

Решение по делу № 32

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 05 апреля 2012 г.

В полном объеме решение изготовлено 06 апреля 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя комиссии: <...>. – заместителя руководителя – начальника отдела госзаказов и контроля в сфере ЖКХ;

Членов Комиссии:

<...>. – начальника отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...>. – главного государственного инспектора отдела товарных и финансовых рынков;

<...>. – ведущего специалиста-эксперта отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

в присутствии:

<...>. – заместителя главного бухгалтера ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» (доверенность от 05.04.2012г. № 9),

рассмотрев дело № 32 по признакам нарушения ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» ч. 1 ст. 15, ч.1 ст. 17 и ч. 5, 7 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), требований, установленных п. 17, п. 107, пп. 19 п. 114, п. 116, п. 118, п. 125 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Правила), утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67 (далее – Приказ № 67) при организации аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества:

ЛОТ № 1: помещение общей площадью 356,6 кв.м., расположенное на первом этаже стрелкового тира по адресу: <...> (далее – недвижимое имущество),

УСТАНОВИЛА:

19.03.2012 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru ГАОУ СПО «Брянский базовый

медицинский колледж» была размещена информация о проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества.

В соответствии с ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в ч. 1 и 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Во исполнение ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, определяющей особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, Федеральной антимонопольной службой Российской Федерации издан Приказ № 67 (в редакции изменений от 20.10.2011г.), которым установлены Правила.

ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» является организатором торгов согласно пункту 4 Правил, утвержденных Приказом № 67. Помещение общей площадью 356,6 кв.м., расположенное на первом этаже стрелкового тира по адресу: <...>находится в оперативном управлении у ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж», что подтверждается приказом Управления имущественных отношений Брянской области от 13.10.2008г. № 3635 «О перераспределении имущества».

01.03.2012г. директором ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» <...>была утверждена документация об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества.

ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» при организации аукциона были нарушены обязательные положения, установленные Правилами, утвержденными Приказом № 67.

1. В соответствии с пп. 8 п. 105 Правил в извещении о проведении аукциона должен быть указан срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений п. 107 Правил, согласно которому организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

В нарушение данного требования извещением определен срок отказа от проведения торгов– 14.04.2012 г., тогда как дата окончания срока приема заявок – 18.04.2012г.

Кроме того, п. 1.7 раздела 1 «Общие положения» документации об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества установлено, что организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за три дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

2. В соответствии с пп. 4 п. 105 Правил в извещении о проведении аукциона должна быть указана начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования

указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом.

Согласно извещению о проведении торгов № 130312/1015396/02 общая начальная (минимальная) цена за договор составляет 58128 руб. (что соответствует годовому размеру арендной платы), однако предметом торга по данному извещению является ежемесячный платеж, который составляет 4844 руб.

Кроме того, пп. 1.4.1.4 п. 1.4 раздела 1 «Общие положения» документации об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества определена начальная (минимальная) цена договора в размере ежемесячного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, которая составляет 4844 руб.

В соответствии с п. 116 Правил сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Таким образом, несоответствие начальной (минимальной) цены договора в извещении о проведении торгов № 130312/1015396/02 и документации об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества не позволяет заявителю однозначно рассмотреть условия для участия в аукционе.

3. П. 6.1 ч. 6 раздела 6 «Требования к участникам аукциона» документации об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества установлено, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства.

Правилами определена возможность проведения аукциона, в котором участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с [частями 3 и 5 статьи 14](#) Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного [Законом](#). Кроме того, в соответствии с п. 113 Правил указываемый в документации об аукционе срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, предусмотренного Федеральным законом от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», должен составлять не менее пяти лет.

В соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе утверждать [перечни](#) государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Государственное и муниципальное имущество, включенное в указанные [перечни](#), может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и

среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Во исполнение ч. 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" администрацией Брянской области было принято постановление от 31.07.2009г. № 795 «Об утверждении перечня государственного имущества Брянской области, подлежащего использованию только в целях предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».

Помещение общей площадью 356,6 кв.м., расположенное на первом этаже стрелкового тира по адресу: <...> не входит в перечень государственного имущества Брянской области, подлежащего использованию только в целях предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением администрации Брянской области от 31.07.2009г. № 795.

В соответствии с п.17 Правил участником аукционов может быть любое юридическое лицо независимо от организационно – правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

Установление п. 6.1 ч. 6 раздела 6 «Требования к участникам аукциона» документации об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества требования о допуске к участию в аукционе только субъектов малого и среднего предпринимательства (условия соответствия субъектам малого и среднего предпринимательства определены Приложением № 4 к документации об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества) противоречит п. 17 Правил и влечет за собой нарушение п. 2 ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности, создание преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

4. В нарушение п. 125 Правил, согласно которому прием заявок на участие в аукционе прекращается в указанный в извещении о проведении аукциона день рассмотрения заявок на участие в аукционе непосредственно перед началом рассмотрения заявок, п. 11.2 раздела 11 « Место, дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе » документации об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества определено: дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе -19.04.2012г. в 10.00 час. 00 мин. по московскому времени, тогда как дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе -

18.04.2012г. в 17 час. 00 мин. по московскому времени. Следовательно, датой окончания срока подачи заявок должно являться 19.04.2012г.

Неправильное указание срока прекращения приема заявок ограничивает потенциальных участников в подаче заявки в сроки, установленные законодательством.

5. В п. 114 Правил перечислен перечень сведений и информации, которые должны содержаться в документации об аукционе. В частности, в документации об аукционе должна содержаться в соответствии с пп. 19 п. 114 Правил:

- копия документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается. (Исходя из этого, в п. 1.8 ч. I, п. 2.3.12 ч. II проекта договора на аренду областного недвижимого имущества, которые определяют соответственно:

- арендуемые помещения могут сдаваться в субаренду арендатором только с разрешения арендодателя и собственника;

- не сдавать арендуемое помещение в субаренду без письменного разрешения арендодателя и собственника; должна быть конкретизирована данная возможность.)

В документации о проведении аукциона данная информация отсутствует.

6. В соответствии с пп.14 п. 114 Правил, документация об аукционе должна содержать срок, в течение которого победитель аукциона должен подписать проект договора.

Во исполнение данного требования разделом 15 документации об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества определено, что победитель аукциона должен подписать проект договора в течение 5 дней со дня подписания протокола об итогах аукциона или в соответствии с ГК. Данная норма закреплена и в Приложении № 1 к документации об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества, которое содержит образец формы заявки на участие в аукционе.

Однако, согласно ч.7 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции не допускается заключение договоров, указанных в [ч. 1](#) и [3](#) ст. 17.1 указанного закона, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

Следовательно, срок, в течение которого победитель аукциона должен подписать проект договора, предусмотренный документацией об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества, противоречит требованию ч.7 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

7. Согласно п. 118 Правил разъяснение положений документации об аукционе осуществляется в соответствии с [пунктами 47 - 48](#) настоящих Правил. Так п. 47 Правил определяет: в течение двух рабочих дней с даты поступления указанного

запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В нарушение данного требования п. 9.1 раздела 9 документации об аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества определена дата окончания предоставления участниками аукциона разъяснений положений документации об аукционе – 18.04.2012г.

Ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции установлено, федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В соответствии с ч.1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, несоблюдение ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» обязательных требований к содержанию документации о проведении аукциона, в частности п. 17, п. 107, пп. 19 п. 114, п. 116, п. 118, п. 125 Правил, утвержденных Приказом № 67, влечет нарушение ч.1 ст. 15, ч.1 ст. 17 и ч. 5, ч. 7 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, что может привести к устранению потенциальных участников аукциона и, следовательно, к устранению конкуренции.

В результате рассмотрения материалов, представленных представителем ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» на рассмотрение дела, было установлено следующее.

Начальная (минимальная) цена договора, определенная документацией о проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества не соответствует начальному размеру арендной платы, установленному на основании отчета независимого оценщика от 10.11.2011г. № 334-11-2011г.

Так, согласно отчету независимого оценщика от 10.11.2011г. № 334-11-2011г. рыночная стоимость годового размера арендной платы нежилого помещения общей площадью 356,6 кв.м., расположенного по адресу: <...>, составлял 319126,78 руб. (или 26593,9 руб. ежемесячного размера арендной платы), тогда как начальный годовой размер арендной платы, установленный документацией о проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, составляет 58128 руб. (или 4844,0 руб.

ежемесячный размер арендной платы).

Правила не регулируют порядок определения начальной (минимальной) цены

договора, она устанавливается организатором торгов самостоятельно с учетом норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Комиссией не принято во внимание пояснение представителя ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» о применении почасового расчета арендной платы для определения начальной (минимальной) цены договора в документации о проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, поскольку в соответствии с пп. 4 п. 105 Правил в извещении о проведении аукциона должна быть указана начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом.

Таким образом, Правилами не предусмотрен почасовой расчет размера арендной платы.

27.03.2012г. ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru была размещена информация об отмене проведения аукциона на право заключения договора аренды. Основанием отмены проведения аукциона явился приказ ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» от 27.03.2012 г. № 30-К.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» факт нарушения ч. 1 ст. 15, ч.1 ст. 17 и ч. 5, 7 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, нарушение п. 17, п. 107, пп. 19 п. 114, п. 116, п. 118, п. 125 Правил, утвержденных Приказом № 67.

2. Не выдавать ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, поскольку аукцион на право заключения договора аренды недвижимого имущества отменен.

3. Передать соответствующему должностному лицу материалы для принятия решения о возбуждении производства по делу об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.9 КоАП РФ, в отношении директора ГАОУ СПО «Брянский базовый медицинский колледж» <...>.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.