

## Решение № 05-04.1/65-17

### о признании жалобы обоснованной

25.05.2017

г. Омск

**Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: <...>,**

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу гр. <...> (далее также Заявитель) на действия бюджетного учреждения здравоохранения Омской области «Городская клиническая больница имени Кабанова А.Н.» (далее – Организатор торгов, БУЗОО «ГКБ № 1 им. Кабанова А.Н.», Ответчик) при проведении аукциона на право заключения договора аренды части нежилого помещения № 108, площадью 24,4 кв.м, расположенного на первом этаже здания по адресу: г. Омск, ул. Перелета, д. 7, литера Е (извещение о проведении торгов № 030417/4686208/04 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

при участии представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 26.12.2016 № 232/16, личность удостоверена паспортом);

в отсутствие представителя Заявителя, извещенного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу (25.05.2017 в адрес Омского УФАС России поступило письмо с просьбой рассмотреть жалобу в отсутствие Заявителя),

в присутствии <...> (личность удостоверена паспортом), <...> (личность удостоверена паспортом),

#### УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба гр. <...> (вх. Омского УФАС России от 22.05.2017 № 3956э) на действия Организатора торгов при проведении аукциона.

К жалобе Заявителя приложена аудиозапись проведения аукциона, результаты которого Заявитель просит отменить по причине нарушения процедуры его проведения.

2. На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснила следующее.

При проведении Аукциона Ответчик руководствовался приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ № 67).

11.05.2017 единой комиссией БУЗОО «ГКБ № 1 им. Кабанова А.Н.» проведен аукцион на право заключения договора аренды недвижимого имущества. Для участия в аукционе были зарегистрированы 4 участника:

№ 1 – <...>

№ 2 – <...>

№ 3 – <...>

№ 4 – <...>

Начальная (минимальная) цена договора в соответствии с извещением о проведении открытого аукциона, аукционной документацией составляла 20 032,40 рубля. Шаг аукциона установлен в размере 5 процентов от начальной (минимальной) цены договора и составил 1001,62 рубля.

В связи с наличием предложений о цене от участников происходило увеличение цены договора до размера – 88 142,56 рубля. В связи с отсутствием заявлений участников о намерении предложить более высокую цену, во исполнение требований пункта 139 Приказа № 67, цена договора была снижена на 0,5 процента от начальной (минимальной) цены и составила 88 042,40 рубля, на данном этапе карточку поднял участник под № 2 – <...>.

В связи с этим, цена договора была увеличена на 5 процентов и составила 89 044,02 рубля. При отсутствии заявлений участников о намерении предложить более высокую цену, цена договора снижалась каждый раз на 0,5 процента от начальной (минимальной) цены. При последнем снижении и трехкратном объявлении последнего предложения о цене в размере 88 142,56 рубля ни один из участников не поднял карточку, действующий правообладатель (участник № 1 – <...>.) заявил о своем желании заключить договор по последней объявленной цене.

Аукционистом было объявлено об окончании проведения аукциона, победителем признана <...>., заявившая о своем желании заключить договор по объявленной наиболее высокой цене договора – 88 142,56 рубля в месяц.

Предпоследнее предложение о цене договора поступило от <...> и составило 88 042,40 рубля в месяц.

Протокол проведения открытого аукциона в тот же день подписан присутствующими членами комиссии, размещен на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на сайте БУЗОО «ГКБ № 1 им. Кабанова А.Н.». Победителю аукциона направлены протокол № 2, проект договора аренды недвижимого имущества (исх. от 11.05.2017 № 1281).

Таким образом, по мнению представителя Ответчика, Организатором торгов соблюдены требования Приказа № 67.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что 03.04.2017 на официальном сайте БУЗОО «ГКБ № 1 им. Кабанова А.Н.» размещено извещение о проведении аукциона, а также документация об открытом аукционе на право заключения договора аренды (далее – аукционная документация).

Согласно аукционной документации прием заявок на участие в аукционе осуществлялся организатором торгов с 03.04.2017 по 05.05.2017.

Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе – 05.05.2017.

Начальная (минимальная) цена договора – 20 032,40 рублей в месяц с учетом НДС.

Шаг аукциона установлен в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора и составил 1 001,62 рубль.

В соответствии с протоколом от 05.05.2017 № 1 на участие в аукционе поступило 4 заявки: <...>. (участник № 1), <...> (участник № 2), <...> (участник № 3), <...> (участник № 4). По итогам рассмотрения представленных документов Организатором торгов принято решение о допуске всех заявок к участию в аукционе.

Проведение аукциона назначено на 11.05.2017.

Хронология проведения аукциона представлена в таблице № 1.

Таблица № 1

Хронология проведения аукциона

№ п/п	Шаг аукциона	Номер карточки участника	Цена договора, руб.
1	2	3	4
1.	Начальная (минимальная) цена договора	2	20 032,40
2.	+ 5%	...	21 034,02
3.	+ 5%	...	22 035,64
...	...	...	...
68.	+ 5%	3	86 139,32
69.	+ 5%	2	87 140,94
70.	+ 5%	–	88 142,56
71.	– 0,5%	2	88 042,40
72.	+ 5%	–	89 044,02
73.	– 0,5%	–	88 943,86
74.	– 0,5%	–	88 843,69
75.	– 0,5%	–	88 743,53
76.	– 0,5%	–	88 643,37
77.	– 0,5%	–	88 543,21
78.	– 0,5%	–	88 443,05
79.	– 0,5%	–	88 342,88

80.	- 0,5%	-	88 242,72
81.	При трехкратном объявлении последнего предложения о цене в размере 88 142,56 рубля ни один из участников не поднял карточку, действующий правообладатель (участник № 1 – <...>) заявил о своем желании заключить договор по последней объявленной цене. Организатор торгов отказал участнику № 2 в приеме нового предложения о цене договора.		88 142,56

В соответствии с протоколом от 11.05.2017 № 2 победителем аукциона признана <...> – действующий правообладатель, заявивший о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора – 88 142,56 рубля с учетом НДС.

Предпоследнее предложение о цене договора поступило от <...> и составило 88 042,40 с учетом НДС.

По состоянию на 25.05.2017 договор с <...> не заключен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы и информацию, заслушав доводы представителя Организатора торгов, Комиссия признала жалобу обоснованной, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 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 или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Общие требования к проведению торгов установлены статьями 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Пункт 4 статьи 447 ГК РФ предусматривает, что торги проводятся в форме аукциона или конкурса.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров

аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования 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.

Приказом № 67 установлен порядок проведения торгов на право заключения договоров, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 138 Приказа № 67 аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

Пунктом 139 Приказа № 67 установлено, что «шаг аукциона» устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, аукционист обязан снизить «шаг аукциона» на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота), но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

Согласно пункту 141 Приказа № 67 аукцион проводится в следующем порядке:

1) аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким лотам аукционная комиссия перед началом каждого лота регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее – карточки);

2) аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам), предмета договора, начальной (минимальной) цены договора (лота), «шага аукциона», после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора;

3) участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» в порядке, установленном [пунктом 139](#) настоящих Правил, поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене;

4) аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона» в порядке, установленном [пунктом 139](#) настоящих Правил, и «шаг аукциона», в соответствии с которым повышается цена;

5) если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее – действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по

объявленной аукционистом цене договора;

6) если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным [подпунктом 5 пункта 141](#) настоящих Правил, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

7) аукцион считается оконченным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

В соответствии с пунктом 142 Приказа № 67 победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

Как было указано в настоящем решении, в аукционе принимали участие <...> (участник № 1), <...> (участник № 2), <...> (участник № 3), <...> (участник № 4).

При объявлении аукционистом начального размера годовой арендной платы 20 032,40 рублей карточку поднял участник № 2. В последующем в ходе аукционного торга размер годовой арендной платы увеличивался на 5 процентов.

При объявлении аукционистом цены договора аренды 87 140,94 рублей, увеличенной в соответствии с шагом аукциона (69 шаг), карточку поднял участник № 2 (<...>).

При объявлении аукционистом цены договора аренды 88 142,94 рубля, увеличенной в соответствии с шагом аукциона (70 шаг), никто из участников не заявил о намерении предложить названную цену.

Как пояснил представитель Ответчика, на основании пункта 139 Приказа № 67 при отсутствии заявлений участников о намерении предложить более высокую цену, цена договора была снижена аукционистом на 0,5 процента от начальной (минимальной) цены договора и составила 88 042,40 рубля.

В последующем, при объявлении аукционистом цены договора аренды 88 042,40 рубля, уменьшенной на 0,5 процента от начальной (минимальной) цены договора (цены лота) (71 шаг), карточку поднял участник № 2 (<...>

При объявлении аукционистом цены договора аренды 89 044,02 рубля, увеличенной в соответствии с шагом аукциона (72 шаг), никто из участников не заявил о намерении предложить названную цену.

При отсутствии заявлений участников о намерении предложить более высокую цену, цена договора снижалась каждый раз на 0,5 процента от начальной (минимальной) цены. При последнем снижении и троекратном объявлении последнего предложения о цене в размере 88 142,56 рубля ни один из участников не поднял карточку, действующий правообладатель (участник № 1 – <...>) заявил о

своим желанием заключить договор по последней объявленной цене. Организатор торгов отказал участнику № 2 в приеме нового предложения о цене договора и признал победителем аукциона участника № 1.

По мнению Комиссии, по смыслу пункта 139 Приказа № 67 снижение «шага аукциона» возможно в связи с отсутствием предложений о цене договора, предусматривающих более высокую цену договора, чем начальная (минимальная) цена договора (цена лота), тогда как в данном случае, при проведении аукциона его участниками заявлялись предложения по цене договора, увеличенной в соответствии с шагом аукциона.

Снижение объявленной цены после увеличения первоначально объявленной цены участником аукциона противоречит смыслу аукциона, в рамках которого должен быть выявлен участник, предложивший наибольшую цену договора аренды.

Согласно разъяснениям ФАС России от 05.06.2012 (пункт 22) увеличение начальной (минимальной) цены договора (цены лота) осуществляется на «шаг аукциона» и в случае наличия предложений договор заключается на таких условиях.

Снижение «шага аукциона» в соответствии с пунктом 139 Приказа № 67 осуществляется при отсутствии предложений о заключении договора по объявленной цене.

Кроме того, после того, как действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом 5 пункта 141 Приказа № 67, аукционист в соответствии с подпунктом 6 пункта 141 Приказа № 67 должен был вновь предложить участникам аукциона заявить свои предложения о цене договора, чего в данном случае БУЗОО «ГКБ № 1 им. Кабанова А.Н.» сделано не было.

Таким образом, Комиссия считает, что БУЗОО «ГКБ № 1 им. Кабанова А.Н.» неправомерно применен пункт 139 Приказа № 67, а также нарушен пункт 141.

Согласно части 20 статьи 18.1 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, принимает решение о выдаче предписания.

Омским УФАС России по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия БУЗОО «ГКБ № 1 им. Кабанова А.Н.» при проведении аукциона на право заключения договора аренды части нежилого помещения № 108, площадью 24,4 кв.м, расположенного на первом этаже здания по адресу: г. Омск, ул. Перелета, д. 7, литера Е (извещение о проведении торгов № 030417/4686208/04) в адрес Ответчика выдано предписание об аннулировании аукциона, в связи с чем, отсутствуют основания выдачи предписания по результатам рассмотрения настоящего дела.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу <...> на действия бюджетного учреждения здравоохранения Омской области «Городская клиническая больница имени

Кабанова А.Н.» при проведении аукциона на право заключения договора аренды части нежилого помещения № 108, площадью 24,4 кв.м, расположенного на первом этаже здания по адресу: г. Омск, ул. Перелета, д. 7, литера Е (извещение о проведении торгов № 030417/4686208/04 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет»).

2. Предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований для его выдачи.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.