

РЕШЕНИЕ №048/01/18.1-1019/2020

«27» октября 2020 года
Липецк

Г.

Резолютивная часть решения объявлена 27.10.2020

Решение в полном объеме изготовлено 30.10.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы России по Липецкой области по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (далее – Комиссия; Комиссия Липецкого УФАС России)

по жалобе ООО «Ваш Логист» на действия организатора торгов — администрация Задонского муниципального района Липецкой области Российской Федерации при проведении аукциона (лот №1) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:08:2060101:2 площадью 790000 кв.м, государственная собственность на который не разграничена, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, имеющего местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир ж.-д. ст. Улусарка. Участок находится примерно в -, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Липецкая, р-н Задонский, сельское поселение Тимирязевский сельсовет (извещение №020920/0143765/01 от 02.09.2020 размещено на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

09 октября 2020 года в Липецкое УФАС России поступила жалоба ООО «Ваш Логист» (далее также- заявитель, общество) на действия организатора торгов — администрация Задонского муниципального района Липецкой области Российской Федерации (далее также – организатор торгов) при проведении аукциона.

Жалоба подготовлена в соответствии с требованиями ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению.

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Липецкого УФАС России - lipetsk.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на 20.10.2020 в 14-20ч.

С целью получения дополнительной информации, рассмотрение жалобы было отложено на 27.10.2020 в 12.00 ч. на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На заседании комиссии велась аудиозапись.

Присутствующие на рассмотрении жалобы законный представитель общества и его представитель пояснили, что организатором торгов, при проведении аукциона, допущены нарушения действующего законодательства РФ, выразившиеся в отказе представителю заявителя находиться в зале с целью осуществления аудио и видеозаписи хода проведения торгов, а также в том, что не было учтено, сделанное путем поднятия карточки, предложение заявителя о цене предмета торгов.

Присутствующие на рассмотрении жалобы представители организатора торгов не согласились с доводами, изложенными представителями заявителя и пояснили, что аукцион проведен в соответствии с требованиями земельного и гражданского законодательства РФ.

Представитель заинтересованного лица поддержал доводы, изложенные представителями организатора торгов, а также в представленных письменных возражениях, считает жалобу заявителя необоснованной.

На рассмотрение жалобы организатором торгов представлены документы, предусмотренные ч.15 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров предусмотрен статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции".

Комиссия Липецкого УФАС России в результате рассмотрения

жалобы, возражений на нее и материалов торгов пришла к следующим выводам.

Согласно п.1 ст.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее- ЗК РФ), земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

При этом, согласно п.1 ст.39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии п.1 ст.39.11 ЗК РФ, решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе, по заявлениям граждан или юридических лиц.

Как установлено, постановлением администрации Задонского муниципального района Липецкой области от 28.08.2020 №438 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:08:2060101:2 площадью 790 000 кв.м, государственная собственность на который не разграничена, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, имеющего местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир ж.-д. ст.Улусарка. Участок находится примерно в -, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Липецкая, р-н Задонский, сельское поселение Тимирязевский сельсовет с разрешенным использованием «для сельскохозяйственного производства» для ведения сельскохозяйственного производства (лот №1).

Согласно п.19-20 ст.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. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Как установлено, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:08:2060101:2 площадью 790000 кв.м, государственная собственность на который не разграничена, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, имеющего местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир ж.-д. ст. Улусарка. Участок находится примерно в -, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Липецкая, р-н Задонский, сельское поселение Тимирязевский сельсовет по лоту № 1 размещено организатором торгов 02.09.2020 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru. Кроме того, организатор торгов обеспечил опубликование извещения о проведении аукциона в информационном вестнике администрации и Совета депутатов сельского поселения Тимирязевский сельсовет Задонского муниципального района Липецкой области.

Начальная цена предмета аукциона (ежегодный размер арендной платы): 177 645 (сто семьдесят семь тысяч шестьсот сорок пять) рублей 64 копейки.

В соответствии с п.1 ст.448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- ГК РФ), аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

При этом, как установлено, рассматриваемый аукцион является открытым по составу участников, в силу п.9 ст.39.11 ЗК РФ.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 02.10.2020, на участие в рассматриваемом аукционе было подано 14 заявок от участников аукциона. По итогам рассмотрения комиссией

организатора торгов данных заявок, все участники были допущены до участия в аукционе.

Согласно сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона, дата проведения аукциона: 05 октября 2020 года, время проведения аукциона: 14 час. 00 мин. по московскому времени.

Более того, как установлено, извещение о проведении аукциона, во исполнение требований п.п.3 п.21 ст.39.11 ЗК РФ, содержит следующий порядок его проведения и определения победителей аукциона:

а) регистрация участников аукциона проводится в день проведения аукциона в течение 15 минут до начала проведения процедуры аукциона;

б) аукцион начинается с оглашения наименования предмета аукциона, основных характеристик Участка и начальной цены на право заключения договора аренды, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения начальной цены предмета аукциона и каждой очередной цены в случае, если они готовы заключить договор аренды в соответствии с этой ценой;

г) каждая последующая цена назначается путем увеличения текущей цены на "шаг аукциона". После объявления очередной цены называется номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, и указывается на этого участника аукциона. Затем объявляется следующая цена права на заключение договора аренды в соответствии с "шагом аукциона";

д) при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названной ценой, эта цена повторяется 3 раза. Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок и номер карточки которого был назван последним;

е) по завершению аукциона объявляется об окончании аукциона, называется цена на право заключения договора аренды и номер

карточки победителя аукциона.

Как установлено из представленного организатором торгов документа: «Регистрация участников аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот 1) 05 октября 2020 года», на участие в рассматриваемом аукционе было зарегистрировано 10 участников, в числе которых- ООО «Ваш Логист».

В соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" единоличный исполнительный орган общества:

1) без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

2) выдает доверенности на право представительства от имени общества, в том числе доверенности с правом передоверия;

3) издает приказы о назначении на должности работников общества, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;

4) осуществляет иные полномочия, не отнесенные настоящим Федеральным законом или уставом общества к компетенции общего собрания участников общества, совета директоров (наблюдательного совета) общества и коллегиального исполнительного органа общества.

Согласно выписки из ЕГРЮЛ генеральным директором и единственным учредителем ООО «Ваш Логист» является <...>.

При рассмотрении жалобы установлено, что <...> был зарегистрирован организатором торгов в качестве представителя ООО «Ваш Логист» и получил пронумерованную карточку для участия в аукционе.

Вместе с тем, представители заявителя, организатора торгов, а также заинтересованного лица указали, что для регистрации в качестве представителя ООО «Ваш Логист» на участие в аукционе обратился <...> с доверенность от ООО «Ваш Логист».

Однако, <...>, а также представители организатора торгов пояснили, что доверенность была ненадлежащей, поскольку в ней содержалась опечатка в фамилии лица, которому выдана доверенность.

При этом, доверенность на представление интересов юридического лица - это документ, который позволяет передать представителю юридического лица права на совершение определенных действий от имени юридического лица. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами (п.1 ст.185, п.4 ст.185.1 ГК РФ).

Вместе с тем, если в доверенности ненадлежащим образом указаны фамилия, имя, либо отчество гражданина (при его наличии), Комиссия Липецкого УФАС России полагает, что такая доверенность может быть признана недействительной, так как гражданин приобретает и осуществляет права и обязанности под своим именем, включающим: фамилию, имя, а также отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая.

В связи с чем, <...> не мог выступать представителем участника - ООО «Ваш Логист» при проведении аукциона, в частности, получать пронумерованную карточку, подавать предложение о цене, подписывать итоговый протокол.

Таким образом, порядок регистрации участников и допуск представителя ООО «Ваш Логист» произведен организатором торгов без нарушений. Права и законные интересы общества, как участника торгов, не нарушены.

Суть участия в аукционе, в силу положений гражданского и земельного законодательства, сводится к совершению действий по подаче ценовых предложений. Участие в аукционе законного представителя ООО «Ваш Логист» в полной мере позволило обществу реализовать право на участие в аукционе. В свою очередь, участие в аукционе с целью ведения аудио или видеофиксации его проведения лицом, которое не имеет надлежащих полномочий по представлению интересов общества на участие в аукционе, не возлагает на организатора торгов обязанности по допуску данного лица в место проведения аукциона.

При этом из представленных документов следует, что законному представителю ООО «Ваш Логист» выдана карточка для участия в аукционе с номером 11. Ценовые предложения путем поднятия данной карточки подавались законным представителем общества.

Согласно п.16 ст.39.11 ЗК РФ, по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

В силу п.15 ст.39.12 ЗК РФ, результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона.

При этом, в соответствии с п.17 ст.39.12 ЗК РФ, победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Как следует из доводов представителей заявителя, присутствующих на рассмотрении жалобы и также указано в жалобе заявителя, заявителем на шаге аукциона, с размером арендной платы составляющей- 850 745 руб. 64 коп., путем поднятия карточки, было сделано предложение о цене предмета торгов. Однако, организатором торгов неправомерно не было засчитано данное предложение заявителя о цене предмета торгов.

Согласно протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот №1) от 05.10.2020, комиссия организатора торгов решила признать победителем аукциона участника под №4 - АО «Агропромышленное объединение «Аврора» (<...>), номер карточки которого председателем комиссии был назван последним. По результатам аукциона годовой размер арендной платы за земельный участок составляет 850 745 руб. 64 коп. По лоту №1 после троекратного оглашения очередного размера годовой арендной платы в сумме 856 045 руб. 64 коп. ни один из участников аукциона не поднял билет.

Протокол о результатах аукциона не содержит сведений об ином ценовом предложении, сделанном после озвученного - 850 745, 64 руб.

Вместе с тем, заявителем не представлено достоверных и обоснованных документов и сведений, подтверждающих наличие недостоверной информации, в частности, в указанном протоколе о последней поднятой карточке и ценовом предложении.

Решение по итогам рассмотрения жалобы принимается Комиссией антимонопольного органа на основании документов и сведений, представленных сторонами на заседание Комиссии.

При этом установлено, что организатором торгов не осуществлялась аудио/видеозапись проведения аукциона.

Как следует из полученных письменных объяснений каждого присутствующего на проведении аукциона члена комиссии: «Начиная с цены в сумме 606945,64 руб. торг шел только между представителем АО «АПО «Аврора» <...> (карточка №4) и директором ООО «Ваш Логист» <...> (карточка №11). На сумме в размере 850745,64 руб. была поднята карточка №4 представителем АО «АПО «Аврора» <...> После троекратного оглашения очередного размера годовой арендной платы в сумме 856045 (восемьсот пятьдесят шесть тысяч сорок пять) руб. 64 коп. ни один из участников аукциона не поднял карточку...».

Указанные факты подтверждаются представленными организатором торгов сведениями о сделанных участниками торгов в ходе их проведения ценовых предложениях, зафиксированных членами комиссии.

Также из представленных документов следует, что участие в аукционе в качестве представителя АО «АПО «Аврора» (победитель аукциона) выступал <...>, который присутствует на заседании Комиссии и Липецкого УФАС России как представитель заинтересованного лица.

<...> сообщил, что он и <...> были самыми активными участниками аукциона на последних шагах. После предложенной <...> цены аукционист четко оглашал цену и медленно проговаривал: «раз», «два», «три», в процессе чего <...> не поднял свою карточку. Аукционист объявил АО «АПО «Аврора» победителем аукциона. При этом каких-либо возмущений от <...> относительно того, что аукционист не учел поднятую им карточку на словах «раз, два, три», ни в процессе их произношения, ни сразу после оглашения результатов аукциона не поступало. При этом члены комиссии организатора торгов оставались в зале проведения аукциона после его завершения и <...> покинул его раньше их.

Доказательств, опровергающих вышеизложенные обстоятельства, заявителем не представлено.

Более того, законный представитель заявителя при рассмотрении жалобы подтвердил, что вышел из зала, в котором организатор торгов проводил аукцион, без замечаний.

В связи с изложенным, Комиссия Липецкого УФАС России, исходя из анализа представленных сторонами на рассмотрение жалобы документов и сведений, приходит к выводу, что действия

организатора аукциона, при проведении рассматриваемого аукциона, не нарушают требования действующего законодательства РФ, в том числе, требования ЗК РФ.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Липецкого УФАС России

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «Ваш Логист» на действия организатора торгов — администрация Задонского муниципального района Липецкой области Российской Федерации при проведении аукциона (лот №1) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:08:2060101:2 площадью 790000 кв.м, государственная собственность на который не разграничена, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, имеющего местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир ж.-д. ст. Улусарка. Участок находится примерно в -, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Липецкая, р-н Задонский, сельское поселение Тимирязевский сельсовет (извещение №020920/0143765/01 от 02.09.2020 размещено на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Липецкой области в течение трех месяцев со дня его принятия.