

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-6428/2022

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

16 января 2023г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем системы ВКС, представителя М.З.М. (далее — Заявитель) и представителя ООО «Агора» (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещения № 22000064700000000001-220000647000000000052 опубликованы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещения № 22000064700000000001-220000647000000000052 опубликованы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 16.01.2023г. в 12:00.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 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 18.07.2011г. № 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.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 11 статьи 39.1 ЗК РФ, организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно части 19 статьи 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.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Согласно доводу жалобы, Организатор торгов неправомерно ограничил возможность подачи заявок заинтересованными лицами.

В соответствии с частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ, 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.

Согласно извещению, установлен следующий порядок приема заявок: для участия в аукционе претендент представляет организатору аукциона (лично или через своего представителя по нотариальной доверенности) заявку на участие в аукционе по форме утвержденной организатором аукциона. Время приема одной заявки составляет не менее 5 минут. Подать заявки, документы для участия в торгах, ознакомиться с документами и информацией, касаемо предмета торгов, начиная с 18.11.2022г. (для лот 1-29); с 21.11.2022г. (для лот 30-52) в рабочие дни с 09 часов 00 минут до 12 часов 00мин, по адресу: 353800, Красноармейский район ст. Полтавская ул. Центральная, 3г; телефон (8918) 66-58-636. Приём заявок на участие в аукционе прекращается: для лотов (1-29) 16.12.2022г в 12 часов 00 минут. Для лотов (30-52) 19.12.2022г в 12 часов 00 минут.

Исходя из положений пункта 4 части 1 статьи 1 ЗК РФ, одним из принципов регулирования земельного законодательства является обеспечение участия граждан, общественных организаций

(объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю.

В соответствии с частью 9 статьи 39.11 ЗК РФ, аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи.

Требование о заблаговременном извещении неограниченного круга лиц о возможности приобретения земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, направлено на обеспечение реализации конституционных прав граждан.

Вместе с тем, с учетом временного промежутка приема заявок, а также длительности приема одной заявки, Организатором торгов установлено необоснованное ограничение возможности подачи заявок.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя.

Кроме того, согласно доводу жалобы, Организатором торгов неправомерно не принята к регистрации заявки Заявителя, направленные посредством электронной почты, подписанные электронной цифровой подписью.

В соответствии с пунктом 7 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатором торгов в Извещении устанавливаются требования к форме заявки на участие в аукционе, порядку ее приема, сведения об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Согласно извещению, претендент подает заявку лично, либо через представителя по нотариальной доверенности.

Таким образом, Извещением не предусмотрена возможность подачи заявки в электронной форме.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме.

При этом, ссылки Заявителя на положения Приказа ФАС России от 10.02.2010г. № 67 не принимаются Комиссией Краснодарского УФАС России, так как данный нормативный правовой акт не регулирует правоотношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками (часть 2 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

На основании изложенного, Заявителем не соблюдены требования извещения относительно порядка подачи заявки.

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов нарушены требования земельного законодательства в части порядка публикации протокола рассмотрения заявок.

В соответствии с частью 9 статьи 39.12 ЗК РФ, протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно пункту 10 Извещения, заявки на участие в аукционе рассматриваются организатором аукциона с участием членов аукционной комиссии: по лотам № 1-29 - 16.12.2022г в 14:00 (МСК). По лотам № 30-52 - 19.12.2022г в 14:00 (МСК).

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что протокол рассмотрения заявок по лотам № 1-29 размещен Организатором торгов 19.12.2022г., по лотам 30-52 — 20.12.2022г.

Таким образом, Организатором торгов несвоевременно размещены протоколы рассмотрения заявок по лотам № 1-29.

Согласно доводу жалобы. Организатором торгов неправомерно приняты ценовые предложения участников в размере, не соответствующем установленному шагу аукциона.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Так, по мнению Заявителя, шаг аукциона по лоту № 1 должен составлять 542,56 руб., вместо установленного — 542,00 руб.

Вместе с тем, положения части 18 статьи 39.11 ЗК РФ устанавливают запрет на превышение размера шага аукциона 3 процентов от начальной стоимости земельного участка и не содержат требований относительно минимально возможного размера такого шага, в связи с чем Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, при

рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно части 1 статьи 39.12 ЗК РФ, 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.

Вместе с тем, Извещением установлено, что для участия в аукционе претендент представляет организатору аукциона заявку лично или через своего представителя по нотариальной доверенности.

Согласно части 1 статьи 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.

В силу статьи 185.1 ГК РФ, нотариальное удостоверение доверенности требуется только на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.

При этом, частью 2 статьи 163 ГК РФ предусмотрено, что нотариальное удостоверение сделок обязательно:

1) в случаях, указанных в законе;

2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Требование об участии в торгах представителя подателя заявки только при наличии нотариально удостоверенной доверенности земельным законодательством не установлено.

В соответствии с пунктом 12.2. Методических рекомендаций по удостоверению доверенностей, утвержденных решением Правления Федеральной нотариальной палаты от 18.07.2016г. (протокол № 07/16), доверенность подлежит нотариальному удостоверению в силу закона, в следующих случаях:

- совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами, в том числе на установление ограниченных вещных прав на имущество;
- представление интересов физического лица в налоговых органах;
- подача заявления о кадастровом учете объектов недвижимости;
- осуществление полномочий уполномоченного представителя по финансовым вопросам, а также на получение открепительного удостоверения;
- получение жилищной субсидии одним из членов семьи гражданина, состоявшего на учете в качестве имеющего право на получение такой субсидии, в случае смерти последнего;
- представление интересов физического лица - плательщика страховых взносов в территориальных органах ПФ РФ, ФСС РФ, ФОМС;
- обращение в Агентство по страхованию вкладов с требованием о выплате возмещения по вкладам представителя вкладчика (наследника);
- получение представителем повторного свидетельства о государственной регистрации акта гражданского состояния;
- совершение действий, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- представление документов в регистрирующий орган в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

На основании изложенного, Организатором торгов необоснованно установлено требование о предоставлении нотариально удостоверенной доверенности в случае подачи заявки через представителя.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу М.З.М. на действия ООО «Агора» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещения № 22000064700000000001-220000647000000000052 опубликованы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении ООО «Агора».

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Краснодарского края в течение трех месяцев со дня его вынесения.



