

Лицам, участвующим в рассмотрении дела №  
077/01/17.1-9912/2019 о нарушении  
антимонопольного законодательства

(по списку)

## РЕШЕНИЕ

по делу 077/01/17.1-9912/2019

о нарушении антимонопольного законодательства

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена «15» ноября 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «29» ноября 2019 г.

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела № 077/01/17.1-9912/2019 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе Председателя Комиссии <...>, членов Комиссии: заместителя начальника правового отдела <...>, начальника отдела контроля органов власти <...>, специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти <...>, в соответствии с полномочиями, переданными ФАС России письмом от 07.06.2019 № РП/48087/19, рассмотрев дело № 077/01/17.1-9912/2019 по признакам нарушения Федеральным государственным бюджетным учреждением «Национальный медицинский исследовательский центр онкологии имени Н.Н. Блохина» Министерства здравоохранения Российской Федерации (далее - Учреждение) части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившегося в передаче без проведения конкурентных процедур ООО «Инлюр» прав владения и пользования на нежилые помещения II - комната № 49 б на 2 этаже в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 23, стр. 2 и часть нежилого помещения III - комнаты № 4г, 4з, 6 на втором этаже в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 23, в присутствии на заседании Комиссии заявителя <...>, представителя ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» <...>, <...> в качестве слушателя,

## УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России (далее - Управление) поступило заявление <...>, направленное письмом ФАС России от 07.06.2019 № РП/48087/19 (вх. № 32547-ЭП/19 от 13.06.2019, далее - Заявление), которое содержало сведения о возможных признаках нарушения антимонопольного законодательства в действиях Учреждения при распоряжении нежилыми помещениями, расположенными по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 23.

В результате анализа указанной в Заявлении информации Управлением выявлены признаки

нарушения Учреждением части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции основаниями для возбуждения и рассмотрения антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства является обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства.

На основании приказа Московского УФАС России от 13.09.2019 № 221 было возбуждено дело № 077/01/17.1-9912/2019 по признакам нарушения Учреждением части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела № 077/01/17.1-9912/2019 о нарушении антимонопольного законодательства на основании полного и всестороннего изучения фактических обстоятельств и сведений, представленных заявителем <...>, ответчиком, и ООО «Инлюр», привлеченным к участию в деле в качестве заинтересованного лица, Комиссией установлено следующее.

Федеральное недвижимое имущество в виде нежилого помещения № I (гараж), № II (склад), № III (склад), № IV (склад), расположенное по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 24, стр. 26 (далее - Помещения № 1), закреплено за Учреждением на праве оперативного управления.

Минздрав России решением от 17.08.2016 № 23-1/10/2-3105, согласованным с ТУ Росимущества в городе Москве, разрешил Учреждению передать в аренду Помещения № 1 со сроком заключения договора аренды на 5 лет для использования под организацию торговли продуктами питания и сопутствующими товарами, в том числе продовольственными товарами первой необходимости. В указанном решении Минздрав России указал на обязательность заключения договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, в соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>, далее - Официальный сайт) ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» 02.09.2016 опубликовало извещение № 020916/0846019/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды Помещений № 1 (далее - Аукцион).

В разделе III Аукционной документации было указано, что Помещения № 1 требуют капитального ремонта.

В соответствии с пунктом 5.1. Аукционной документации любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа Учреждению запрос о разъяснении положений документации об аукционе.

Кроме того, согласно разделу II Аукционной документации осмотр имущества, права на которое передаются по договору, осуществляется каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее, чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, по предварительной записи по электронной почте.

Таким образом, все лица, желающие принять участие в Аукционе, имели возможность ознакомиться с техническим состоянием Помещений № 1, а также направить запрос разъяснения Аукционной документации.

Согласно представленной заявителем <...> информации, имея намерение участвовать в торгах, она воспользовалась своим правом осмотра имущества и посетила Помещения № 1. При осмотре Помещений № 1 ею было обнаружено, что данные помещения не соответствуют своему целевому назначению («торговля продуктами питания и сопутствующими товарами»), так как находятся в плохом техническом состоянии и удалены от людских потоков. Данные обстоятельства ответчиком и заинтересованным лицом не оспариваются.

Согласно информации, размещенной на Официальном сайте, разъяснения положений Аукционной документации ООО «Инлюр» не направляло. Сведений о проведении осмотра Помещений № 1 ООО «Инлюр» на заседании Комиссии не представлено.

В соответствии с протоколом от 29.09.2019 № 1 на участие в Аукционе была подана одна заявка - от ООО «Инлюр», с которым был заключен договор аренды от 12.10.2016 № А-26/24-11/16-118 сроком действия с 01.11.2016 по 31.10.2021 (далее - Договор аренды). Величина арендной платы составляет 139 343 руб. в месяц (1 672 116 руб. в год).

Согласно пояснениям, представленным ООО «Инлюр», наличие в Аукционной документации упоминания о необходимости проведения капитального ремонта Помещений № 1 не могло являться препятствием для использования указанных помещений в целях, определенных сторонами в аукционной документации и в Договоре аренды.

ООО «Инлюр» также указывает на осуществление своей деятельности в Помещениях № 1 в течение двух месяцев после подписания Договора аренды, а также на то, что состояние указанных помещений не оказывало негативного влияния и позволяло осуществлять нормальную деятельность общества в соответствии с указанными целями и задачами.

Учреждение пояснило, что при подписании акта приема-передачи Помещений № 1 ООО «Инлюр» обратило внимание на состояние Помещений № 1. Вместе с тем, сомневаясь в его пригодности к использованию в соответствии с целевым назначением, по своей инициативе ООО «Инлюр» заказало обследование Помещений № 1 в специализированной организации - ООО «ВИТУ ПРОЕКТ».

Согласно Техническому заключению от 25.11.2016, представленному ООО «ВИТУ ПРОЕКТ», Помещения № 1 требуют капитального ремонта. В соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации капитальный ремонт здания должен проводиться арендодателем. Ввиду того, что здание по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 24, стр. 26 не включалось в план мероприятий по проведению капитального ремонта, Учреждение предложило ООО «Инлюр» заменить Помещения № 1 другими помещениями.

Минздрав России решением от 17.11.2016 № 23-1/10/2-7219, согласованным с ТУ Росимущества в городе Москве, разрешил Учреждению передать в аренду часть нежилого помещения II - комната № 49б на втором этаже в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 23, стр. 2, и часть нежилого помещения III - комнаты № 4г, 4з, 6 на 2 этаже в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 23, общей площадью 198,5 кв.м. (далее - Помещения № 2), со сроком заключения договора аренды на 5 лет для использования под организацию торговли продуктами питания и сопутствующими товарами, в том числе продовольственными товарами первой необходимости.

В указанном решении Минздрава России также указано на то, что заключение договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, в обязательном порядке осуществляется в соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В целях замены Помещения № 1 между Учреждением и ООО «Инлюр» было заключено дополнительное соглашение к Договору аренды от 14.12.2016 (далее - Дополнительное соглашение), заключенному по результатам Аукциона. В соответствии с Дополнительным соглашением ООО «Инлюр» взамен Помещения № 1 предоставлены Помещения № 2, которые переданы Учреждению на праве оперативного управления. Величина арендной платы составляет 1 875 912 руб. в год.

В качестве правового основания замены Помещений № 1 на Помещения № 2 Учреждение указало на пункт 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и приказ ФАС России от 18.09.2009 № 621 «Об установлении условий, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу».

В соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов разрешается заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного, взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям.

Вместе с тем, Учреждением не представлено доказательств планирования осуществления сноса или реконструкции Помещений № 1 в период с момента объявления Аукциона (02.09.2016) по настоящее время. Также Учреждение не представило сведений о предоставлении прав на Помещения №1 государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. По мнению Комиссии, данный факт свидетельствует об отсутствии намерений снести или реконструировать Помещения № 1.

Согласно пояснениям ООО «Инлюр» и ответчика, заключение Дополнительного соглашения было согласовано Минздравом России, что подтверждается соответствующим решением от 17.11.2016 № 23-1/10/2-7219. Дополнительное соглашение было также зарегистрировано в установленном законом порядке в территориальном органе Росреестра. Таким образом, органами исполнительной власти в ходе исполнения ими возложенных полномочий не было выявлено нарушений в ходе заключения Дополнительного соглашения.

Комиссия считает данный довод несостоятельным в силу следующего.

Согласно части 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Как уже отмечалось ранее, в решении Минздрава России от 17.11.2016 № 23-1/10/2-7219 содержится указание на то, что заключение договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, в обязательном порядке осуществляется в соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

При регистрации Росреестром по Москве договоров аренды недвижимого имущества не осуществляется проверка оснований заключения таких договоров на соблюдение требований антимонопольного законодательства.

Таким образом, формальное соблюдение требований законодательства о регистрации недвижимого имущества и сделок с ним при регистрации Дополнительного соглашения Росреестром по Москве не свидетельствует о соблюдении требований антимонопольного законодательства, проверка которых входит в компетенцию антимонопольного органа.

При названных обстоятельствах Комиссия расценивает действия Учреждения при передаче ООО «Инлюр» Помещения № 2 без торгов как действия, осуществленные в обход закона (т. е. в обход требований по проведению конкурентных процедур при передаче государственного имущества): ответчик и заинтересованное лицо до момента проведения Аукциона обладали сведениями, что Помещение № 1 не является пригодным для использования под организацию торговли продуктами питания и сопутствующими товарами, однако, с целью создания видимости соблюдения антимонопольного законодательства был проведен упомянутый Аукцион с тем, чтобы в дальнейшем, используя положения приказа ФАС России от 18.09.2009 № 621, передать спорное Помещение № 2 (являющееся инвестиционно привлекательным и находящимся непосредственно в здании Онкологического Центра, в отличие от Помещения № 1) конкретному лицу.

Таким образом, рассматриваемые действия являются злоупотреблением правом,

запрещенным законом (часть 1 статьи 10 ГК РФ) и не подлежащим защите, а также направлены на извлечение преимуществ из незаконного и недобросовестного поведения (часть 4 статьи 10 ГК РФ).

На заседании Комиссии 15.11.2019 заявителем <...> было заявлено ходатайство о расторжении Дополнительного соглашения по причине того, что ее права, как потенциального арендатора, были нарушены.

Представитель Учреждения <...>, в свою очередь, выразила возражение в удовлетворении вышеуказанного ходатайства без представления мотивированной позиции.

Представитель ООО «Инлюр» не был допущен до участия в заседании в связи с истечением срока полномочий на представление интересов в антимонопольном органе.

Комиссия не усматривает, исходя из возражений и доводов сторон, необходимость изменения своей правовой позиции, ранее приведенной в Заключении об обстоятельствах дела.

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.

В соответствии с частью 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 17.1 Закона, осуществляется заключение договоров аренды, безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в том числе в отношении имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

Комиссия пришла к выводу, что действия ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» по передаче без проведения конкурентных процедур ООО «Инлюр» прав владения и пользования Помещениями № 2 содержат признаки нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В качестве восстановления законности в регулируемой сфере правоотношений, учитывая положения статьи 23 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой антимонопольный орган наделен полномочиями по выдаче предписаний о расторжении договоров (в том числе прошедших государственную регистрацию), Комиссия считает возможным выдать Учреждению обязательное к исполнению предписание о расторжении дополнительного соглашения от 14.12.2016 к договору аренды от 12.10.2016 № А-26/24-11/16-118, что предполагает проведение в дальнейшем конкурентных процедур в отношении спорного имущества, если будет принято соответствующее распорядительное решение.

Учитывая изложенное, Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» нарушившим часть 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции при передаче прав владения и пользования на нежилые помещения II -

комната № 49 б на 2 этаже в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 23, стр. 2 и часть нежилого помещения III - комнаты № 4г, 4з, 6 на втором этаже в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 23.

2. Основания для прекращения рассмотрения дела № 077/01/17.1-9912/2019 о нарушении антимонопольного законодательства отсутствуют.

3. Выдать предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

4. Передать материалы должностному лицу Московского УФАС России для рассмотрения вопроса о применении мер реагирования в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд г. Москвы в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.