



Больничная, 1, с. Кунашак, Челябинская обл., 456730) части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), в отсутствие лиц, участвующих в деле,

### У С Т А Н О В И Л А:

Челябинским УФАС России рассмотрены материалы, поступившие из Сосновского межрайонного следственного отдела СУ СК России по Челябинской области, по вопросу соблюдения Учреждением антимонопольного законодательства при заключении договора от 04.05.2016 № 62 аренды нежилых помещений № 1, 2, 8, 9 в здании молочной кухни Учреждения, общей площадью 59.9 кв.м, находящихся по адресу: Челябинская область, Кунашакский район, с. Кунашак, у. Больничная, д. 1, а также дополнительного соглашения к указанному договору от 05.05.2021.

В ходе рассмотрения документов и материалов, представленных Учреждением, установлено, что между Учреждением и ИП <...>. 04.05.2016 заключен договор № 62 аренды нежилых помещений № 1, 2, 8, 9 в здании молочной кухни Учреждения, общей площадью 59.9 кв.м, находящихся по адресу: Челябинская область, Кунашакский район, с. Кунашак, у. Больничная, д. 1 (далее – договор аренды № 62). При этом 05.05.2021 между указанными лицами заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды № 62, согласно которому срок договора аренды № 62 продлен до 04.04.2022, а после 04.04.2022 срок автоматически продлевается на следующие 11 месяцев. При этом из представленных документов и сведений следует, что дополнительное соглашение № 1 к договору аренды № 62 заключено без согласия собственника помещений.

В связи с наличием признаков нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции приказом Челябинского УФАС России № 23/23 от «14» марта 2023 года о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Учреждения возбуждено дело № 074/01/17.1-644/2023 по признакам нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

*В ходе рассмотрения дела № 074/01/17.1-644/2023 Учреждением представлены письменные пояснения (вх. № 9568-ЭП/23 от 19.07.2023).*

Договор аренды № 62 заключен с ИП <...>. без разрешения собственника помещения, торги не проводились.

В Арбитражном суде Челябинской области возбуждено производство по исковому заявлению Учреждения к ИП <...>. о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности в виде обязанности передать объекты недвижимости.

*В ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией установлено следующее.*

Согласно статье 41.1 Закона о защите конкуренции дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

При этом несоблюдение порядка заключения договора аренды, нарушение установленного порядка предоставления государственного имущества не являются

длящимися нарушениями, соответственно, указанные вопросы не могут быть рассмотрены антимонопольным органом по истечении сроков давности.

Согласно позиции ФАС России при рассмотрении указанных вопросов юридическое значение имеют также обстоятельства продления (фактического либо путем заключения дополнительного соглашения) договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и заключенных без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В этом случае продление договора следует рассматривать как новый юридический факт, в частности, как совершение действий, которые приводят к последствиям в виде ограничения конкуренции, в связи с чем срок давности рассмотрения дела о совершении данного правонарушения необходимо исчислять с момента такого продления.

При этом при обнаружении антимонопольным органом факта продления договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и заключенных без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, срок давности рассмотрения дела о совершении данного правонарушения необходимо исчислять с момента такого продления.

Также следует учитывать положения постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», согласно которым договор аренды, предусматривающий переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Таким образом, ввиду того, что договор аренды № 62 заключен 04.05.2016 антимонопольным органом не могут быть рассмотрены действия Учреждения по заключению указанного договора.

Вместе с тем, между Учреждением и ИП <...> 05.05.2021 заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды № 62, согласно которому срок договора аренды № 62 продлен до 04.04.2022, а после 04.04.2022 срок автоматически продлевается на следующие 11 месяцев.

При этом из представленных документов и сведений следует, что дополнительное соглашение № 1 к договору аренды № 62 заключено без согласия собственника помещений.

Согласно части 10 статьи 9.2 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-«О некоммерческих организациях» 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.

Согласно части 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 предусмотренных данной нормой случаев.

Согласно 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 том числе в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями.

Согласно части 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 уменьшен только на основании заявления арендатора.

Однако, сведения и документы, подтверждающие проведение торгов на заключение договора аренды № 62 либо подтверждающие возможность передачи нежилых помещений без проведения торгов, Учреждением не представлены, антимонопольным органом не получены.

Таким образом, дополнительное соглашение № 1 от 05.05.2021 к договору аренды № 62 заключено с нарушением требований статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Документы и сведения, подтверждающие возврат государственного имущества в казну, на дату оглашения решения (06.09.2023) отсутствуют.

Однако, Учреждением представлены сведения о том, что Учреждение 11.04.2023 обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с исковым заявлением к ИП <...> о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности в виде обязанности передать объекты недвижимости (дело № А76-11360/2023).

Следовательно, Учреждением до 11.04.2023 не принимались в полном объеме меры по возврату государственного имущества, чем предоставлена возможность ИП <...>. пользоваться имуществом, находящимся в государственной собственности, в целях получения дохода без проведения торгов.

В рассматриваемом случае действиями Учреждения по заключению дополнительного соглашения № 1 от 05.05.2021 к договору аренды № 62 могут создаваться преимущественные условия осуществления предпринимательской деятельности отдельному хозяйствующему субъекту (ИП <...>) ввиду

предоставления государственного имущества в отсутствие конкурентных процедур и с нарушением требований действующего законодательства, ограничения доступа на товарный рынок.

Передача государственного имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении государственного имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества на конкурентной основе позволяет обеспечить равный доступ к государственному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Таким образом, действия Учреждения по передаче государственного имущества путем заключения дополнительного соглашения № 1 от 05.05.2021 с ИП <...> без проведения торгов на право заключения договоров аренды такого имущества, а также в отсутствие правовых оснований для заключения такого договора без проведения торгов не соответствуют части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

При рассмотрении настоящего дела антимонопольным органом проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения, в порядке, предусмотренном частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции и Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке».

Временной интервал исследования определен с учетом особенностей товарного рынка, целей исследования.

С учетом того, что вопрос законности заключения договора аренды № 62 не может быть рассмотрен антимонопольным органом ввиду истечения срока давности, антимонопольным органом при подготовке Краткого отчета (обзора) по результатам анализа состояния конкуренции при рассмотрении дела № 074/01/17.1-644/2023 рассмотрен период с 05.05.2021, то есть с даты заключения дополнительного соглашения № 1 от 05.05.2021.

Таким образом, временной интервал исследования определен с учетом особенностей товарного рынка, целей исследования и начинается с 05.05.2021.

Учреждением представлены сведения о том, что Учреждение 11.04.2023 обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с исковым заявлением к ИП <...> о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности в виде обязанности передать объекты недвижимости (Дело № А76-11360/2023).

Следовательно, Учреждением совершены действия, направленные на устранение причин и условий нарушения антимонопольного законодательства.

Вместе с тем, на момент проведения анализа состояния конкуренции (25.07.2023) сведения, подтверждающие возврат имущества Учреждению, не представлены, антимонопольным органом не получены.

Таким образом, временной интервал исследования товарного рынка - с 05.05.2021 по 25.07.2023.

Предмет договора, заключенного в отношении государственного имущества: предоставление в аренду за плату во временное владение и пользование нежилых

помещений № 1, 2, 8, 9 в здании молочной кухни ГБУЗ «Кунашакская ЦРБ» общей площадью 59,9 кв.м, находящихся по адресу: 456730, Челябинская обл., Кунашакский рн, ул. Больничная, д. 1а.

Хозяйствующие субъекты, осуществляющие предпринимательскую деятельность в различных сферах, были лишены права доступа к государственному имуществу на конкурентной основе.

С учетом изложенного, действия Учреждения по передаче государственного имущества путем заключения дополнительного соглашения № 1 от 05.05.2021 с ИП <...> без проведения торгов на право заключения договоров аренды такого имущества, а также в отсутствие правовых оснований для заключения такого договора без проведения торгов привели (могли привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции в период с 05.05.2021 по 25.07.2023 путем лишения хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность в различных сферах, права доступа к государственному имуществу - нежилые помещения № 1, 2, 8, 9 в здании молочной кухни ГБУЗ «Кунашакская ЦРБ» общей площадью 59,9 кв.м, находящиеся по адресу: 456730, Челябинская обл., Кунашакский р-н, ул. Больничная, д. 1А, на конкурентной основе.

Таким образом, действия Учреждения по передаче государственного имущества путем заключения дополнительного соглашения № 1 от 05.05.2021 с ИП <...>. без проведения торгов на право заключения договоров аренды такого имущества, а также в отсутствие правовых оснований для заключения такого договора без проведения торгов являются нарушением части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Ввиду того, что Учреждением совершены действия, направленные на устранение нарушения, путем обращения в Арбитражный суд Челябинской области с иском заявлением к ИП <...> о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности в виде обязанности передать объекты недвижимости (Дело № А76-11360/2023), оснований, для выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 — 3.4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **Р Е Ш И Л А :**

1. Признать нарушением части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции действия ГБУЗ «Районная больница с. Кунашак» по передаче государственного имущества путем заключения дополнительного соглашения № 1 от 05.05.2021 с ИП <...>. без проведения торгов на право заключения договоров аренды такого имущества, а также в отсутствие правовых оснований для заключения такого договора без проведения торгов.

2. Предписание, предусмотренное пунктом 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, ГБУЗ «Районная больница с. Кунашак» не выдавать.

3. Иные меры по пресечению и (или) устранению последствий нарушения

антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Исп.<...>.

тел.8(351) 265-93-79