

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 04-45/10-2015

Резолютивная часть решения объявлена 06апреля 2015 года.

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

- <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, заместитель председателя Комиссии;
- <...> – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;
- <...> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти изакупок Карельского УФАС России, член Комиссии;

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу <...>, направленную в Карельское УФАС России его представителем по доверенности <...> на действия организатора торгов при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков сроком на 15 лет (извещение размещено на сайте www/lahden-mr.ru/auc.htm, газета «Призыв» № 7 от 25.02.2015), в присутствии:

представителя заявителя – <...> (по доверенности от <...> № <...> <...> от <...>)

представителя организатора торгов -Муниципального **казенного учреждения «Комитет по земельным и имущественным отношениям» (далее - МКУ «Комитет по земельным и имущественным отношениям»)** <...> (доверенность),

в отсутствие органа, принявшего решение о проведении торгов - Администрации Лахденпохского муниципального района,

УСТАНОВИЛА:

В Карельское УФАС России поступила жалоба от <...> (направлена представителем по доверенности -<...>) и дополнения к жалобе от 06.04.2015 года.

В жалобе указываются следующие доводы.

Администрация Лахденпохского муниципального района приняла решение о

проведении торгов в форме аукциона, выразившееся в принятии Постановления № 405 от 24.02.2015 «Об организации и проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды сроком на 15 лет земельных участков, расположенных в Республике Карелия, Лахденпохский район». Информационное сообщение о проведении торгов в форме аукциона, было опубликовано в районной газете «Призыв» № 7 от 25.02.2015.

<...>, действуя на основании доверенности от гражданина <...> (№<...>от <...>), подала заявки на участие в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по адресу: РК, Лахденпохский район, п. Терву. К заявкам прилагались 2 договора о задатке от 10.03.2015, копии квитанций об оплате задатка по договорам о задатке от 10.03.2015, копия доверенности и паспорт гражданина.

В Протоколе от 13.03.2015 <...>было отказано в приеме заявки по причине того, **что заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий.**

В Протоколе № 1 от 16.03.2015 <...>отказано в допуске к участию в аукционе.

<...> полагает, что отказ в приеме заявки является необоснованным, Решение аукционной комиссии по проведению торгов, выразившееся в Протоколе № 1 от 16.03.2015 незаконным и подлежащим отмене. Доверенность, выданная на ее имя от <...>, уполномочивают ее быть Представителем в Администрации Лахденпохского муниципального района, право подавать от их имени необходимые документы, справки, подавать и подписывать заявления, по вопросам оформления аренды любых земельных участков, представления интересов, оформления и регистрации права аренды на земельные участки в Лахденпохском районе.

Учитывая данные доводы, <...> просит признать жалобу <...> обоснованной; отменить Решение аукционной комиссии по проведению торгов, выразившееся в Протоколе № 1 от 16.03.2015.

Представитель МКУ «Комитет по земельным и имущественным отношениям» не согласилась с доводами жалобы по основаниям, изложенным в письменных пояснениях (исх. от 03.04.2015), нарушение требований ФЗ «О защите конкуренции» при проведении аукциона и подведении его итогов не признала.

Дополнительно указала, что в ходе работы комиссии члены комиссии выявили факт, что <...> не уполномочена доверителем <...> на совершение таких действий как подача заявок на участие в аукционе, заключения договора о задатке, внесения денежных средств в качестве задатка, связанных с процедурой проведения аукциона, т.е. согласно пп.«в» п.15 Правил: «заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий».

В связи с тем, что аукционная документация содержит исчерпывающий перечень решений, принимаемых Администрацией в случае подачи заявки не уполномоченным на то лицом, Комиссия приняла решение о том, что заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий.

В результате рассмотрения жалобы и проведения внеплановой проверки, Комиссией Карельского УФАС России, установлено следующее.

Администрацией Лахденпохского муниципального района принято постановление от

24.02.2015 № 405 «Об организации и проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды сроком на 15 лет земельных участков, расположенных в Республике Карелия, Лахденпохский район». Организатором торгов выступало МКУ «**Комитет по земельным и имущественным отношениям**».

Аукцион является открытым по составу участников с открытой формой подачи предложений о размере годовой арендной платы сформированного земельного участка, расположенного в Лахденпохском районе.

Информация о проведении аукциона опубликована в Районной газете «Призыв» № 7 от 25.02.2015, размещена на официальном сайте Лахденпохского муниципального района (<http://www.lahden-mr.ru/auc.htm>).

Прием заявок осуществлялся с 26.02.2015 по 13.03.2015.

Дата определения участников аукциона – 16.03.2015.

Дата определения победителя аукциона – 01.04.2015.

Критерий определения победителя – наивысшая цена, предложенная за земельный участок, из предложенных участниками аукциона.

Предметом аукциона является продажа права на заключение договора аренды сроком на 15 лет право на заключение договора аренды земельных участков по 11 лотам.

Заслушав доводы сторон, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

По правилам статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов. В соответствии с указанной статьей, жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случаях, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах. При этом, права и законные интересы лица, которое не подавало заявку на участие в торгах, могут быть нарушены в случае наличия в документации о торгах положений, препятствующих участию такого лица в торгах, либо положений, явно противоречащих требованиям законодательства, в том числе, антимонопольного.

Лицо, желающее принять участие в торгах, а также подавшее заявку на участие в торгах, может обжаловать указанные требования документации о торгах, поскольку считает их неправомерными и нарушающими (ограничивающими) его право на участие в торгах, что является вполне закономерным, поскольку при подаче заявки на участие в торгах заявитель тем самым соглашается со всеми условиями проведения таких торгов.

Предусмотренный статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» порядок рассмотрения жалоб направлен на оперативное устранение нарушения порядка проведения торгов, защиту нарушенных прав как лиц, подавших заявки на участие в торгах, так и лиц, желающих такие заявки подать, но столкнувшихся с какими-либо препятствиями.

Ограничение прав вышеуказанных лиц на обжалование положений документации о

торгах, устанавливающих порядок подачи заявок на участие в торгах, приведет к невозможности защиты ими нарушенных прав в оперативном порядке, а вынудит таких лиц обращаться в суд. Рассмотрение подобных жалоб занимает более длительный период. Таким образом, к моменту рассмотрения жалобы и вынесения решения судом, обжалуемые торги могут состояться и по их результатам могут быть заключены договоры, что значительно уменьшает (возможно, и устраняет) шансы рассматриваемой категории лиц на участие в интересующих их торгах.

Жалоба <...>соответствует формальным требованиям статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно п.17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, **комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.**

Таким образом, **антимонопольный орган не связан доводами, изложенными в жалобе.**

ФЗ «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции; недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями.

Частью 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Предметом рассматриваемого аукциона явилась продажа правана заключение договоров аренды сроком на 15 лет земельных участков, расположенных в Республике Карелия, Лахденпохский район.

На момент организации торгов и утверждения аукционной документации действовали статьи 34, 38 и 39 Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) и Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808,которым утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Правила проведения торгов).

В соответствии со [статьей 34](#) ЗК РФ при предоставлении гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности

процедур предоставления таких земельных участков.

Статья 38 ЗК РФ регламентирует порядок приобретения земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах).

Согласно части 1 статьи 38 ЗК РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 [статьи 30](#) настоящего Кодекса земельный участок **с установленными границами** или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса.

В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Частью 4 статьи 38 ЗК РФ предусмотрено, что [порядок](#) организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808 утверждены Правила проведения торгов.

В извещении о проведении аукциона указан перечень документов, представляемых заявителем в участия в аукционе, среди которых, - надлежащим образом оформленная доверенность (оригинал и копия) в случае, если интересы претендента представляет доверенное лицо (п.4).

Согласно Протоколу от 13.03.2015 «Приема заявок» до окончания указанного в извещении срока подачи заявок на участие в аукционе было подано 29 заявок.

В протоколе указано, что заявки <...> подавались лицом, действовавшим на основании доверенности; полномочия в части подачи заявок, заключения договора о задатке, внесения денежных средств в качестве задатка не подтверждены.

Согласно Протоколу № 1 от 16.03.2015 комиссия отказала в допуске в аукционе по лотам 4, 5 претенденту <...> по пункту в) раздела 5 аукционной документации - претендент не допускается к участию в аукционе, в случае, если заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий и пункту г) раздела 5 аукционной документации - претендент не допускается к участию в аукционе, в случае если, не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета).

Согласно п. 14 Правил проведения торгов, в день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего

счета (счетов). По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований отказа.

Пункт 15 Правил проведения торгов устанавливает основания, при которых претендент не допускается к участию в торгах, среди которых - заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий (пп. «в»).

Комиссия Карельского УФАС России установила, что в договорах о задатке от 10.03.2015 указано следующее:

«Муниципальное казенное учреждение «Комитет по земельным и имущественным отношениям», в лице директора <...>, действующего на основании Устава, с одной стороны и претендент на приобретение государственного (муниципального) имущества на торгах (аукционе, конкурсе), присоединившийся к настоящему Договору, именуемый в дальнейшем «Претендент», <...>, с другой стороны, на основании договора от «21» января 2011 г. N б/н, заключенного между администрацией Лахденпохского муниципального района и муниципальным казенным учреждением «Комитет по земельным и имущественным отношениям» в соответствии с требованиями ст. 380, 381, 428 ГК РФ, и Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 N 808 (далее - Правила организации и проведения торгов), заключили настоящий Договор о нижеследующем».

В части 2.1. договора о задатке указано: «Задаток подлежит перечислению Претендентом на счет муниципального казенного учреждения «Комитет по земельным и имущественным отношениям» после заключения настоящего Договора и перечисляется непосредственно Претендентом.

Надлежащей оплатой задатка является перечисление Претендентом денежных средств на основании настоящего Договора о задатке (договора присоединения).

В платежном документе в графе «назначение платежа» должна содержаться ссылка на реквизиты настоящего Договора, дату проведения торгов».

В разделе V «Реквизиты и подписи сторон» указан претендент <...>. Договор подписан подписью <...> с ее расшифровкой.

К заявке <...> приложена копия нотариальной доверенности №78 АА 7446723 от 28.10.2014, которая уполномочивает <...> быть представителем указанных граждан во всех судебных, административных и правоохранительных органах; **быть представителем** в Управлении Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, БТИ, оценочных организациях, жилищных, налоговых органах, **во всех учреждениях Администрации муниципального района**, ФГУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», **органах местного самоуправления**, землеустроительных организациях, архивах, КУМИ, в любых

компетентных организациях и учреждениях Республики Карелия **по вопросам оформления в собственность (приватизация, выкупа) или аренды любых земельных участков, находящихся в Лахденпохском районе Республики Карелия** и регистрации права собственности на любые строения, расположенные на указанных земельных участках, **для чего предоставили <...> право подачи от их имени необходимых документов, подавать справки и подписывать от их имени заявления, осуществлять необходимые платежи, с правом получения всех земельно-правовых документов;**

- представлять их интересы, оформлять и регистрировать право собственности или аренды (договора аренды) на земельные участки или любые строения, расположенные в Лахденпохском районе Республики Карелия.

Комиссия отмечает, что существуют специальные и общие (генеральные) доверенности. Специальная доверенность выдается на совершение целого ряда однородных действий в течение определенного времени, например, доверенность для участия в конкретном аукционе. Генеральная доверенность предоставляет доверенному лицу **максимальную полноту действий**. Действия, осуществляемые по такой доверенности, могут быть самые разные – от сбора документов во всевозможных инстанциях до отчуждения (продажа, дарение, мена) недвижимости и получения причитающихся продавцу денег.

Представленная нотариальная доверенность подтверждает полномочия <...> на представление интересов <...>, в доверенности обозначен широкий круг полномочий, указанная доверенность по сути является общей, а не специальной, в связи с чем не исключает возможности подачи <...> заявок на участие в аукционе.

Приобретению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, предшествует участие в торгах, в связи с чем полномочия по подаче необходимых документов по вопросу аренды любых земельных участков, находящихся в Лахденпохском районе Республики Карелия, поименованные в доверенностях, являются достаточными для подачи заявок на аукцион.

Вместе с тем, в договорах о задатке от 13.03.2015 отсутствует указание, что <...> является представителем <...> по доверенности, кроме того ссылки на реквизиты доверенности по тексту самого договора о задатке отсутствуют.

Из данного договора следует, претендент <...> выступает в данном договоре от своего лица, однако в разделе V «Реквизиты и подписи сторон» стоит подпись <...> с ее расшифровкой.

В Информационном сообщении о проведении торгов в форме аукциона установлен размер задатка, порядок его внесения участниками аукциона и возврата им, реквизиты счета для перечисления задатка: сумма задатка, вносимого для участия в торгах, составляет по лоту № 4,5 – 5890 рублей 60 копеек.

В договорах о задатке в разделе I «Предмет Договора» указана сумма задатка – 5890 (пять тысяч восемьсот девяносто) рублей 60 копеек.

Вместе с тем, согласно платежному документу от 10.03.2015 плательщиком является <...>. Сумма перевода – 5890 рублей 00 копеек, что не соответствует сумме, указанной в части 1.1 договора о задатке и в Информационном сообщении о проведении торгов в форме аукциона.

Учитывая изложенное, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу об обоснованном отказе аукционной комиссией в допуске заявок <...> на участие в аукционе.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия Заказчика (Администрации Лахденпохского городского поселения) и организатора торгов – МКУ «**Комитет по земельным и имущественным отношениям**» при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков сроком на 15 лет необоснованной.

Заместитель

Председателя Комиссии

Члены Комиссии

_____ <...>

_____ <...>

_____ <...>

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.