

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-770/2022

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

17 марта 2022г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем систем ВКС, представителя ООО «Транс-Урал» (далее – Заявитель), представителя ООО «Параграф» (далее – Организатор торгов) и представителя ООО «Меридиан» (далее – Оператор электронной торговой площадки), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 140122/39887374/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 140122/39887374/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 17.03.2022г. в 10:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов неправомерно отклонил его заявку, а также нарушил порядок организации торгов, в связи с чем просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 Федеральным законом от 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 11 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная

организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В соответствии с частью 18 статьи 39.1 ЗК РФ, Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

ООО «Параграф» осуществляет деятельность по организации и проведению торгов на основании государственного контракта от 23.03.2021г. № 118100011321000006 (далее - Государственный контракт), заключенного с Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее – МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея).

В соответствии с распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 23.12.2021г. № 23-961-р, ООО «Параграф» организовал и провел торги на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности.

Лот № 1 - право аренды на земельный участок из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:30:0401003:396, площадью 175973 кв.м, адрес: Краснодарский край, Темрюкский район, с видом разрешенного использования «Причалы для маломерных судов (код 5.4), транспорт (7.0), железнодорожный транспорт (7.1)». Начальная цена – 2 177 868,88 руб., шаг аукциона – 65 336,06 руб., размер задатка – 2 177 868,88 руб.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном

сайте Российской Федерации в сети интернет
www.torgi.gov.ru № 140122/39887374/02 от
14.01.2022г.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются посредством функционала ЭТП с 10:00 (МСК) 18.01.2022г. до 15:00 (МСК) 14.02.2022г. Аукцион состоялся 17.02.2022г. с 12:00 (МСК).

В соответствии с извещением, к участию в аукционе допускаются физические и юридические лица, зарегистрированные на ЭТП «ЭКСПЕРТ», выполнившие требования регламента площадки, представившие в оговоренный в информационном сообщении срок оформленные надлежащим образом документы.

Согласно части 1 статьи 39.12 ЗК РФ, для участия в торгах претендентам необходимо предоставить в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме (приложение) с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юр. лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юр. лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Аналогичные требования установлены в Извещении.

Согласно протоколу об определении участников торгов от 16.02.2022г., на участие в аукционе поступило 3 заявки, 2 претендента допущены к участию в торгах. Заявка Заявителя отклонена на основании пункта 1 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ, по причине непредставления необходимых документов.

Вместе с тем, согласно доводу жалобы, заявка Заявителя содержит все необходимые сведения, в соответствии с требованиями части 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пояснениями Организатора торгов, заявка Заявителя отклонена по причине отсутствия подтверждения

полномочий представителя Заявителя, кроме того, в графе «Реквизиты документа, удостоверяющего личность представителя». Не указан код подразделения органа, выдавшего документ.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени ООО «Транс-Урал» является И.А.П.

Согласно документам, представленным на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России, заявка Заявителя подписана представителем по доверенности П.Е.В.

В соответствии с извещением, в случае подачи заявки через представителя заявителя предъявляется доверенность.

Согласно части 1 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации, доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

В соответствии с правовой позицией Верховного суда Российской Федерации, изложенной в определении от 05.02.2009г. № 20-В08-16, доверенность подтверждает наличие у поверенного прав действовать от имени доверителя и определяет условия и границы реализации этих прав. Она предназначена для предъявления третьим лицам, в отношениях с которыми поверенный выступает от имени доверителя. Таким образом, третьи лица должны иметь возможность убедиться в том, что у поверенного есть необходимые полномочия.

На основании изложенного, требование о предъявлении доверенности правомерно установлено Организатором торгов и не противоречит положениям законодательства.

Вместе с тем, в составе заявки Заявителя отсутствует доверенность на представление интересов ООО «Транс-Урал», что не соответствует требованиям извещения.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 08.07.1997г. № 828 «Об утверждении Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описания паспорта гражданина Российской Федерации», бланк паспорта имеет размер 88 x 125 мм, состоит из обложки, приклеенных к обложке форзацев и содержит 20 страниц, из них 14 страниц имеют нумерацию в орнаментальном оформлении, продублированную в центре страницы

в фоновой сетке.

В пункте 8. Описания бланка паспорта гражданина Российской Федерации в верхней части второй страницы бланка паспорта размещены по центру выполненные офсетным способом печати слова «Российская Федерация», ниже - слова «Паспорт выдан», «Дата выдачи», «Код подразделения», «Личный код», «Личная подпись».

Следовательно, заполняя бланк заявки необходимо указывать код подразделения органа, выдавшего паспорт.

В соответствии с частью 8 статьи 39.12 ЗК РФ, заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

С учетом вышеизложенного, Заявителем не выполнены требования, установленные в извещении о проведении торгов, что повлекло отклонение его заявки.

Согласно доводу жалобы, в извещении неверно определена начальная цена предмета аукциона.

В соответствии с пунктом 2 распоряжения МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 23.12.2021г. № 23-961-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности с кадастровым номером 23:30:0401003:396», начальная цена предмета (годовой размер арендной платы) составляет 2 процента от

кадастровой стоимости.

При этом, в соответствии с доводом жалобы, на дату оформления заявки на проведение аукциона (27.12.2021г.) кадастровая стоимость земельного участка составила 97 170 530,87 руб., что подтверждается скриншотом с сайта Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии. Таким образом, по мнению заявителя начальная цена предмета аукциона должна быть установлена в размере 1 943 410,62 руб.

Исходя из положений пункта 2.1.2 Государственного контракта, а также пунктов 4.3, 5.1, 5.2 Технического задания (приложение № 1 к Государственному контракту), Организатор торгов подготавливает Извещение на основании документов, представленных МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 20.12.2021г. № КУВИ-002/2021-167821669, представленной в составе заявки на проведение аукциона от 27.12.2021г. № 23-09/25622, кадастровая стоимость спорного земельного участка составляет 108 893 444,40 руб., то есть начальная цена предмета договора составляет 2 177 868,88 руб.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы, у Организатора торгов отсутствуют полномочия для проведения оспариваемой торговой процедуры, так как срок действия Государственного контракта от 23.03.2021г. № 0118100011321000006 истек 31.12.2021г.

Согласно пункту 8.1 Государственного контракта, настоящий государственный контракт вступает в силу и действует до 31.12.2021г., а в части обязательств, не исполненных на момент окончания срока его действия до полного исполнения сторонами своих обязательств.

В соответствии со статьей 190 Гражданского кодекса Российской Федерации, срок может определяться указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Согласно части 3 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение

обязательств сторон по договору. Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

Согласно пункту 1.2 Государственного контракта, объём услуг составляет подготовку и организацию 20 аукционов по продаже 1 земельного участка либо на право заключения договора аренды 1 земельного участка, находящегося в федеральной собственности.

В соответствии с пунктом 4.3 Государственного контракта, завершением оказания услуг в отношении 1 земельного участка считается составление протокола рассмотрения заявок (в случае признания аукциона несостоявшимся в соответствии с частями 12, 14 статьи 39.12 ЗК РФ), либо составление протокола о результатах аукциона.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях ООО «Параграф» не установлено нарушений порядка организации торгов, предусмотренного Земельным кодексом Российской Федерации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Транс-Урал» на действия ООО «Параграф» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 140122/39887374/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

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