



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/10/18.1-1858/2023**

31.05.2023

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 12.12.2022 № 578/22) в составе:

председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – <...>, личное участие;

организатора торгов – Государственное автономное учреждение здравоохранения Свердловской области «Городская больница № 1 город Нижний Тагил» (622051, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Максарева, д. 5, далее - ГАУЗ СО «Городская больница № 1 г. Нижний Тагил»), представитель – <...> (доверенность от 09.01.2023 № 1-юр),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 11352/23 от 25.05.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ГАУЗ СО «Городская больница № 1 г. Нижний Тагил», совершенные при организации и проведении торгов (торги № 21000002210000002433 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № 62С46С9-7001-17-1 на сайте <https://lot-online.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды на объекты, выставляемые на аукцион единым лотом: нежилые помещения 1 этажа № 5, 30, 31, расположенных в здании патологоанатомического корпуса, кадастровый № 66:56:0403003:838, площадью 83,7 кв.м., этаж 1, целевое назначение: лечебное; административное; здание склада пленки, кадастровый № 66:56:0403003:839, площадью 72,1 кв.м., этаж 1, целевое назначение: производственно-складское; здание проходной, кадастровый № 66:56:0403003:841, площадью 10, кв.м., этаж 1, целевое назначение: нежилое, расположенные по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Максарева, д. 5, корпус 1,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 31.05.2023. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/10088/23 от 29.05.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Olimpus WS-852.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом в п. 3 ст. 447 ГК РФ сказано, что в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Заключение договоров аренды в отношении государственного недвижимого имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением исчерпывающего перечня случаев (ч.ч. 1, 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в ч.ч. 1 и 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, устанавливаются федеральным антимонопольным органом (ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утверждены Правила 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 (далее – Правила № 67).

Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды недвижимого имущества г. Нижний Тагил Свердловской области, находящегося в государственной собственности Свердловской области, закрепленного на праве оперативного управления за ГАУЗ СО «Городская больница № 1 г. Нижний Тагил» (далее – Извещение о проведении аукциона) утверждено 28.03.2023 главным врачом ГАУЗ СО «Городская больница № 1 г. Нижний Тагил» <...>.

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукционов в отношении государственного имущества, указанного в ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно абз. 3 п. 4 Правил № 67 является

уполномоченный собственником обладатель права оперативного управления (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного имущества.

Приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 20.02.2023 № 777 дано согласие ГАУЗ СО «Городская больница № 1 г. Нижний Тагил» на предоставление недвижимого имущества в аренду.

Согласно п. 2 Извещения о проведении аукциона организатором торгов выступает ГАУЗ СО «Городская больница № 1 г. Нижний Тагил».

Информация о проведении конкурсов или аукционов согласно п. 27 Правил № 67 размещается на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ.

Для размещения информации об аукционах на право заключения договоров аренды в отношении государственного имущества, предусмотренного антимонопольным законодательством Российской Федерации согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении аукциона опубликовано 28.03.2023 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 21000002210000002433), а также на сайте ЭТП (торги № 62С46С9-7001-17-1 на сайте <https://lot-online.ru>).

Заявки на участие в аукционе принимались с 29.03.2023 10:00 по 25.04.2023 22:00.

Дата определения участников аукциона – 27.04.2023.

Дата и время проведения аукциона – 28.04.2023 в 10:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и (или) в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно размещенной на сайте ЭТП информации на участие в аукционе поступило 2 заявки: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать любые совершенные при организации и проведении торгов действия (бездействие).

Протоколом от 28.04.2023 подведения итогов аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды недвижимого имущества г. Нижний Тагил Свердловской области, находящегося в государственной собственности Свердловской области, закрепленного на праве оперативного управления за ГАУЗ СО «Городская

больница № 1 г. Нижний Тагил» (далее – Протокол от 28.04.2023) победителем признан <...>.

Согласно ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение 3 месяцев со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Протокол от 28.04.2023 размещен на сайте ЭТП <https://lot-online.ru> 28.04.2023, в то время как жалоба <...> направлена 25.05.2023, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

<...> в жалобе ссылается на то, что по результатам проведения аукциона был признан победителем. <...> в адрес организатора торгов 04.05.2023 направлены письмо о согласии на заключение договора и подписанный проект договора аренды недвижимого имущества в соответствии с приложением к извещению о проведении торгов. В адрес <...> 17.05.2023 посредством электронной почты поступило письмо с приложением неподписанного проекта договора аренды и дополнительного соглашения, в котором предложено рассмотреть и подписать указанные документы. В ответ 17.05.2023 <...> в адрес организатора торгов направлено письмо о выявленных изменениях в договоре аренды, несвоевременности решения вопроса о подписании дополнительного соглашения, а также с просьбой подписания договора аренды в редакции, изложенной в приложении к извещению о проведении торгов. В ответ организатор торгов 25.05.2023 сообщил, что проект договора аренды, прикрепленный на ЭТП, содержит не все значимые условия. <...> предложено заключение договора аренды на измененных условиях, т.е. не соответствующих приложению к извещению о проведении торгов с одновременным заключением дополнительного соглашения. <...> полагает, что организатор торгов незаконно уклоняется от заключения договора аренды на условиях, определенных по итогам аукциона.

Организатор торгов указал, что не готов подписать договор в редакции, которая являлась приложением к извещению о проведении торгов, поскольку в нем отсутствуют существенные условия.

Ранее ГАУЗ СО «Городская больница № 1 г. Нижний Тагил» обратилось с жалобой на организацию и проведение указанных торгов, доводы которой заключались в том, что при формировании договора аренды из документации, размещенной на ЭТП, организатором торгов оператору электронной площадки направлен проект договора аренды с допущенной значительной ошибкой, а именно приложен иной договор аренды, содержащий не полные условия аренды (не содержит обязанности арендатора по содержанию и ремонтам объектов подлежащих аренде, указанных в п.п. 2.3.7-2.3.9 договора аренды). По результатам ее рассмотрения принято решение о признании жалобы необоснованной как необоснованно поданной.

Согласно п. 92, 150 Правил № 67 заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, предусмотренном ГК РФ и иными федеральными законами.

Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов (п. 3 ст. 448 ГК РФ).

В соответствии с п. 10 Извещения о проведении торгов договор аренды Объектов заключается между победителем/единственным участником аукциона и Организатором торгов в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона, но не ранее чем через 10 (десять) дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

Проект договора аренды недвижимого имущества являлся приложением № 3 к Извещению о проведении торгов.

В направленном <...> дополнительном соглашении предусмотрены следующие дополнения к договору аренды недвижимого имущества, которые первоначально не были отражены в проекте договора:

- п. 2.3.14 Содержать асфальтное покрытие на территории арендуемых помещений по адресу, указанному в п. 1.1, а также поддерживать озеленение территории.

- п. 2.3.15 Произвести капитальный ремонт здания склада пленки. Назначение: нежилое, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Максарева, д. 5, площадью 72.1 кв.м., кадастровый № 66:56:0403003:839.

- п. 2.3.16 В период срока действия договора аренды, заключенного в соответствии с пп. 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, арендатор производит ремонт (текущий, капитальный, холодильное оборудование) арендуемых помещений за свой счет на сумму не менее 2 500 000,00 рублей (не менее 500 000,00 в год). Капитальный ремонт в помещении, указанном в п. 2.3.8 настоящего договора не входит в указанную сумму ремонта арендуемых помещений.

Согласно ст. 616 ГК РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Таким образом, организатором торгов в нарушении п. 3 ст. 448 ГК РФ направлен проект договора и дополнительное соглашение <...> на иных условиях, чем были предусмотрены извещением о проведении торгов.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае

установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Договор аренды недвижимого имущества не заключен.

Комиссия Свердловского УФАС России решила выдать организатору торгов в лице ГАУЗ СО «Городская больница № 1 г. Нижний Тагил» предписание о принятии всех зависящих от него мер по направлению подписанного проекта договора аренды недвижимого имущества, являющегося приложением № 3 к извещению о проведении торгов.

Нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов образует событие предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Учитывая установленные ч. 16 и ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции особенности порядков принятия (только коллегиально) решения, являющегося результатом проведения в ходе осуществления государственного контроля (надзора) проверки (примечание к ст. 28.1 КоАП РФ), и его обжалования (только судебный), у должностных лиц того же самого органа, единолично осуществляющих производство по делу об административном правонарушении, заведомо отсутствуют законные основания как переоценивать изложенные в не оспоренном в установленном порядке решении достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, так и отражать результаты такой переоценки как в протоколе об административном правонарушении, так и в соответствующем постановлении.

В соответствии со ст. 2.4 КоАП РФ лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов, совершившие административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица, т.е. в случае совершения ими административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Согласно ч. ч. 1-3 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по

факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату. Извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, а также место нахождения юридического лица.

Согласно ч. 1 ст. 25.1 КоАП РФ лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

Служебной командировкой в ст. 166 ТК РФ признаётся поездка работника по распоряжению работодателя на определенный срок для выполнения служебного поручения вне места постоянной работы.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать обоснованной.
2. Организатора торгов в лице Государственного автономного учреждения здравоохранения Свердловской области «Городская больница № 1 город Нижний Тагил» признать нарушившим п. 3 ст. 448 ГК РФ, что выразилось в направлении проекта договора и дополнительное соглашение <...> на иных условиях, чем были предусмотрены извещением о проведении торгов.
3. Выдать организатору торгов предписание.
4. Законному представителю Государственного автономного учреждения здравоохранения Свердловской области «Городская больница № 1 город Нижний Тагил» надлежит явиться **17.07.2023 в 14 час. 30 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) для составления в отношении юридического лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.
5. Законному представителю Государственного автономного учреждения здравоохранения Свердловской области «Городская больница № 1 город Нижний Тагил» надлежит обеспечить ознакомление с данным решением должностное лицо, ответственное за выявленное нарушение, и его явку **17.07.2023 в 15 час. 00 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) для составления в отношении этого должностного лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.
6. Государственному автономному учреждению здравоохранения Свердловской области «Городская больница № 1 город Нижний Тагил» в срок до **13.07.2023** предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru)

следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении учреждения и ответственного должностного лица:

- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении);

- письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.