РЕШЕНИЕ

по делу № 007/10/18.1-142/2019 о нарушении процедуры торгов

и порядка заключения договоров

30 мая 2019 года г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии и Членов Комиссии,

при участии:

от Заявителя: «…» по доверенности от 27.08.2018 № 07/3-н/07-2018-4-621;

от МКУ «Управление сельского хозяйства, промышленности и торговли местной администрации Лескенского муниципального района КБР»: «…» по доверенности от 22.05.2019, «…» по доверенности от 30.05.2019;

от местной администрации Лескенского муниципального района КБР: «…» по доверенности от 16.05.2019 № 50-1-11/333,

«…» (личность удостоверена),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) 15.05.2019 поступила жалоба «…» (далее – Заявитель) на действия муниципального казенного учреждения «Управление сельского хозяйства, промышленности и торговли местной администрации Лескенского муниципального района КБР» (далее – Организатор торгов) при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков по извещениям на сайте https://torgi.gov.ru № 270319/1427590/01 от 29.03.2019, № 270319/1427590/02 от 29.03.2019, № 270319/1427590/04 от 29.03.2019 (далее – жалоба).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управление уведомлением от 16.05.2019 № 06/1595 приостановило процедуру аукционов до рассмотрения жалобы по существу. Заседания Комиссии по рассмотрению жалобы состоялись 24.05.2019 и 30.05.2019.

Заявитель обжалует неправомерный отказ в допуске к участию в аукционах представителя Заявителя по причине отсутствия у него соответствующих полномочий.

Представитель Организатора торгов возражал против доводов Заявителя и просили признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся документы, а также заслушав и проанализировав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального района относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района. Органы местного самоуправления согласно пункту 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ) осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В силу части 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом РФ.

Согласно абзацу 3 пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных названным пунктом.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Постановлениями местной администрации Лескенского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики от 26.03.2019 № 211, № 212, № 213, № 214, № 215, № 216 (далее – постановления) Организатору торгов было поручено организовать и провести аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков, указанных в постановлениях и находящихся на территории Лескенского муниципального района КБР.

Извещения № 270319/1427590/01, № 270319/1427590/02, № 270319/1427590/04 размещены 29.03.2019 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru, на сайте местной администрации Лескенского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики http://le.adm-kbr.ru, извещения опубликованы также в газете «Лескенская газета» №» 37-39. Организатором торгов представлены копии актов, подтверждающих обнародование извещений в период с 30.03.2019 по 02.05.2019.

Предметом аукционов явились следующие земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием

«растениеводство»:

1. по извещению № 270319/1427590/01 от 29.03.2019:

Лот № 1: земельный участок, расположенный по адресу: КБР, Лескенский р-н, за чертой с.п. Второй Лескен, к северо-западу от окраины села; кадастровый номер <...> :07:4400000:827; площадь: 40461+/-1760 кв.м.; начальная цена: 17 479,15 (семнадцать тысяч четыреста семьдесят девять) рублей 15 копеек; шаг аукциона: 524,00 (пятьсот двадцать четыре) рубля 00 копеек; задаток: 13 983,00 (тринадцать тысяч девятьсот восемьдесят три) рубля 00 копеек; срок аренды – 7 лет;

Лот № 2: земельный участок, расположенный по адресу: КБР, Лескенский р-н, за чертой с.п. Второй Лескен, к северо-западу от окраины села; кадастровый номер <...> :07:4400000:826; площадь: 100000+/- 2767 кв.м.; начальная цена: 43 200,00 (сорок три тысячи двести) рублей 00 копеек; шаг аукциона: 1 296,00 (одна тысяча двести девяносто шесть) рублей 00 копеек; задаток: 34 560,00 (тридцать четыре тысячи пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек; срок аренды – 7 лет;

1. по извещению № 270319/1427590/02 от 29.03.2019:

Лот № 1: земельный участок, расположенный по адресу: КБР, Лескенский р-н, за чертой с.п. Второй Лескен, к северо-западу от окраины села; кадастровый номер <...> :07:4400000:817; площадь: 97975+/-2739 кв.м.; начальная цена: 42 325,20 (сорок две тысячи триста двадцать пять) рублей 20 копеек; шаг аукциона: 1 269,00 (одна тысяча двести шестьдесят девять) рублей 00 копеек; задаток: 33 860,00 (тридцать три тысячи восемьсот шестьдесят) рублей 00 копеек; срок аренды – 7 лет;

Лот № 2: земельный участок, расположенный по адресу: КБР, Лескенский р-н, за чертой с.п. Второй Лескен, к северо-западу от окраины села; кадастровый номер <...> :07:4400000:823; площадь: 100000+/- 2767 кв.м.,; начальная цена: 43 200,00 (сорок три тысячи двести) рублей 00 копеек; шаг аукциона: 1 296,00 (одна тысяча двести девяносто шесть) рублей 00 копеек; задаток: 34 560,00 (тридцать четыре тысячи пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек; срок аренды – 7 лет;

1. по извещению № 270319/1427590/04 от 29.03.2019:

Лот № 1: земельный участок, расположенный по адресу: КБР, Лескенский р-н, за чертой с.п. Второй Лескен, к северо-западу от окраины села; кадастровый номер <...> :07:4400000:824; площадь: 100000+/-2767 кв.м., начальная цена: 43 200,00 (сорок три тысячи двести) рублей 00 копеек; шаг аукциона: 1 296,00 (одна тысяча двести девяносто шесть) рублей 00 копеек; задаток: 1 296,00 (одна тысяча двести девяносто шесть) рублей 00 копеек; 34 560,00 (тридцать четыре тысячи пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек; срок аренды – 7 лет;

Лот № 2: земельный участок, расположенный по адресу: КБР, Лескенский р-н, за чертой с.п. Второй Лескен, к северо-западу от окраины села; кадастровый номер <...> :07:4400000:825; площадь: 100000+/- 2767 кв.м., начальная цена: 43 200,00 (сорок три тысячи двести) рублей 00 копеек; шаг аукциона: 1 296,00 (одна тысяча двести девяносто шесть) рублей 00 копеек; задаток: 1 296,00 (одна тысяча двести девяносто шесть) рублей 00 копеек; 34 560,00 (тридцать четыре тысячи пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек; срок аренды – 7 лет.

Заявки на участие в аукционах принимались 30.03.2019 по 02.05.2019, дата определения участников аукциона: 06.05.2019, дата проведения аукциона: 08.05.2019.

Из представленных в материалы рассмотрения жалобы копий страниц журнала регистраций заявок, поданных заявок и протоколов от 06.05.2019 рассмотрения заявок следует, что на участие в аукционах поступили заявки от следующих лиц:

1) **по извещению № 270319/1427590/01 от 29.03.2019**:

Лот № 1 (всего 6 заявок);

Лот № 2 (всего 7 заявок);

2) **по извещению № 270319/1427590/02 от 29.03.2019**:

Лот № 1 (всего 7 заявок);

Лот № 2 (всего 8 заявок);

3) **по извещению № 270319/1427590/04 от 29.03.2019**:

Лот № 1 (всего 8 заявок);

Лот № 2 (всего 8 заявок).

Протоколами от 06.05.2019 рассмотрения заявок все поданные заявки и заявители, подавшие указанные заявки, признаны соответствующими требованиям и условиям аукционной документации, все заявители допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона.

Как следует из материалов рассмотрения жалобы и пояснений представителей сторон, в день проведения торгов представитель Заявителя «…» прибыл в здание администрации с целью участия в аукционах и предъявил комиссии Организатора торгов доверенность от 27.08.2018, удостоверенную нотариусом Нальчикского нотариального округа КБР «…» и зарегистрированную в реестре за № 07/3-н/07-2018-4-621, которой гражданин «…» наделяет трех граждан, в том числе «…» следующими полномочиями: представительствовать от его имени при ведении гражданских, административных, административных дел о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, возникающие из административных и иных публичных правоотношений, дел по административным правонарушениям, во всех судебных учреждениях и инстанциях, в том числе в арбитражных судах общей юрисдикции, с правом совершения всех процессуальных действий, какие предоставлены законом истцу, ответчику, заявителю, правонарушителю, третьему лицу, административному истцу, административному ответчику. Для выполнения данных поручений «…» имеет право быть представителем во всех муниципальных учреждениях и иных организациях всех форм собственности. Срок действия доверенности – три года без права передоверия.

Исследовав текст представленной доверенности, комиссия Организатора торгов решила отказать «…» в допуске к участию в процедуре подачи ценовых предложений по причине отсутствия у «…» полномочий по участию в торгах.

Вследствие полученного отказа «…» был вынужден принять участие в процедуре торгов самостоятельно.

Комиссия Управления считает отказ комиссии Организатора торгов в допуске представителя «…» к участию в аукционе неправомерным ввиду следующего.

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

Как следует из Определения Верховного Суда РФ от 05.02.2009 № 20-В08-16, доверенность подтверждает наличие у поверенного прав действовать от имени доверителя, определяет условия и границы реализации этих прав. Она предназначена для предъявления третьим лицам, с которыми поверенный вступает в отношения от имени доверителя. Таким образом, третьи лица должны иметь возможность убедиться в наличии у поверенного необходимых полномочий. Лишь в случаях, прямо указанных в законе, к форме доверенности предъявляются повышенные требования, в частности нотариальный порядок ее удостоверения.

Следовательно, для участия в процедуре аукциона представитель участника аукциона должен предоставить доверенность, в которой полно и ясно определены его правомочия с тем, чтобы они не вызывали различное понимание и неоднозначное толкование.

Из буквального смысла содержащихся в тексте доверенности слов и выражений следует, что доверитель «…» предоставил «…» широкий круг представительских полномочий. Предъявленная доверенность по сути является общей, а не специальной, в связи с чем не исключает возможность участия представителя в торгах. Доверенность прямо наделяет представителя правом представлять интересы доверителя во всех муниципальных учреждениях.

«…», подав заявки на участие в аукционах и оплатив задатки в установленном размере, выразил свою волю на участие в аукционах. При этом Комиссия Управления принимает во внимание также тот факт, что к месту проведения торгов явился также доверитель «…», который устным заявлением подтвердил наличие у «…» полномочий по участию в торгах, что представителем Организатора торгов не опровергается.

Таким образом, с учетом того, что в силу абзаца 2 пункта 1 статьи 182 Гражданского кодекса РФ полномочия представителя могут подтверждаться не только выданной доверенностью, но и явствовать из обстановки, в которой действует представитель, а также презумпции разумности и добросовестности действий участников гражданских правоотношений (статья 10 Гражданского кодекса РФ), совокупность рассмотренных обстоятельств, по мнению Комиссии Управления, не могла породить у Организатора торгов сомнений в наличии у «…» полномочий принять от имени «…» участие в аукционе.

На основании изложенного Комиссия Управления приходит к выводу неправомерном отказе Организатора торгов в допуске к участию в аукционе «…», на основании чего жалоба признается обоснованной.

Согласно части 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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы и пояснениям представителя Организатора торгов проведение аукционов было отложено в связи с невозможностью выявления победителя ввиду значительного количества участников и совершаемых ими «шагов», а также ограниченности рабочего времени Организатора торгов.

Решая вопрос о выдаче предписания, Комиссия Управления учитывает, что Балкаров Х.С. принял участие в аукционах до их отложения самостоятельно. Это обстоятельство предполагает выдачу Организатору торгов предписания о совершении действий в будущем и исключает необходимость отмены уже совершенных процедур.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «…» на действия муниципального казенного учреждения «Управление сельского хозяйства, промышленности и торговли местной администрации Лескенского муниципального района КБР» (ОГРН 1040700050632, ИНН 0707013011) при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков по извещениям на сайте https://torgi.gov.ru № 270319/1427590/01 от 29.03.2019, № 270319/1427590/02 от 29.03.2019, № 270319/1427590/04 от 29.03.2019, обоснованной.

2. Выдать муниципальному казенному учреждению «Управление сельского хозяйства, промышленности и торговли местной администрации Лескенского муниципального района КБР» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии