www.fas.gov.ru](http://www.fas.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»),

### УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО фирма «Береза» (далее — Заявитель, Общество) на решение № 33 и предписания № 19, № 20 Иркутского УФАС России от 06.02.2017 по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 191 (вх. от 15.02.2017 № 23166/17) (далее — Решение Иркутского УФАС России / Предписания Иркутского УФАС России) на наличие нарушения единообразия в применении антимонопольными органами норм антимонопольного законодательства.

*Оспариваемым Решением Иркутского УФАС России:*

- *Министерство имущественных отношений Иркутской области (далее — Министерство) признано нарушившим части 1 статьи 17<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) в связи с принятием распоряжения от 09.03.2016 № 239/и «О согласовании передачи в аренду нежилого помещения» (далее - Распоряжение) по адресу: г. Иркутск, бульвар Гагарина 4, литер Ж, общей площадью 191,5 кв. м., кадастровый номер 38:36:000021:0000:2722/Ж, с ООО фирма «Береза» на срок с 01.01.2016 до 30.12.2016, без проведения торгов в*



*отсутствии оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации, что приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в связи с необоснованным ограничением доступа к торгам потенциальных участников и недопущением возникновения конкурентных отношений между потенциальными арендаторами - хозяйствующими субъектами, желающими осуществлять предпринимательскую деятельность с использованием государственного областного имущества, что создает необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам и предоставление преимущественных условий деятельности отдельному хозяйствующему субъекту в связи с несоблюдением установленного порядка предоставления такого имущества во владение и (или) пользование.*

*– ГБУЗ «Иркутская государственная областная детская клиническая больница» (далее — ГБУЗ «ИГОДКБ») признано нарушившим часть 1 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции, в связи с заключением на основании Распоряжения договора № 235 от 16.03.2016 аренды объекта областной государственной собственности с ООО фирма «Береза», без проведения торгов в отсутствие оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации, что приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в связи с необоснованным ограничением доступа к торгам потенциальных участников и недопущением возникновения конкурентных отношений между потенциальными арендаторами хозяйствующими субъектами, желающими осуществлять предпринимательскую деятельность с использованием государственного областного имущества, что создает необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам и предоставление преимущественных условия деятельности отдельному хозяйствующему субъекту в связи с несоблюдением установленного порядка предоставления такого имущества во владение и (или) пользование.*

*Оспариваемыми Предписаниями Иркутского УФАС России:*

*- Министерству предписано отменить в течение 10-ти дней с момента получения предписания Распоряжение, а также совершить в срок до 01.05.2017 действия, направленные на обеспечение конкуренции путем:*

- распоряжения вышеуказанным объектом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;*
- распоряжения иным областным государственным имуществом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации .*

*- ГБУЗ «ИГОДКБ» предписано не допускать совершения действий, которые приводят и (или) могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в части заключения договоров о передаче государственного имущества во владение и(или) пользование в отсутствие*

*предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации оснований, путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно совершения в течение 10-ти дней с момента получения предписания действий по распоряжению имуществом, переданным Учреждению на праве оперативного управления и являющегося предметом договора № 235 от 16.03.2016 (далее — Договор № 235) аренды областной государственной собственности, заключенным с ООО Фирма «Береза», в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.*

В соответствии с частью 6 статьи 23 Закона о защите конкуренции жалобу на решение территориального антимонопольного органа в федеральный антимонопольный орган представляют лица, участвовавшие в деле, в течение одного месяца со дня принятия решения.

Срок представления жалобы (вх. № 23166/17 от 15.02.2017) (далее - Жалоба) на Решение и Предписания Иркутского УФАС России Заявителем соблюден.

Согласно материалам и сведениям по делу № 191, ООО фирма «Береза» является лицом, участвовавшим в деле в качестве заинтересованного лица.

По мнению Заявителя, Решение и Предписания Иркутского УФАС России нарушают нормы антимонопольного законодательства, а также нарушают единообразие практики в сфере применения антимонопольного законодательства по следующим основаниям:

– толкование Иркутским УФАС России положений части 4 статьи 53, частей 1, 3, 9, 10 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции противоречит закону и правовым позициям, выработанным в практике Федеральной антимонопольной службы;

– выводы Иркутского УФАС России о наличии в результате непроведения торгов барьеров для входа на товарный рынок недвижимости и ограничения в связи с этим конкуренции не обоснованы, поскольку в данном случае возможность заключения на новый срок договора аренды без проведения торгов основана на нормах действующего законодательства и направлена на обеспечение стабильности гражданского оборота и условий ведения экономической деятельности хозяйствующими субъектами, арендующими имущество;

– Иркутское УФАС России неправомерно ссылается на прекращение 31.12.2015 арендных правоотношений между ООО фирма «Береза» и ГБУЗ «ИГОДКБ», что подтверждается актом приема-передачи от 31.12.2015 и датой заключения договора № 235 — 16.03.2016;

– выводы Иркутского УФАС России о том, что земельный участок, на котором расположен переданный ООО фирма «Береза» объект недвижимости, предназначен под эксплуатацию зданий больницы, также не влияют на законность заключения договора аренды на новый срок.

– довод Иркутского УФАС России на необоснованность ссылки ООО фирма «Береза» на Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26.08.2016 № 302-КГ16-4244, также не может быть принят во внимание, по мнению Заявителя.

При рассмотрении жалобы Апелляционной коллегией ФАС России установлены следующие обстоятельства.

На основании приказа руководителя Иркутского УФАС России от 24.06.2016 № 107 Иркутским УФАС России проведена внеплановая выездная проверка в отношении Государственного бюджетного учреждения здравоохранения «Иркутское областное бюро судебно-медицинской экспертизы» (далее - ГБУЗ «ИОБСМЭ») на предмет соблюдения требований статьи 15 Закона о защите конкуренции, по результатам которой установлено следующее.

Здание морга ГБУЗ «ИОБСМЭ» расположено по адресу: 664022, Иркутская обл., г. Иркутск, бульвар Гагарина, д. 4. В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права № 38-АВ 325642 от 11.06.2004, является объектом государственной собственности Иркутской области и закреплено на праве оперативного управления за ГБУЗ «ИГОДКБ».

ГБУЗ «ИОБСМЭ» в безвозмездное пользование передан объект областной Государственной собственности (кадастровый номер 38:36:000021:0000:2722 Ж), расположенный по адресу: 664022, Иркутская обл., г. Иркутск, бульвар Гагарина, д. 4, на основании договора № 906 от 31.12.2014, заключенного с ГБУЗ «ИГОДКБ» (срок действия до 31.10.2019). Целевое назначение указанного объекта недвижимости — проведение судебно-гистологических исследований и судебно-медицинских экспертиз трупов.

28.12.2001 между Комитетом по управлению государственным имуществом Иркутской области и ООО фирма «Береза» по согласованию с ГБУЗ «ИГОДКБ» заключен договор № 2/02 аренды областного объекта недвижимости по адресу: г. Иркутск, бульвар Гагарина, д. 4, литер Ж (далее — Договор № 2/02), в соответствии с которым ООО фирма «Береза» передано во временное владение и пользование нежилое помещение на первом этаже указанного здания площадью 202,4 кв. м. в целях оказания ритуальных услуг сроком с 01.01.2002 до 31.12.2007 без преимущественного права продления на новый срок. В соответствии с передаточным актом к данному договору, площадь объекта составила 202,4 кв.м.

Дополнительным соглашением № 2 от 18.07.2005 площадь вышеуказанного объекта установлена в размере 190,7 кв.м.

Дополнительным соглашением б/н от 28.04.2007 к договору № 2/02 от 28.12.2001 в пункт 2.1 договора внесены изменения в части срока аренды, который установлен с 01.01.2002 до 31.12.2010 с преимущественным правом продления на новый срок.

Договор № 2/02 от 28.12.2001 аренды областного объекта недвижимости,

по адресу: г. Иркутск, бульвар Гагарина, д. 4, литер Ж, по истечении срока действия (31.12.2010) продлен на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

14.05.2015 ГБУЗ «ИГОДКБ» на основании результатов проверки целевого и эффективного использования государственного имущества Иркутской области, проведенной Министерством, в адрес ООО фирма «Береза» направлено уведомление № 324 о расторжении договора аренды областного объекта недвижимости от 28.12.2001 № 2/02 с 31.12.2015 на основании пункта 2 статьи 610 ГК РФ.

17.11.2015 ООО фирма «Береза» в адрес ГБУЗ «ИГОДКБ» подано заявление о заключении договора аренды на новый срок в отношении нежилых помещений, расположенных на первом этаже отдельно стоящего здания, находящегося по адресу г. Иркутск, бульвар Гагарина 4, литер Ж (поз. 35, 35а, 36, 37, 38, 39 согласно техническому паспорту, общая площадь 190,7 кв. м.) на основании части 9 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции.

19.11.2015 ГБУЗ «ИГОДКБ» в адрес Министерства направлен запрос № 907 о правовой оценке заключения договора аренды на новый срок без проведения аукциона с учетом разъяснений ФАС России от 09.08.2015 № АЦ/39454/15, на который Министерством подготовлен положительный ответ от 11.12.2015 № 51-37-12819/5.

В соответствии с актом приема-передачи от 31.12.2015, ООО фирма «Береза» вернуло указанный объект недвижимости ГБУЗ «ИГОДКБ».

14.01.2016 ГБУЗ «ИГОДКБ» в адрес Министерства направлено решение № 19 о передаче в пользование объекта.

09.03.2016 Министерством издано распоряжение № 239/и «О согласовании передачи ООО фирма «Береза» в аренду нежилого помещения» по адресу: г. Иркутск, бульвар Гагарина 4, литер Ж. общей площадью 191,5 кв. м. на срок с 01.01.2016 до 30.12.2016.

16.03.2016 между ГБУЗ «ИГОДКБ» и ООО фирма «Береза» с согласия Министерства заключен договор № 235 аренды объекта областной государственной собственности, в соответствии с которым ООО фирма «Береза» передано нежилое помещение, расположенное на первом этаже отдельно стоящего здания по адресу г. Иркутск, бульвар Гагарина 4, литер Ж, площадью 191,5 кв. м. в целях оказания ритуальных услуг на срок с 01.01.2016 до 30.12.2016 с преимущественным правом продления на новый срок.

Иркутское УФАС России пришло к выводу о нарушении Министерством имущественных отношений Иркутской области части 1 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции в связи с принятием распоряжения от 09.03.2016 № 239/и «О согласовании передачи в аренду нежилого помещения» ООО фирма «Береза» на срок с 01.01.2016 до 30.12.2016, без проведения торгов в отсутствие оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации; и

ГБУЗ «ИГОДКБ», в связи с заключением на основании указанного Распоряжения договора № 235 от 16.03.2016 аренды объекта областной государственной собственности с ООО фирма «Береза», без проведения торгов в отсутствие оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации, что приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Решение Иркутского УФАС России основано на том, что применение части 9 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции возможно только в тех случаях, когда заключается на новый срок договор по истечении срока ранее заключенного договора, который был заключен по результатам проведения торгов и в соответствии с установленными частью 1 статьи 17<sup>1</sup> исключениями (абзац 6 страница 15 Решения Иркутского УФАС России).

Изучив доводы ООО фирма «Береза», Иркутского УФАС России, ГБУЗ «Иркутская государственная областная детская клиническая больница», Министерства имущественных отношений Иркутской области, материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства № 191, Апелляционная коллегия ФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов за исключением установленных в частях 1, 3.1, 3.2 и 9 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции случаев.

Согласно части 9 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции, 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 условий, указанных в данной части статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции.

В соответствии с письмом ФАС России (исх. от 24.04.2014 № ЦА/16309/14) «О направлении разъяснений применения статьи 17<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» положения частей 9 - 11 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции применяются в отношении действующих договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе до 01.07.2008, не исключая субъектов малого и среднего предпринимательства, при условиях: если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Аналогичная позиция изложена в письме ФАС России (исх. №

АЦ/39454/15 от 03.08.2015), направленного в адрес Депутата Думы Иркутского районного муниципального образования и Иркутского УФАС России, из которого также следует, что положения частей 9 - 11 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции применяются в отношении действующих договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе до 01.07.2008, не исключая субъектов малого и среднего предпринимательства, при условиях: если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

В письме ФАС России (исх. от 31.10.2016 № РП/74705/16) «О даче разъяснения», направленном ООО фирма «Береза», также содержится указанная выше позиция, что положения частей 9 - 11 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции применяются в отношении действующих договоров аренды государственного имущества, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе до 01.07.2008.

Кроме того, указанная позиция содержится в решении Московского УФАС России от 02.03.2016 по делу № 1-17.1-1706/77-15. Постановление Арбитражного суда Московского округа по делу № А40-77121/2016, в котором дается оценка решения и предписания Московского УФАС России от 02.03.2016 по делу № 1-17.1-1706/77-15, содержит вывод: «Договор аренды муниципального имущества может быть продлен в порядке, установленном частями 9-10 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции, в случаях, если такой договор заключен в соответствии с законодательством Российской Федерации, иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Исходя из положений частей 9, 10 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции, целью введения для арендатора, надлежащим образом исполнившего свои обязанности, исключения из общего правила о проведении торгов при переходе прав на имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности, является реализация гарантий создания для добросовестного участника гражданско-правовых отношений необходимой инфраструктуры рынка и необходимых условий, устранение административных и иных препятствий для развития предпринимательства, обеспечение стабильности в деятельности рынков.

В частности, кассационная инстанция указала, что суды пришли к правомерному выводу о том, что отказ предприятия по мотиву «без проведения конкурса и до вступления в действие статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции» обоснованно признан антимонопольным органом несоответствующим части 9 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции».

Таким образом, вывод Иркутского УФАС России о том, что применение части 9 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции при заключении на новый срок договора возможно только тогда, когда истекает срок предыдущего договора,

который был заключен по результатам проведения торгов и в соответствии с установленными данной статьей исключениями, нарушает единообразие в применении антимонопольными органами норм антимонопольного законодательства.

Вместе с тем, Апелляционная коллегия ФАС России пришла к выводу, что в данном случае отсутствуют основания применения части 9 статьи 17<sup>1</sup> по следующим причинам.

Согласно материалам дела № 191 и пояснениям лиц, участвующих в деле, срок действия Договора № 2/02 истек 31.12.2010, в дальнейшем указанный договор был возобновлен на основании пункта 2 статьи 621 ГК РФ на неопределенный срок.

В соответствии с пунктом 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.

Как следует из материалов дела № 191, Договор аренды № 2/02 прекратил свое действие 31.12.2015 не в связи с истечением срока, поскольку был заключен на неопределенный срок, а в связи с отказом арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 610 ГК РФ (уведомление № 324 от 14.05.2015).

При указанных обстоятельствах, часть 9 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции не могла быть применена в качестве основания для заключения договора аренды № 235 от 16.03.2016.

Кроме того, предметом договора № 2/02 аренды областного объекта недвижимости по адресу: г. Иркутск, бульвар Гагарина, д. 4, литер Ж (в редакции Дополнительного соглашения № 2 от 18.07.2005) площадь переданного объекта установлена в размере 190,7 кв.м.

Договором № 235 от 16.03.2016 аренды объекта областной государственной собственности - нежилого помещения, расположенного на первом этаже отдельно стоящего здания по адресу г. Иркутск, бульвар Гагарина 4, литер Ж, площадь переданного объекта установлена в размере 191,5 кв. м.

Из чего следует, что Договор № 2/02 и Договор № 235 имеют разный объект.

Между тем, из системного толкования положения части 9 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции следует, что без проведения торгов и на основании указанной выше нормы может быть заключен договор аренды только в случае, если предшествующий договор был заключен в отношении одного и того же объекта.

Таким образом, положение части 9 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции не подлежит применению в рассматриваемом случае, в том числе в связи с тем, что Договор № 235 заключен в отношении иного объекта.

На основании изложенного, заключение договора от 16.03.2016 между ГБУЗ «ИГОДКБ» и ООО фирма «Береза» № 235, на основании согласия



Министерства имущественных отношений Иркутской области, без проведения торгов, являются нарушением части 1 статьи 17<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Апелляционная коллегия ФАС России приходит к выводу, что решение № 33 и предписания № 19, № 20 Иркутского УФАС России от 06.02.2017 по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 191 не нарушают единообразие в применении антимонопольными органами норм антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, руководствуясь частью 10 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Апелляционная коллегия ФАС России,

### **РЕШИЛА:**

оставить жалобу ООО фирма «Береза» на решение № 33 и предписания № 19, № 20 Иркутского УФАС России от 06.02.2017 по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 191 без удовлетворения.

Согласно части 15 статьи 23 Закона о защите конкуренции решение коллегиального органа, принятое по результатам пересмотра решения и (или) предписания территориального антимонопольного органа, вступает в силу с момента его размещения на официальном сайте федерального антимонопольного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с частью 1.1 статьи 52 Закона о защите конкуренции решение о рассмотрении жалобы на решение и (или) предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.