

Решение № 05-04.1/45-15 о признании жалобы обоснованной 13.04.2015 г. 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: В.А. Кабаненко - заместителя руководителя управления, председателя Комиссии; Г.В. Лаптевой - начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии; А.В. Ланбиной – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии; Д.А. Патраковой – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии, Г.Н. Федоровой - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии, Т.О. Рудюк - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии, рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Варм» (далее - Заявитель, ООО «Варм») на действия Администрации Шербакульского муниципального района Омской области (далее - Администрация, Ответчик) при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, из земель населенных пунктов по лотам №№ 1, 2, 3 (извещение № 240215/0423997/01), при участии от представителя Заявителя – <.....> (доверенность № 55 АА 0604479 от 03.10.2012г., личность удостоверена паспортом), от представителя Ответчика – заместителя Главы, председателя комитета по экономике и управлению муниципальным имуществом Администрации <.....> (доверенность от 10.04.2015 г., личность удостоверена паспортом), главного специалиста по экономике и управлению муниципальным имуществом Администрации – <.....>, УСТАНОВИЛА: 1. В Омское УФАС России поступила жалоба ООО «Варм» (вх. от 03.04.2015 г. № 3271) на действия Администрации при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, из земель населенных пунктов по лотам №№ 1, 2, 3 (извещение № 240215/0423997/01)(далее –открытый аукцион). По мнению Заявителя, аукционная комиссия по результатам рассмотрения заявок необоснованно отказала ООО «Варм» в допуске к участию в открытом аукционе. Причина отклонения: предоставленная доверенность от 03.10.2012 г. не наделяет представителя участника полномочиями по подписанию и подаче заявок на участие в аукционах по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков. На заседании Комиссии 13.04.2015 г. представитель Заявителя поддержал доводы жалобы в полном объеме. 2. Представители Ответчика с доводами жалобы ООО «Варм» не согласились, возражали против их удовлетворения, отметив следующее. В соответствии с ч. 1 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами. Представленная для участия в аукционе доверенность содержит в себе право представителя представлять интересы юридического лица во всех государственных, муниципальных, административных и иных учреждениях Российской Федерации, для чего ему предоставлено право: - составлять и подписывать необходимые отчеты, заключать все разрешенные сделки, производить закуп и реализацию, отгрузку и приемку товара и иного имущества, производить расчеты по заключенным сделкам, получать деньги, причитающиеся за реализованный товар,

с правом подписания всех необходимых документов по заключенным сделкам и финансовых документов. Также представители Администрации пояснили, что в доверенности Заявителя указано: право по предоставлению интересов ООО «Варм» в муниципальных учреждениях. Однако, как считают представители Ответчика, Администрация в соответствии с действующим законодательством является органом местного самоуправления (муниципальным органом), а не муниципальным учреждением. Так же в доверенности указано право: составлять и подписывать необходимые отчеты, заключать все разрешенные законом сделки. По данному доводу, представители Ответчика пояснили, что в соответствии со ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Заявка на участие в аукционе не является отчетом, и не относится к числу сделок в соответствии с требованиями гражданского законодательства. Заявка на аукционе не является договором аренды и к данному полномочию отношения не имеет. Администрацией были представлены письменные возражения на жалобу (исх. № 3271 от 03.04.2015 г., копии договоров, заключенных по результатам аукционов. 3. Из представленных материалов и информации следует, что 24.02.2015 г. Администрацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). размещено извещение № 240215/0423997/01 о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, из земель населенных пунктов. Предметом аукциона является: Лот № 1- продажа прав на заключение договора аренды земельного участка для строительства детям-сиротам общей площадью 1023±11 кв. м., с кадастровым номером 55:32:100166:115, с разрешенным использованием: малоэтажная жилая застройка; Лот № 2 - продажа прав на заключение договора аренды земельного участка для строительства детям-сиротам общей площадью 1023±11 кв. м., с кадастровым номером 55:32:100166:116, с разрешенным использованием: малоэтажная жилая застройка; Лот № 3 - продажа прав на заключение договора аренды земельного участка для строительства детям-сиротам общей площадью 1023±11 кв. м., с кадастровым номером 55:32:100166:117, с разрешенным использованием: малоэтажная жилая застройка. Дата и время проведения аукциона: 27.03.2015 г. в 10:00 часов. В соответствии с журналом приема заявок на участие в открытом аукционе поступили следующие заявки: 1. <.....>; 2. ООО «Профессионал»; 3. ООО «СЭРС»; 4. ООО «СК Константа»; 5. ООО «Варм»; 6. <.....>; 7. ООО «МПМК Щербакульская»; 8. <.....>; 9. ООО «КаскадСтрой»; 10. ООО «Первая строительная компания»; 11. ИП <.....>. 12. ООО «СК Кедр» В соответствии с протоколом № 1 приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков от 24.03.2015 г. аукционной комиссией приняты решения об отказе в допуске к участию в аукционе ООО «Варм» по лотам №№ 1, 2, 3, так как не подтверждено полномочие представителя - <.....> подать заявку на участие в аукционе от имени ООО «Варм». Согласно протоколу № 2 проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков от 27.03.2015 г. в ходе повышения цены договора на 5% последнее предложение сделано участником аукциона с карточкой под № 8 – ООО «МПМК Щербакульская» по лотам № 1, 2, 3. Комитету по экономике и управлению муниципальным имуществом рекомендовано подготовить проект договора аренды земельного участка с победителем аукциона в установленный законом срок. 4. Рассмотрев жалобу Заявителя, полученные к заседанию Комиссии документы, заслушав доводы

представителей Ответчика, Комиссия признала жалобу обоснованной исходя из следующего. Согласно ч. 1 ст. 18.1 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. 2011 г. № 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. Общие нормы о проведении торгов установлены ГК РФ. Порядок проведения торгов по продаже земельного участка установлен статьей 448 ГК РФ и Земельным Кодексом РФ. В силу п. 1 ст. 448 ГК РФ в открытом аукционе может участвовать любое лицо. Правилами проведения торгов по продаже земельных участков также предусмотрено, что торги являются открытыми по составу участников. Ст. 38 ЗК РФ содержит специальные нормы о заключении договора аренды или купли-продажи земельного участка на торгах. В соответствии с п.4 ст. 38 ЗК РФ порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии с ГК РФ и ЗК РФ. Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков утверждены Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808 (далее - Постановление № 808). Вместе с тем, в соответствии с п. 5 ст. 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 ЗК РФ. Таким образом, в силу прямого указания в законе, именно ст. 38.1 ЗК РФ регулирует отношения по проведению торгов, по результатам которых должны быть представлены в собственность или в аренду земельные участки из государственной или муниципальной собственности для жилищного строительства. С принятием статьи 38.1 ЗК РФ нормы Постановления № 808 на организацию торгов по предоставлению участков для жилищного строительства могут быть применены к соответствующим отношениям в части, не противоречащей нормам данной статьи. Предметом аукциона в рассматриваемом случае являются земельные участки, предназначенные для строительства жилья для детей-сирот. При этом нормы ст. 38.1 ЗК РФ являются специальными и подлежат приоритетному применению перед иными нормами, имеющими общий характер. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 ЗК РФ. В силу п. 9. ст. 38.1 извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не

менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. В соответствии с п. 12 ст. 38.1 для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка; 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц); 3) документы, подтверждающие внесение задатка. Согласно п. 13 ст. 38.1 организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей). Согласно п. 6 Извещения «Порядок приема заявок на участие в аукционе» - для участия в аукционе заявитель представляет организатору аукциона (лично или через своего полномочного представителя) в установленный в извещении срок: 1) заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка; 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц); 3) документы, подтверждающие внесение задатка. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность. Комиссия изучила и проанализировала представленные заявки всех претендентов на участие в аукционе, в том числе и заявку ООО «Варм». Комиссия установила, что в соответствии с доверенностью, удостоверенной нотариусом № 6-3093 <.....> представлены полномочия представлять интересы ООО «Варм», в том числе по заключению и подписанию любых сделок от имени ООО «Варм». В соответствии со ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Подача заявки на участие в аукционе направлена на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Следовательно Комиссия считает, что заявка на участие в торгах была подписана лицом, уполномоченным ООО «Варм» на осуществление таких действий. В соответствии с п. 1 ст. 182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого. Пунктом 1 ст. 185 ГК РФ предусмотрено, что доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами. То есть, законодательство не содержит дополнительных требований к доверенности на право представлять интересы участника на участие в аукционе. Следовательно, указание в доверенности на право представлять интересы ООО (в данном случае участника открытого аукциона) перед третьими лицами является достаточным; организатор торгов был не вправе отклонять такую заявку. Таким образом, решение аукционной комиссии об отказе в допуске ООО «Варм» к участию в торгах, оформленное протоколом № 1 приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков от 24.03.2015 г. не соответствует положениям действующего законодательства. В силу ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: 1) координация организаторами торгов,

запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников; 2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом; 3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений; 4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений. Согласно ч. 2 ст. 17 Закона о защите конкуренции наряду с установленными частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции запретами при проведении торгов, если организаторами торгов являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах. Таким образом, отказ аукционной комиссии в допуске Заявителя к участию в торгах не основан на нормах действующего законодательства, что привело к ограничению доступа к участию в аукционах ООО «Варм». Кроме того, согласно п. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии), конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений. Так Комиссией Омского УФАС России установлено, что Организатором торгов по результатам аукциона заключены договоры: - договор аренды № АЗ-32-38/2015 находящегося в государственной собственности земельного участка от 31.03.2015 г.; - договор аренды № АЗ-32-40/2015 находящегося в государственной собственности земельного участка от 31.03.2015 г.; - договор аренды № АЗ-32-39/2015 находящегося в государственной собственности земельного участка от 31.03.2015 г. Вместе с тем, в силу п.30 ст. 38.1 ЗК РФ не допускается заключение договора по результатам аукциона или в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет». Как следует из представленной информации, протокол № 2 проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков был составлен и подписан 27.03.2015 г. Однако, данный протокол отсутствует на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и договор заключен с нарушением срока, предусмотренного действующим законодательством. В соответствии с частью 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, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания. Учитывая указанные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия РЕШИЛА: 1. Признать обоснованной жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Варм» на действия Администрации

Шербакульского муниципального района Омской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, из земель населенных пунктов по лотам №№ 1, 2, 3 (извещение № 240215/0423997/01). 2. Признать действия Администрации Шербакульского муниципального района Омской области, выразившиеся в отказе ООО «Варм» в допуске к участию в открытом аукционе, ограничивающими доступ к участию в торгах и нарушающими ч. 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации. 3. Выдать предписание Администрации Шербакульского муниципального района Омской области об аннулировании аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, из земель населенных пунктов по лотам №№ 1, 2, 3 в течение 5 дней со дня получения предписания. 4. Проинформировать Омское УФАС России об исполнении предписания в течение 3 дней со дня исполнения. 5. Материалы дела № 05-04.1/45-15 передать уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по статье 14.9 КоАП РФ. Председатель комиссии: В.А. Кабаненко Члены Комиссии: Г.В. Лаптева А.В. Ланбина Д.А. Патракова Г.Н. Федорова Т.О. Рудюк . 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