

Государственное автономное учреждение здравоохранения «Городская больница № 2» г. Магнитогорска

ИНН 7444056777, ОГРН 1087444000709

ул. Уральская, г. Магнитогорск, 455000

ООО «Лечебно-диагностический центр Международного института биологических систем имени Сергея Березина» (ООО «ЛДЦ МИБС»)

ИНН 7802290931, ОГРН 1137800001448

ул. Есенина, д. 2, корп. 3, лит. А,

г. Санкт-Петербург, 194354

Министерство имущества и природных ресурсов Челябинской области

пр-т Ленина, д. 57, г. Челябинск, 454091

## **РЕШЕНИЕ**

### **по жалобе № № 074/01/18.1-401/2019**

10 апреля 2019 года г. Челябинск, ул. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции; Комиссия), в составе:

Председателя

Комиссии: <... - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;  
>

Членов <... начальника отдела контроля торгов и органов власти  
> - Челябинского УФАС России;

Комиссии: <... специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов  
> - власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалобы Общества с ограниченной ответственностью «Лечебно-диагностический центр Международного института биологических систем имени Сергея Березина» (далее – ООО «ЛДЦ МИБС», Заявитель) на неправомерные действия Государственного автономного учреждения здравоохранения «Городская больница № 2» г. Магнитогорска (далее – Учреждение, организатор торгов),

в присутствии:

- <...> , являющейся представителем ООО «ЛДЦ МИБС»;

- <...> , являющейся представителем Министерство имущества и природных ресурсов Челябинской области;

Организатор торгов извещен, не явился,

## **УСТАНОВИЛА:**

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Учреждения, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения, закрепленного на праве оперативного управления, извещение № 180319/0995254/01 (далее – Аукцион, торги).

*В качестве доводов Заявитель в жалобе (с учетом дополнения от 09.04.2019) указал следующее.*

1. По мнению Заявителя, Управлением нарушены положения ч.9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающие возможность заключения договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, без проведения торгов.

Между Заявителем и Учреждением был заключен договор № 50-А/17 аренды нежилого помещения № 57,58,59,60,61,62,63,64,65,66, часть помещения 89 (площадью 11,9 кв.м.), общей площадью 140,3 кв. м, с отдельным входом, расположенные в нежилом здании по адресу г. Магнитогорск Челябинской области, ул. Труда, д. 36, строение 1 литер А1 (далее – Помещение).

В соответствии с п. 2.1. договора срок его действия ограничивался 19.12.2018г., в связи с чем Заявитель обратился в учреждение с предложением заключить договор на новый срок в порядке, предусмотренном ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, однако, Учреждением было принято решение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды Помещения.

Аукционная документация не содержит информацию о наличии лица, обладающего преимущественным правом на заключение договора аренды, и не включена в извещение о проведении торгов.

По мнению Заявителя, в соответствии с ч. 11 ст. 17. 1 Закона о защите конкуренции, проведение аукциона на право заключения договора аренды повлечет перевод прав и обязанностей по договору аренды, заключенному с победителем.

1. Организатором торгов допущены следующие нарушения порядка организации и процедуры проведения Аукциона:

- аукционная документация не содержит копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов, что является нарушением п.п. 18 п. 114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила);

- согласно извещению о проведении торгов, срок аренды по заключаемому договору составляет 11 месяцев 30 дней, в соответствии с п. 2.1. проекта договора срок действия договора составляет 1 год (12 месяцев), а в соответствии с п. 9.5.

проекта договора указанный срок может быть продлен до 5 лет, таким образом, общий срок заключаемого по итогам Аукциона договора составит 6 лет, сведения о возможности пролонгации в извещении о проведении торгов не содержатся.

По мнению Заявителя, несоответствие сведений, содержащихся в Аукционной документации, сведениям в извещении о проведении торгов является нарушением п. 116 Правил.

*Учреждением представлены письменные пояснения (№ 705 от 08.04.2019), которые изложены на заседании Комиссии, и указано следующее.*

1. У Заявителя отсутствовало право на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов в порядке, предусмотренном частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, поскольку Заявитель не является арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности: Заявитель по состоянию на дату окончания срока действия договора № 50-А/17 аренды нежилого помещения от 21.12.2017г. имел задолженность по возмещению расходов арендодателя на оплату коммунальных услуг по договору № 02/К-18 от 01.01.2018, заключенному в соответствии с п. 4.2.3. договора № 50-А/17 аренды нежилого помещения от 21.12.2017г.

Задолженность по оплате коммунальных услуг за май 2018 года (счет – фактура от 31.05.2018 № 3018) оплачена Заявителем в марте 2019 года (платежное поручение от 18.03.2019 № 1526), задолженность за декабрь 2018 года (счет – фактура от 21.12.2018 № 1151) оплачена Заявителем в январе 2019 года (платежное поручение от 15.01.2019 № 209, 210).

Таким образом, у Учреждения отсутствовало основание для заключения договора с арендатором, нарушившим обязательства по договору, без проведения торгов.

Кроме того, Минимуществом Челябинской области, являющимся собственником имущества Учреждения, было издано Распоряжение от 12.02.2019 № 463-Р, которым Учреждению дано согласие на передачу в аренду по результатам открытого аукциона нежилых помещений, позиции № 57-66, часть помещения № 89 (площадью 11,9 кв.м.), общей площадью 140,3 кв.м., расположенных на первом этаже в нежилом здании – здании поликлиники, водолечебницы, грязелечебницы, расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, д. 36, строение 1, принадлежащего Учреждению на праве оперативного управления, на срок не более одного года для размещения объектов по организации медицинской деятельности.

На основании данного Распоряжения Учреждением размещено извещение о проведении Аукциона.

*Минимуществом Челябинской области представлены письменные пояснения (№ 1/5414 от 08.04.2019), которые изложены на заседании Комиссии, и указано следующее.*

В адрес Минимущества Челябинской области поступило заявление Учреждения от 16.01.2019 № 31 о даче согласия на передачу в аренду недвижимого имущества по результатам аукциона: нежилых помещений, позиции № 57-66, часть помещения № 89 (площадью 11,9 кв. м.), общей площадью 140,3 кв. м., расположенных на первом

этаже в нежилом здании – здание поликлиники, водолечебницы, грязелечебницы, расположенных по адресу: Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, д. 36, строение 1.

Согласно ч. 3 ст. 3 Закона Челябинской области от 28.10.2004 № 300-ЗО «Об аренде имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области», Учреждение предоставило полный пакет документов (подлинников, заверенных копий) для получения согласия на передачу в аренду имущества.

На основании обращения Учреждения и руководствуясь ч. 1 и ч. 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, Минимуществом Челябинской области дано согласие на передачу в аренду имущества распоряжением от 12.02.2019 № 463-Р «О даче согласия на передачу в аренду имущества».

Информация о ранее заключенных договорах аренды в адрес Минимущества Челябинской области от Учреждения не поступала.

*Изучив представленные материалы и заслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.*

В соответствии с требованиями пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Извещение о проведении Аукциона в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) опубликовано 19.03.2019.

Дата окончания приема заявок – 08.04.2019.

Дата и время проведения аукциона – 10.04.2019 11:00.

Начальный минимальный размер арендной платы в месяц (с учетом НДС без учета налоговых платежей, оплаты услуг по содержанию и эксплуатации объекта недвижимости, коммунальных услуг, страхования объекта недвижимости, оборудования мебели и иного имущества в помещениях) – цена лота составляет – 34 480 руб. 13 коп.

Согласно представленным документам, на участие в Аукционе поступило 2 заявки, по результатам рассмотрения которых оба претендента признаны участниками Аукциона и допущены к участию в нем, о чем составлен Протокол № U13528-1 от 09.04.2019 по рассмотрению заявок на участие в аукционе по аренде в электронной форме.

На дату и время заседания Комиссии Аукцион не проведен.

Как следует из пояснений представителей организатора торгов, по состоянию на дату рассмотрения Комиссией настоящей жалобы договор по результатам проведения торгов не заключен.

Порядок организации и проведения открытого аукциона на право заключения

договора аренды государственного имущества, находящегося в оперативном управлении, предусмотрен Правилами.

1. Вопрос, связанный с незаключением Учреждением договора аренды на новый срок в порядке ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, не может быть рассмотрен в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, поскольку не относится к процедуре проведения торгов.
2. В нарушение п.п. 18 п. 114 Правил, Аукционная документация не содержит копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов, и довод жалобы Заявителя в этой части является обоснованным.
3. В соответствии с п. 116 Правил, сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

В соответствии с п. 105 и п. 114 Правил в извещении о проведении Аукциона и документации об Аукционе указывается срок действия договора, который определяется организатором торгов (конкурса, аукциона) самостоятельно в соответствии с принципом свободы договора, который декларируется статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор на определенных условиях предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством сторон.

Согласно извещению о проведении Аукциона, срок аренды по заключаемому договору составляет 11 месяцев 30 дней, тогда как в соответствии с п. 2.1. проекта договора аукционной документации срок действия договора составляет 1 год, а в соответствии с п. 9.5. проекта договора срок действия договора пролонгируется на срок, предусмотренный договором (5 лет), если ни одна из сторон не заявит о расторжении договора за один месяц до окончания срока действия договора.

Помимо этого, Правилами возможность указания срока договора с возможностью его продления не предусмотрена.

Часть 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, предусматривает, что 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.

Таким образом, действия Учреждения по указанию в Аукционной документации срока действия договора, который не соответствует сроку действия договора, предусмотренному извещением о проведении Аукциона, являются нарушением п. 116 Правил.

1. В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

4.1. В нарушение п. 10 Правил комиссия, созданная Приказом Учреждения № 1 от 14.03.2019 для проведения торгов, состоит не из 5ти, а из 4х человек.

4.2. В нарушение п.п.3) п. 114 Правил документация о проведении Аукциона не содержит требования о порядке пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

4.3. В соответствии с п.п. 6) п. 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать требования к участникам аукциона, установленные пунктом 18 Правил.

Пунктом 18 Правил предусмотрено, что участники конкурсов или аукционов должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

С учетом разъяснений ФАС России от 1 ноября 2011 г. "По применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России N 67 от 10.02.2010", при установлении требований к участникам конкурсов или аукционов необходимо руководствоваться общими требованиями законодательства, в том числе:

- отсутствие в отношении участника конкурса или аукциона - юридического лица процедуры ликвидации и/или отсутствие решения арбитражного суда о признании участника конкурса или аукциона - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

- отсутствие применения в отношении участника конкурса или аукциона административного наказания в виде приостановления деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.

В соответствии с п. 19 Правил кроме указанных в пункте 18 Правил требований организатор конкурса или аукциона не вправе устанавливать иные требования к

участникам конкурсов или аукционов.

Однако, п. 1.6.5. Аукционной документации предусмотрены иные требования, в том числе: в случае, если законодательством предусмотрено лицензирование вида деятельности, являющегося предметом Аукциона, участники размещения заказа должны обладать лицензией, действующей на дату окончания срока подачи заявок на участие в аукционе (абз. 2); отсутствие у заявителя задолженности по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которых превышает 25 % балансовой стоимости активов Заявителя, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя) не принято (абз. 5).

Таким образом, Учреждением в абз. 2 и 5 п. 1.6.5. Аукционной документации установлены иные, не предусмотренные п. 18 Правил, требования к участникам Аукциона, что является нарушением п. 19 Правил.

- 1. В соответствии с п.п. 14 п. 114 Правил срок, в течение которого должен быть подписан проект договора должен составлять не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

Вместе с тем, п. 1.17 Информационной карты Аукционной документации предусматривает, что договор аренды должен быть заключен не позднее десяти дней со дня размещения на официальном сайте протокола аукциона.

Таким образом, Учреждением сокращен срок подписания договора, предусмотренный Правилами, что является нарушением п. п. 14 п. 114 Правил.

4.5. В соответствии с п.п. 15 п. 114 Правил проведение осмотра имущества осуществляется не реже, чем через 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.

Поскольку извещение о проведении Аукциона размещено на официальном сайте 19.03.2019, то даты осмотра имущества должны быть установлены 20.03.2019, 27.03.2019, 03.04.2019, график должен предусматривать 3 даты проведения процедуры осмотра.

Однако п. 1.12 «Дата, время, график проведения осмотра имущества» Информационной карты Аукционной документации предусматривает 2 даты проведения процедуры: 20.03.2019 и 27.03.2019, что является нарушением п.п. 15 п. 114 Правил.

На основании изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Лечебно-диагностический центр Международного института биологических систем имени Сергея Березина» обоснованной.
2. Признать в действиях Государственного автономного учреждения здравоохранения «Городская больница № 2» г. Магнитогорска (ИНН 7444056777, ОГРН 1087444000709) нарушения порядка организации и проведения Аукциона, предусмотренных п. 10, п. 19, п.п. 3, 14, 15, 18 п. 114, п. 116 Правил.
3. В порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции выдать Государственному автономному учреждению здравоохранения «Городская больница № 2» г. Магнитогорска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...> 8 (351)265-93-79