

ПРАВИТЕЛЬСТВО  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
**МИНИСТЕРСТВО ЗДРАВООХРАНЕНИЯ  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(Минздрав Свердловской области)  
Вайнера ул., 34-б, г. Екатеринбург, 620014  
Телефон/факс (343) 312-00-03  
minzdrav@egov66.ru  
<https://minzdrav.midural.ru>

Руководителям  
государственных учреждений  
Свердловской области,  
подведомственных  
Министерству здравоохранения  
Свердловской области

19.11.2024 № 03-01-82/25725  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Об особенностях согласования и  
заключения государственными  
учреждениями здравоохранения  
Свердловской области договоров аренды  
для размещения сооружений связи  
(радиоэлектронных средств)

В соответствии со статьей 298 Гражданского кодекса Российской Федерации государственные учреждения не вправе распоряжаться закрепленным за ними недвижимым имуществом без согласия собственника этого имущества.

Согласно Уставу Свердловской области, Областному закону от 10 апреля 1995 года № 9-ОЗ «Об управлении государственной собственностью Свердловской области», собственником имущества, закрепленного за государственными учреждениями на праве оперативного управления, является Свердловская область. Функции и полномочия собственника от имени Свердловской области осуществляет основной уполномоченный орган по управлению государственным имуществом Свердловской области, которым в настоящее время является Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области согласно постановлению Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП «Об утверждении Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области».

Процедура обращения государственных учреждений Свердловской области (далее – учреждение) за получением согласия на распоряжение закрепленным имуществом и совершения сделок в случаях, когда федеральным законодательством предусмотрено получение согласия собственника имущества учреждения на совершение сделок, определена постановлением Правительства Свердловской области от 26.12.2012 № 1533-ПП «Об утверждении порядков согласования распоряжения государственным имуществом Свердловской области, закрепленным на праве оперативного управления за государственными учреждениями Свердловской области, и совершения ими сделок в случаях, когда федеральным законодательством предусмотрено получение согласия собственника имущества государственного учреждения Свердловской области на совершение

сделок» (далее – Порядок согласования).

Информация о порядке согласования Министерством здравоохранения Свердловской области (далее – Министерство) заключения подведомственными учреждениями договоров аренды и безвозмездного пользования недвижимым имуществом, а также о перечне документов, представляемых данными учреждениями в Министерство в целях согласования распоряжения недвижимым имуществом, размещена на официальном сайте Министерства в разделе Документы → Государственное имущество (письмо Министерства от 12.09.2023 № 03-01-82/19000 «О порядке согласования заключения областными учреждениями договоров аренды и безвозмездного пользования недвижимым имуществом»).

1. При направлении документов для получения согласия Министерства здравоохранения Свердловской области на заключение договора аренды для размещения оборудования связи – базовых станций подвижной радиотелефонной связи (далее – РЭС) на конструктивных элементах зданий учреждений здравоохранения Свердловской области, подведомственных Министерству здравоохранения Свердловской области (далее – Учреждения), кроме общего порядка согласования прошу учитывать следующие особенности.

При наличии ранее заключённых договоров возмездного оказания услуг при размещении РЭС на конструкциях кровли – таковые подлежат расторжению. Данные сделки являются притворными и ничтожны в силу закона, в связи с чем имеются основания для их расторжения. При согласии Учреждений и подтверждении возможности дальнейшего беспрепятственного осуществления Учреждениями уставной деятельности договоры, предусматривающие возможность предоставления операторам сотовой связи использовать конструктивные элементы объектов здравоохранения, могут быть заключены на новых условиях с соблюдением требований Порядка согласования распоряжения государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.12.2012 № 1533-ПП.

При этом, сторона договора, являющаяся фактически арендатором, а формально – заказчиком (или потребителем) услуги, не может требовать заключения с ней же договора аренды на тех же условиях без проведения конкурентных процедур, пользуясь преимущественным правом добросовестного арендатора, поскольку по действующим договорам на оказание услуг – таковым формально не является.

Неверное определение правовой природы заключаемых Учреждениями договоров, в соответствии с которыми происходит передача государственного имущества в пользование третьим лицам, является одной из причин несоблюдения Порядка согласования распоряжения государственным имуществом, может повлечь наступление административной ответственности, предусмотренной ст. 7.35 КоАП РФ.

Указанная правовая позиция изложена в письме Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 27.01.2022 № 17-01-80/1572 «О результатах контрольных мероприятий» и доведена для

использования в работе исполнительным органам государственной власти Свердловской области (прилагается).

2. Необходимо избегать в заключенных договорах положений об автоматической пролонгации последних, и иных условий, обеспечивающих заключение договоров аренды по соглашению сторон на неопределённый срок, поскольку автоматическая пролонгация договоров, заключенных более 3 лет назад, ведет к занижению ставки арендной платы, определенной и зафиксированной на весь период действия таких договоров.

Последующие договоры должны быть заключены путем проведения публичных конкурентных процедур.

3. Рекомендуются расторжение всех действующих договоров оказания услуг и аренды в одностороннем либо в судебном порядке детскими учреждениями здравоохранения, подведомственными Министерству здравоохранения Свердловской области (по аналогии с запретом на размещение базовых станций подвижной сотовой связи на собственной территории образовательных организаций в соответствии с СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.09.2020 № 28).

4. Кроме того, принятие решения о возможности размещения на конструктивных элементах зданий Учреждений (фасадах, кровлях и проч.) может быть принято после проведения Учреждением экспертизы состояния несущих конструкций и при наличии экспертного заключения о возможности установки РЭС без нанесения существенного ущерба конструктивным элементам зданий и сооружений.

Площадь передаваемого в аренду имущества по договору должна соответствовать фактической площади, занимаемой объектом РЭС, измеряться по крайним точкам крепления опор и удерживающих тросов, а не по основанию мачтовой конструкции; необходимо учитывать расположение и размещение как всех основных, так и периферийных вспомогательных устройств (антенны, фидерные тракты, кабели, электрощитовые шкафы и пр.).

5. Для подтверждения возможности дальнейшего беспрепятственного осуществления учреждением уставной деятельности после монтажа РЭС оператор обязан проводить инструментальные исследования уровней электромагнитных полей (далее – ЭМП) в рамках производственного контроля, в течение 10 рабочих дней после дня ввода РЭС в эксплуатацию, далее – один раз в три года радиочастотного диапазона, с предоставлением актов измерений в адрес арендодателя в соответствии с пунктами 290, 291 и 296 СанПиН 2.1.3684-21, подтверждать безопасность объекта РЭС санитарно-эпидемиологическим заключением (в соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области от 26.12.2012 № 1533-ПП).

6. Необходимо включать в договоры условия:

1) о ежегодном повышении ставки арендной платы либо на уровень инфляции (применение повышающего коэффициента инфляции к сумме арендной

платы), либо пропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период (т.е. ежегодная актуализация экспертной оценки рыночной стоимости арендной платы передаваемого имущества), в случае если договор заключен без применения конкурентных процедур;

2) о необходимости демонтажа конструкций на время проведения текущего и (или) капитального ремонтов кровли с последующим размещением после проведения работ в случае сохранения подрядчиком гарантии на проведенный капитальный ремонт кровли (с учетом возможного срока гарантии до 5 лет), поскольку подрядные организации, осуществляющие ремонт кровли зданий, не могут производить работы по ремонту при наличии на крышах РЭС и в случае установки вышек после выполнения ремонтных работ снимают с себя гарантийные обязательства, что ведет к неэффективному использованию бюджетных средств;

3) о финансировании арендатором проведения текущего и капитального ремонтов кровли пропорционально фактически занимаемой площади, поскольку Учреждения осуществляют содержание зданий и сооружений, находящихся в их оперативном управлении, за счет бюджетных средств (государственное задание и целевые субсидии на ремонт), и как правило, стоимость проведения текущего или капитального ремонта кровли зданий несопоставимо превышает уровень дохода Учреждения от аренды необособленной части кровли, занятой РЭС;

4) о возмещении коммунальных платежей в части потребления электроэнергии в случае если РЭС, установленная на крыше здания, подключена к энергоресурсам Учреждения.

Сфера предоставления услуг сотовой связи не является монополизированной, в связи с чем заключение прямых договоров с тем или иным оператором может нарушать принцип конкуренции и обеспечения доступа к ресурсам других операторов. Компании-операторы мобильной связи являются коммерческими организациями, осуществляющими предпринимательскую деятельность. Нормы, обязывающие органы государственной власти либо государственные учреждения передавать государственное имущество в аренду коммерческим организациям, отсутствуют. Обеспечение коммерческих организаций имуществом в полномочия Министерства здравоохранения Свердловской области и подведомственных ему учреждений не входит.

Министр здравоохранения  
Свердловской области

А.А. Карлов

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 1DBE0101B6278C5D184AC97F55FB7408  
Владелец **Карлов Андрей Александрович**  
Действителен с 20.12.2023 по 14.03.2025