

Общество с ограниченной ответственностью
«Детский-Диалог» (основанный центр) Медицинский институт
биологических систем имени Сергея Веренина

Иск. № 03 от 09.03.2019г.

Ивановский С.В.

Почтовый адрес: Юридический адрес:
161144, Российская Федерация, 164004, Республика Чувашия,
г. Салиг-Иттербург, г. Салиг-Иттербург,
ул. 5-я Советская, ул. Есакина, дом 2,
корп. 3, лит. А

телефон: +7 (812) 244-0414; факс: +7 (812) 244-0415
e-mail: info@mibs.ru • www.mibs.ru
ИНН: 7802290931 ОГРН: 113780001448 КПП: 780201001

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Чувашской области

Проспект Ленина, д.59, г. Чебоксары, 454091
Тел./факс: (351)263-88-71, факс (351) 263-18-39

Копия: Государственное автономное
учреждение здравоохранения «Городская
больница № 2» города Магнитогорска
ИНН 74444056777, ОГРН 1087444000709
ул.Иса Урышская, г. Магнитогорск, 455000

Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Детский-
диалог» (основанный центр) Международного
института биологических систем имени
Сергея Веренина» (ООО «ИДЦ МИБС»)
ИНН 7802290931, ОГРН 113780001448
194354, г. Салиг-Иттербург, ул. Есакина, д. 2,
корп. 3, лит. А
Тел./факс: 8(812) 244-04-14; 8 (812) 244-04-15
(351) 935-65-25

ЖАЛОБА

на нарушение законодательства при размещении аукционной документации на право
заключения договора аренды нежилого помещения, закрепленного на праве
оперативного управления

21 декабря 2017 года между ООО «ИДЦ МИБС» (Арендатор) и ГАУЗ «Городская
больница № 2 г.Магнитогорск» (Арендодатель) 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 Чувашской области, ул.Труда, д.36, строение 1, литер А1 (далее
по тексту Помещение). Срок действия договора - с 21.12.2017 года по 19.12.2018 года.

В указанный период Арендатор пользовался помещением и в установленном законом
порядке вносил арендную плату за пользование помещением.

Писемком иск.18 от 15.10.2018 г., т.е. до истечения срока действия Договора аренды,
Арендатор уведомил Арендодателя о своем намерении заключить договор на новый срок,
однако, указанное письмо осталось без ответа.

После истечения срока действия вышеуказанного договора Арендатор продолжал
пользоваться помещением, поскольку Арендодатель соглашался пересканировать
договор на новый срок. Арендодатель не возражал против этого, письменного требования
об освобождении помещения Арендодатель Арендатору не предъявлял.
До истечения времени Арендатор продолжает пользоваться помещением, однако,
Арендодатель уведомляет от заключения договора аренды имущества на новый период
аренды.

19.03.2019 на площадке ООО «РТС-тендер» (по адресу: https://dms.fedindex.ru/infocenter/Trade/Private/Action?utm_source=13528&Grid=c3c6bd2aa-507e-4ba9-b9e5-53b5b08548e2) была размещена информация о проведении ГАУЗ «Городская больница № 2 г.
Магнитогорск» аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения,
закрепленного на праве оперативного управления в отношении нежилых помещений №№ 57-
66, части помещения № 89 (площадью 11,9 кв. м.) общей площадью 140,3 кв. м., с отдельным
входом, расположенных в нежилом здании, расположенном, по адресу: 455000, г. Магнитогорск, ул. Труда, д. 36, строение 1, литера А1.

Соглашено, размещенным на сайте РТС-тендер, организатором аукциона является
ГАУЗ «Городская больница № 2 г.Магнитогорск» (ИНН 7444405677, адрес: 455000,
Магнитогорск, ул.Урышская, д.48, корп.1).

Торги проходят на площадке ООО «РТС-тендер», ОГРН 1027739521666, 121151,
г.Москва, набережная Тараса Шевченко, дом 23а, этаж 25 помещения № 1.

Считаем незаконным размещение ГАУЗ «Городская больница № 2 г. Магнитогорск»
аукциона на право заключения договора аренды в отношении нежилого помещения, в
отношении которых у ООО «ИДЦ МИБС» имеется преимущественное перед другими
лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

ООО «ИДЦ МИБС» является медицинской организацией, осуществляющей свою
медицинскую деятельность на основании лицензии № ЛО-№ 78-01-009199 от 21.08.2018г.

В соответствии со ст.621 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором
аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении
срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими
лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно
уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре
аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия
договора.

Если арендатор продолжает пользоваться помещением после истечения срока
договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается
взаимовыгодным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ).

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть
изменены по согласованию сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в
течение года со дня истечения срока договора с ним заключен договор аренды с другим
лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и
обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом



Ивановский С.В.
09.03.2019

возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (далее - Закон) заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества (далее - Закон) заключение договоров аренды 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 предоставления указанных прав на такое имущество по основаниям, предусмотренным пунктами 1-16 части 1 ст.17.1 данного Закона.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 17.1 Закона заключение договоров аренды в отношении государственного имущества с **муниципальными организациями** может быть осуществлено без проведения торгов.

Это же подтверждает письмо ФАС РФ от 10.04.2015 г. № А/Д/17517/15 согласно которому передача муниципального имущества без проведения аукциона возможна на основании пункта 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции возможна при условии осуществления в качестве основного (установленного) вида деятельности муниципальной деятельности на основании лицензии и в соответствии с перечнем работ (услуг), составляющих муниципальную деятельность.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, осуществляется **без проведения конкурсов, аукционов**, 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.

При этом, согласно части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции **арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды** в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев:

- 1) принятие в установленном порядке решения, предусмотренного 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.

Кроме того, согласно части 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в случае отъезда арендодателя в заключение на новый срок договора аренды, указанного в частях 1 и 3 указанной статьи, по основаниям, не предусмотренным частью 10 указанной статьи, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору

аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с Гражданским законодательством.

Согласно разъяснениям, данным в пунктах 4.1-4.5 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды»:

4.1. Применяя части 9 - 11 статьи 17.1 Закона о конкуренции, судам надлежит учитывать следующее.

В силу части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного в порядке, предусмотренном частями 1 или 3 данной статьи, заключение договора с прежним арендатором на новый срок без проведения торгов возможно, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

4.2. Для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов сторонам должна достигнута договоренность о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений статьи 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции. По ссылке части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не увеличил арендную плату, о принятии им в установленном порядке решения, предусмотренного, что арендодатель имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, **исключением являются свои обязанности, вправе предоставлять взаимовыгодным условиям**. В этом случае договор аренды в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый срок. Однако при этом условие договора аренды, заключенного на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции на новый срок, об арендной плате (пункт 1 части 9 данной статьи) подлежат проведению торгов, об арендной плате, существовавшей с момента истечения срока, применительно к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок, в том числе по основаниям, предусмотренным пунктом 1 части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключен договор аренды с другим лицом, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды (пункт 2 части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции), вправе требовать заключения договора аренды на новый срок. При этом арендатор не вправе требовать исполнения прежних условий договора, за исключением указанных в пунктах 1 и 2 части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции.

4.5. В случае, когда договор аренды с другим лицом не заключен, но арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок при отсутствии оснований, указанных в части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, арендатор вправе обратиться в суд с требованием в суд с требованием исполнения арендодателю пункта 4 статьи 445 ГК РФ обратиться в суд с требованием о понуждении арендодателя заключить договор аренды на новый срок. При этом арендатор не вправе требовать исполнения прежних условий договора, за исключением указанных в пунктах 1 и 2 части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции. Пленум ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 несколько раз разъяснил, предусмотренные обязанности проведения торгов, непадают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу статьи 621

ГК РФ преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор **лине зависимости от того, является ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору.**

4. Если договор аренды с победителем торгов не заключен в связи с реализацией арендатором преимущественного права, пункта пункта 5 статьи 448 ГК РФ о последствиях уклонения от заключения договора не применяются. Уплатенный победителем торгов задаток подлежит возврату (пункт 1 статьи 1102 ГК РФ). В этом случае, а также в случае уклонения арендатора от перевода прав и обязанностей по заключенному на торгах договору **победитель торгов вправе требовать возмещения убытков, связанных с участием в торгах, если информация о наличии лица, обладающего преимущественным правом на заключение договора аренды, не была включена и извещение об их проведении.**

Поскольку договор аренды от 21.12.2017 г. с ООО «ИДЦ МИВС» был заключен как с юридической организацией без проведения конкурса, то, соответственно, заключение данного договора подпадает под порядок заключения договора, предусмотренный частью 1 статьи 17.1 Закона о конкуренции, следовательно, в соответствии с частью 9 ст.17.1 этого Закона, заключение договора с прежним арендатором ООО «ИДЦ МИВС» на новый срок возможно без проведения торгов.

Таким образом, со стороны ГАУЗ «Городская больница № 2 г. Магнитогорск» при проведении аукциона имеются нарушения ст.17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Конкурсная документация не содержит информации о наличии лица, обладающего преимущественным правом на заключение договора аренды и не включена в извещение об их проведении.

Повышение аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанных помещений повлечет судебное требование ООО «ИДЦ МИВС» о переводе на себя прав и обязанностей по заключенному договору аренды, что дополнительно потребует судебные разбирательства, препятствие в пользовании помещением, и как результат принятие всех сторонам спора, в т.ч. государственному учреждению, лицу, выигравшему торги в ООО «ИДЦ МИВС» значительных убытков.

На основании вышеизложенного, в соответствии с ст.22,23 ФЗ «О защите конкуренции»

ПРОСИМ:

1. Признать незаконными действия ГАУЗ «Городская больница № 2 г. Магнитогорск» по проведению аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений № 57-66, часть помещения 89 (площадью 11,9 кв.м.), общей площадью 140,3 кв.м. расположенных на I этаже в нежилом здании - здании поликлиники, водолечебницы, грязелечебницы по адресу Челябинская область - здание поликлиники, водолечебницы, грязелечебницы по адресу Челябинская область - здание поликлиники, водолечебницы, грязелечебницы о недопущении нарушения антимонопольного законодательства.

2. Отменить аукцион, проводимый ГАУЗ «Городская больница № 2 г. Магнитогорск» на право заключения договора аренды нежилого помещения, закреплённого

на праве оперативного управления помещений № 57-66, часть помещения 89 (площадью 11,9 кв.м.), общей площадью 140,3 кв.м. расположенных на I этаже в нежилом здании - здании поликлиники, водолечебницы, грязелечебницы по адресу Челябинская область -г.Магнитогорск, улица Труда, дом 36 (проездная №13528, размещена на электронной площадке РТС-Тендер в разделе «Торги по приватизации, аренде и продаже имущества).

Приложение:

1. Извещение № 13528 на 3 л. в 1 экз.
2. Аукционный документация на 14 л. в 1 экз.
3. Заверенная копия договора аренды нежилого помещения № 50-А/17 от 21.12.2017 на 7 л. в 1 экз.
4. Заверенная копия письма № 18 от 15.10.2018 г.
5. Заверенная копия протокола об избрании единоличного исполнительного органа на 1 л. в 1 экз.
6. Заверенная копия лицензии № ЛО-№ 78-01-009109 от 21.08.2018г. на 1 л. в 1 экз.
7. Заверенная копия выписки из ЕГРЮЛ в отношении ООО «ИДЦ МИВС»
8. Заверенная копия доверенности 78АВ 2299358 от 01.02.2017 на 1 л. в 1 экз.

Директор обособленного подразделения
ООО «ИДЦ МИВС» в г. Магнитогорске



