

ООО «АМИ Групп»

ИНН/КПП: 1435345764/143501001

Юр. адрес: 677027, РС(Я), г. Якутск, ул. Ойунского, д.8, кв. 63

Тел: +7 (924) 160-90-49

Эл. почта: amigroupykt@mail.ru

Администрация МР «Нижнеколымский район»

678830 Республика Саха (Якутия), Нижнеколымский район, п.Черский,
ул.Ойунского, д. 1

admncol@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы №014/10/18.1-1500/2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

*** – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

***, – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

***, – старший государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

При участии:

От заявителя ООО «АМИ Групп» – был должным образом извещен, к рассмотрению жалобы посредством видеоконференцсвязи не подключился.

От ответчика Администрация МР «Нижнеколымский район» были должным образом извещены, к рассмотрению жалобы посредством видеоконференцсвязи не подключились.

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 28 мая 2020 года поступила жалоба ООО «АМИ Групп» на проведение торгов «Право на заключение договора аренды земельных участков, под строительство малоэтажной многоквартирной жилой застройки, в рамках реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы», утвержденной постановлением

правительства Республики Саха (Якутия) от 27.03.2019 №50.» по извещению 210420/10760850 Администрации МР «Нижнеколымский район» на сайте torgi.gov.ru.

Заявитель в своей жалобе указывает следующее:

Согласно п. 1 ст. 39.12. аукционной документации, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме 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 юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Также в соответствии с п. 1.1. той же статьи заявитель предоставляет документ на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Согласно п.2.2. аукционной документации, для участия в Аукционе Претендент представляет Организатору аукциона (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении Аукциона срок заявку по форме, утверждаемой Организатором аукциона, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления Претендентом установленного в извещении о проведении Аукциона задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на Аукционе права на заключение договоров аренды земельных участков и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении Аукциона. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 (двух) экземплярах, один из которых остается у Организатора аукциона, другой - у Претендента. При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем Претендента предъявляется доверенность. Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, **а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами Претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован Претендент).**

Все указанные документы со стороны заявителя были предоставлены.

Однако организатор аукциона не допустил заявителя к участию в аукционе на основании п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе №210420/10760850/01 №№3,4,5,6). Протокол рассмотрения заявок по лоту №1 опубликован не был.

При этом члены комиссии указали, сославшись на п. 9.2 Устава заявителя, как на причину отказа непредоставление выписки из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (п. 9.2 Устава).

Согласно п.9.2. Устава ООО «АМИ Групп», к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества относятся:

- определение основных направлений деятельности Общества;
- принятие решения об участии в ассоциациях и других объединениях коммерческих организаций;
- изменение настоящего Устава, включая изменение размера уставного капитала Общества;
- избрание/ назначение единоличного исполнительного органа Общества и досрочное прекращение его полномочий;
- установление размера вознаграждения и денежных компенсаций единоличному исполнительному органу Общества, членам коллегиального исполнительного органа Общества;
- утверждение годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов;
- принятие решения о распределении чистой прибыли, в том числе между участниками Общества;
- утверждение или принятие документов, регулирующих организацию деятельности Общества (внутренних документов Общества);
- принятие решения о размещении Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, а также утверждение условий их размещения;
- приобретение размещенных Обществом облигаций и иных ценных бумаг;
- назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг;
- принятие решения о реорганизации или ликвидации Общества;
- назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов;
- принятие решения о предоставлении, прекращении и ограничении дополнительных прав участников Общества и о возложении, изменении и прекращении дополнительных обязанностей участников Общества;
- принятие решения об ограничении и изменении максимального размера доли участника Общества и об ограничении возможности изменения соотношения долей участников Общества;
- принятие решения о внесении вкладов в имущество Общества;

- утверждение бюджета доходов и расходов по текущей деятельности Общества;
- принятие решения об участии Общества в создании юридических лиц;
- одобрение сделок, связанных с приобретением, отчуждением и возможностью отчуждения акций, долей в уставном капитале других юридических лиц;
- одобрение сделок, связанных с приобретением, отчуждением и возможностью отчуждения Обществом недвижимого имущества независимо от суммы сделки;
- одобрение сделок, связанных с выдачей Обществом поручительств независимо от суммы сделки;
- принятие решения о совершении Обществом вексельной сделки, в том числе о выдаче Обществом простых и переводных векселей, производстве по ним передаточных надписей, авалей, платежей, независимо от их суммы;
- принятие решения об обращении в суд с заявлением о признании Общества банкротом;
- решение других вопросов, предусмотренных Законом и настоящим Уставом.

То есть заказчик не допустил заявителя к участию в аукционе в связи с непредставлением выписки из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки, тем самым нарушив п. 3 ст. 39.12. Земельного кодекса РФ, п. 25 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 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".

При этом сделка по заключению договора аренды не является для заявителя крупной (балансовая стоимость активов на последнюю отчетную дату составляет 54 000,00 руб).

Также сделка по аренде земельного участка по аукциону не является сделкой по приобретению или отчуждению недвижимости, так как не приведет к смене собственника земельного участка.

Таким образом, заявитель предоставил все необходимые документы для участия в аукционе, но организатор торгов неправомочно, в нарушение п. 3 ст. 39.12. Земельного кодекса РФ, п. 25 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67, не допустил заявителя к участию.

На основании вышеизложенного, в соответствии со ст.18.1. Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", прошу:

1. Отменить протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе №210420/10760850/01 от 21.05.2020 г.

2. Отменить результаты определения победителя аукциона №210420/10760850/01.

3. Вернуть закупку №210420/10760850/01 на стадию подачи заявок.

Директор И.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 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 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон 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.

В части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

02 июня 2020 года УФАС по РС (Я) направлено уведомление сторонам о поступлении жалобы №014/10/18.1-1500/2020 и приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

05 июня 2020 года Комиссией УФАС по РС (Я) при рассмотрении жалобы №014/10/18.1-1500/2020 принято решение продлить срок принятия решения в соответствии со ст. 14.1. Закона о защите конкуренции для направления дополнительного запроса Ответчику.

08 июня 2020 года УФАС по РС (Я) посредством электронной почты направлен запрос к Администрации МР «Нижнеколымский район» о предоставлении заявок участников аукциона №210420/10760850.

10 июня 2020 года от Администрации МР «Нижнеколымский район» получены материалы заявок ООО «АМИ Групп» и ООО «Легенда» в электронном виде в формате pdf.

Комиссия Антимонопольного органа по рассмотрению жалобы, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

21 апреля 2020 года Администрации муниципального района «Нижнеколымский район» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов было опубликовано извещение №210420/10760850 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков под строительство малоэтажной многоквартирной жилой застройки, в рамках реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы», утвержденной постановлением правительства Республики Саха (Якутия) от 27.03.2019 №50 (лоты №1, 2, 3, 4, 5).

Дата и время окончания приема заявок: 21.05.2020 17:00.

Протоколами №2, 3, 4, 5, 6 от 21 мая 2020 года рассмотрения заявок организатором торгов в лице Администрации муниципального района «Нижнеколымский район» на участие в аукционе №210420/10760850/01 установлено, что организатором аукциона получены заявки на участие от следующих заявителей: №1 ООО «АМИ ГРУПП» ИНН 1435345764, №2 ООО «Легенда» ИНН 1435213888.

Так, исходя из установленного вышеуказанными протоколами комиссией организатора аукциона заявки ООО «АМИ ГРУПП» по всем лотам отклонены по основанию, установленному п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ. В протоколах указано, что заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов, а именно: выписка из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (п. 9.2 Устава).

Таким образом, аукцион №210420/10760850/01 был признан несостоявшимся на основании признания ООО «Легенда» единственным участником аукциона, о чем указывается в протоколах №2, 3, 4, 5, 6 от 21 мая 2020 года.

Исходя из доводов жалобы ООО «АМИ ГРУПП» считает, что Согласно п. 9.2. Устава ООО «АМИ Групп», к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества относятся:

- одобрение сделок, связанных с приобретением, отчуждением и возможностью отчуждения Обществом недвижимого имущества независимо от суммы сделки;

Однако, по мнению Заявителя, сделка по аренде земельного участка по аукциону не является сделкой по приобретению или отчуждению недвижимости, так как не приведет к смене собственника земельного участка.

Таким образом, ООО «АМИ Групп» не направило организатору аукциона в состав заявок согласие Общества об одобрении сделки связанной с заключением договора аренды, так как не считало эту сделку связанной с приобретением отчуждением и возможностью отчуждения Обществом недвижимого имущества.

Также Заявитель указывает, что сделка по заключению договора аренды не является для него крупной (балансовая стоимость активов на последнюю отчетную дату составляет 54000,00 руб.).

Комиссией УФАС по РС (Я) по рассмотрению жалобы №014/10/18.1-1500/2020 установлено следующее.

Процедура проведения подобных аукционов регулируется Приказом ФАС РФ от 10.02.2010 N 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», а также статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 25 Приказа ФАС РФ от 10.02.2010 N 67 отказ в допуске к участию в конкурсе или аукционе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в пунктах 24 и 24.1 настоящих Правил, не допускается (в ред. Приказа ФАС РФ от 24.12.2013 N 872/13).

Часть 24 указывает, что Заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случаях:

1) непредставления документов, определенных пунктами 52 и 121 настоящих Правил, либо наличия в таких документах недостоверных сведений.

Согласно пункту «е» части 52 Правил, заявка на участие в конкурсе должна содержать: решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации; учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой.

При этом Администрации муниципального района «Нижнеколымский район» в своих возражениях на жалобу (от 04.06.2020 г. №01-24/806) указывает, что согласно статьи 46 ФЗ-14 «Об обществах с ограниченной ответственностью»:

Крупные сделки - крупной сделкой считается сделка (несколько взаимосвязанных сделок), выходящая за пределы обычной хозяйственной деятельности и при этом:

связанная с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества (в том числе заем, кредит, залог, поручительство, приобретение такого количества акций (иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции) публичного общества, в результате которых у общества возникает обязанность направить обязательное предложение в соответствии с главой XI.1 Федерального закона от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»), цена или балансовая стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату.

Комиссией УФАС по РС (Я) при анализе указанных норм установлено, что в Аукционной документации Администрации муниципального района «Нижнеколымский район» отсутствуют требования об обязательном предоставлении согласия учредителей общества об одобрении крупной сделки.

Так, согласно пункту 2.2 Аукционной документации на право заключения договора аренды земельного участка:

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами Претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован Претендент).

При этом согласно пункту 9,2 Устава ООО «АМИ ГРУПП» к компетенции общего собрания участников Общества относятся:

- одобрение сделок, связанных с приобретением, отчуждением и возможностью отчуждения Обществом недвижимого имущества независимо от суммы сделки.

Однако статья 46 ФЗ-14 «Об обществах с ограниченной ответственностью» на которую ссылается Организатор торгов не содержит упоминания об аренде, как виде косвенного отчуждения имущества.

Таким образом, ООО «АМИ ГРУПП» не предоставило выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки, так как согласно пункту 9,2 Устава ООО «АМИ ГРУПП» к компетенции общего собрания участников Общества относится одобрение сделок, связанных с приобретением, отчуждением и возможностью отчуждения Обществом недвижимого имущества независимо от суммы сделки.

При этом решение об одобрении или о совершении сделки учредителями ООО «АМИ ГРУПП» прикладывается лишь в том случае, если для ООО «АМИ ГРУПП» данная сделка связана с приобретением, отчуждением и возможностью отчуждения Обществом недвижимого имущества независимо от суммы сделки.

Предметом аукциона №210420/10760850/01, проводимого Администрацией муниципального района «Нижнеколымский район» не является заключение сделки по отчуждению имущества, а является заключение договора аренды земельных участков под строительство малоэтажной многоквартирной жилой застройки, в рамках реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы», утвержденной постановлением правительства Республики Саха (Якутия) от 27.03.2019 №50.

Так, исходя из норм гражданского законодательства, а именно статей 235, 238 и 239 Гражданского кодекса Российской Федерации — отчуждение недвижимого имущества, это прекращение права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество и переход этого права к другому собственнику.

При этом аренда недвижимого имущества, исходя из положений Главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации - это предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Отсюда следует вывод, что сделки по отчуждению имущества и получения имущества в аренду не являются идентичными, соответственно Администрация

муниципального района «Нижнеколымский район» неправомерно посчитала заявку ООО «АМИ ГРУПП» несоответствующей п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ по причине отсутствия выписки из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки в соответствии с пунктом 9,2 Устава ООО «АМИ ГРУПП».

Доводы Администрации муниципального района «Нижнеколымский район» о том, что ООО «АМИ ГРУПП» следовало предоставить решение о крупности сделки не могут быть приняты, так как подобные требования отсутствуют Аукционной документации. Также исходя из пункта «е» части 52 Приказа ФАС РФ от 10.02.2010 №67 крупность сделки Общество определяет для себя самостоятельно. При этом нельзя определить крупность сделки для Общества на основании сопоставления размера задатка и 25% от уставного капитала участника аукциона, так как это противоречит определению крупной сделки, установленному статьей 46 ФЗ-14 «Об обществах с ограниченной ответственностью». Крупность сделки в соответствии с указанной статьей устанавливается на основании 25 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату и не связана с размером уставного капитала.

На основании вышеизложенного, Комиссия УФАС по РС (Я) приходит к выводу о том, что заявки ООО «АМИ Групп» на участие в аукционе №210420/10760850/01 по лотам №1, 2, 3, 4, 5 были неправомерно не допущены комиссией организатора аукциона в лице Администрации муниципального района «Нижнеколымский район», что имеет под собой нарушение п. 3 ст. 39.12. Земельного кодекса РФ, п. 25 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67.

Согласно пункту 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, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ст.23, ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «АМИ Групп» на проведение торгов «Право на заключение договора аренды земельных участков, под строительство малоэтажной многоквартирной жилой застройки, в рамках реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы», утвержденной постановлением правительства Республики Саха (Якутия) от 27.03.2019 №50.» по извещению 210420/10760850 Администрации МР «Нижнеколымский район» на сайте torgi.gov.ru. – **обоснованной**;
2. Выдать Администрации МР «Нижнеколымский район» (ИНН 1418021047, ОГРН

1031400871050) предписание об устранении допущенных нарушений при проведении аукциона по извещению 210420/10760850 на сайте torgi.gov.ru.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.