

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02/08-132-2014

Резолютивная часть решения оглашена 16 января 2015 года. г.Курск

Решение в полном объеме изготовлено 21 января 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

рассмотрев дело №02/08-132-2014 по признакам нарушения аукционной комиссией Комитета по управлению имуществом Курской области статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителей Комитета по управлению имуществом Курской области (по доверенностям) — Е., И., в отсутствие представителя ООО «Курскстрой», надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Управление ФАС по Курской области 29.12.2014 г. поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Курскстрой» (далее также — ООО «Курскстрой») на действия аукционной комиссии Комитета по управлению имуществом Курской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (по лоту №3) с кадастровым номером 46:29:102007:34, площадью 7500 кв.м., в границах, указанных в кадастровом паспорте, из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: г.Курск, ул.Карла Маркса, с разрешенным использованием земельного участка — для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные и газонаполнительные станции), препятствующие доступу заявителя к участию в данных торгах вследствие необоснованного, по мнению заявителя, отказа в допуске к участию в данном аукционе, что, по мнению подателя жалобы, противоречит требованиям статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из текста жалобы, в установленный срок заявителем ООО «Курскстрой» подана заявка на участие в аукционе по продаже права на

заключение договоров аренды по лоту №3. Данная заявка была принята и зарегистрирована за №4. Согласно извещению о проведении данного аукциона от 25.11.2014г. рассмотрение заявок и определение участников аукциона было назначено 19 декабря 2014 года на 12 часов 00 минут. Протоколом от 19.12.2014г. заявка ООО «Курскстрой» допущена к участию в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лоту №3. Представителю ООО «Курскстрой» 22.12.2014г. было вручено уведомление о допуске к участию в торгах №01.2-01-20/14828 от 19.12.2014г. Вместе с тем, 25.12.2014 года на официальном сайте Администрации Курской области размещено извещение о внесении дополнений в извещение о проведении торгов от 25.11.2014 года. 26.12.2014 года в день проведения торгов представителю ООО «Курскстрой» устно было сообщено, что общество не допущено к участию в аукционе, а после завершения проведения аукциона ООО «Курскстрой» было вручено Уведомление от 26.12.2014г. №02.2.-01-20/15218 об отказе в допуске к участию в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лоту №3. При этом, в качестве оснований отказа в допуске к участию в торгах в уведомлении указана ссылка на п.п. «б», «в» п.15 Правил проведения торгов, утвержденных Постановлением Правительства РФ №808 от 11.11.2002г.

В процессе рассмотрения поступившей жалобы было установлено следующее.

25 ноября 2014 года Комитетом по управлению имуществом Курской области объявлен аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (по лоту №3). Извещение о проведении аукциона было опубликовано в газете «Курская правда» №141 от 25 ноября 2014 года и размещено на официальном сайте Администрации Курской области www.adm.rkursk.ru.

Аукцион проводился на основании решений Комитета по управлению имуществом Курской области от 20.11.2014 №№01-19/2661, 01-19/2662, 01-19/2663 «О проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

Организатором аукциона на основании вышеуказанных решений определен Комитет по управлению имуществом Курской области.

Срок окончания подачи заявок на аукцион был установлен до 18 декабря 2014 года, дата вскрытия конвертов – 19 декабря 2014 года. Начальный размер годовой арендной платы за земельный участок 520 000 рублей.

В течении срока приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лоту №3 было подано шесть заявок на участие в торгах: гр-н А., гр-н Б., гр-н М., ООО «Курскстрой», гр-н С., гр-н У.

Как следует из протокола приема заявок и определения участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка №29 от 19 декабря 2014 года все участники, подавшие заявки, допущены до участия в данном аукционе.

25 декабря 2014 года на официальном сайте Администрации Курской области было размещено извещение о внесении дополнений в извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков от 25.11.2014г.

Как следует из протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка №21 от 26.12.2014г., ООО «Курскстрой» не допущено к участию в аукционе по лоту №3 по причине несоответствия поданной заявки п.п. «б», «в» п.15 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права заключения договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 г. №808, а именно: в поданной заявке ООО «Курскстрой» не надлежащим образом оформлена доверенность представителя общества.

При этом, в уведомлении №02.2-01-20/15218 от 26.12.2014г. об отказе в допуске к участию в аукционе, направленном организатором торгов заявителю — ООО «Курскстрой» не раскрыты основания отказа.

В соответствии с вышеуказанным протоколом №21 от 26 декабря 2014 года участниками аукциона по лоту №3 признаны: гр-н А., гр-н Б., гр-н М., гр-н С., гр-н У. Победителем данного аукциона признан гр-н А., предложивший цену предмета торгов 546 000 рублей, что превышает начальную цену на 1 шаг аукциона.

В ходе рассмотрения дела представитель Комитета пояснила, что по результатам заседания аукционной комиссии 19.12.2014 г. по рассмотрению заявок принято решение о допуске к торгам всех участников, подавших заявки, однако впоследствии при подготовке документов к аукциону 25.12.2014 г. в составе представленной ООО «Курскстрой» заявки и прилагаемых в ней документах на участие в аукционе аукционной Комиссией выявлены несоответствия действующему законодательству. Заявка ООО «Курскстрой» подана представителем по доверенности, которая оформлена ненадлежащим образом, поскольку в одном из абзацев данной доверенности представителю доверено представлять интересы другого юридического лица. В этой связи, организатором торгов были внесены изменения в извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков от 25.11.2014г. о повторном рассмотрении заявок. ООО «Курскстрой» протоколом о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 26.12.2014г. отказано в допуске к участию в вышеуказанном открытом аукционе (по лоту №3) по причине ненадлежащего оформления документов.

Как следует из документов, представленных организатором торгов, по результатам проведенного аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лоту №3 Комитетом по управлению имуществом Курской области заключен договор №5055-14 ф аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенного на территории города Курска от 29.12.2014 г. с победителем торгов - гражданином А.

Выслушав объяснения организатора торгов, проанализировав материалы дела, Комиссия Управления ФАС по Курской области приходит к следующему.

Порядок проведения торгов по продаже права аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, установлен Правилами организации 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 11.11.2002г. №808 (далее — Правила проведения торгов).

25 ноября 2014 года Комитетом по управлению имуществом Курской области объявлен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (по лоту №3) с кадастровым номером 46:29:102007:34, площадью 7500 кв.м., в границах, указанных в кадастровом паспорте, из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: г.Курск, ул.Карла Маркса, с разрешенным использованием земельного участка — для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные и газонаполнительные станции). Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Курская правда» №141 от 25 ноября 2014 года и размещено на официальном сайте Администрации Курской области www.adm.rkursk.ru.

В течение срока подачи заявок до 18.12.2014г. на участие в аукционе подано 6 заявок, в том числе ООО «Курскстрой» (регистрационный номер <...>).

Протоколом приема заявок и определения участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка №29 от 19.12.2014г. ООО «Курскстрой» признано участником аукциона.

25 декабря 2014 года на официальном сайте Администрации Курской области было размещено извещение о внесении дополнений в извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков от 25.11.2014г. Согласно внесенным изменениям: *«В случае необходимости повторное определение участников аукциона состоится по месту проведения торгов не позднее 14 часов 00 минут 26 декабря 2014 года».*

Данные изменения в извещение о проведении вышеуказанного аукциона были внесены после составления протокола приема заявок и определения участников аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка №29 от 19.12.2014г., что противоречит Порядку проведения торгов, установленному Правилами организации проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков нормам.

Пунктом 8 Правил проведения торгов предусмотрено, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов. При этом, данными Правилами не предусмотрено внесение изменений и дополнений в извещение о проведении торгов после окончания срока приема заявок на участие у аукционе.

Указанным правовым актом также не предусмотрена возможность повторного определения участников аукциона после того, как решение о допуске (отказе в допуске) к аукциону уже принято аукционной комиссией.

На рассмотрении дела представитель Комитета пояснила, что Правилами проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение

договоров аренды таких земельных участков не запрещено вносить изменения в извещение о проведении таких торгов.

В то же время, Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» по своей правовой природе является нормативным актом, регламентирующим не гражданские правоотношения, а административную процедуру организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, организатором которых является орган власти. Положения данного нормативного акта устанавливают определенный порядок, процедуру проведения торгов, последовательность действий участников данной процедуры, обязательную для исполнения, в связи с чем не могут трактоваться организатором торгов как диспозитивные нормы, позволяющие изменять данную процедуру.

Таким образом, Комитетом по управлению имуществом по Курской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лоту №3 совершены действия, которые не предусмотрены Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. №808, в связи с чем был нарушен порядок проведения торгов, установленный Правилами по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Материалами дела установлено, что протоколом о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка №21 от 26.12.2014г. ООО «Курскстрой» не допущено к участию в аукционе. При этом, решение аукционной комиссии о допуске его к торгам, оформленное протоколом от 19.12.2014г. и уведомлением организатора торгов от 19.12.2014г. отменено не было. Основанием для отказа в допуске ООО «Курскстрой» является несоответствие заявки требованиям п.п. «б», «в» п.15 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, а именно: в составе заявки доверенность представителя ООО «Курскстрой» оформлена ненадлежащим образом.

Пунктом 15 Постановления Правительства Российской Федерации №808 от 11.11.2002 года установлены основания отказа в допуске к участию в торгах. Согласно данной правовой нормы, претендент не допускается к участию в торгах если:

- а) заявка подана лицом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- б) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует

законодательству Российской Федерации;

в) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

г) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов.

Исследовав оригинал аукционной заявки ООО «Курскстрой», представленной на заседание Комиссии Комитетом по управлению имуществом Курской области, Комиссия Управления ФАС по Курской области установила, что заявка ООО «Курскстрой» на участие в аукционе подана представителем по доверенности от 10 декабря 2014 года Б. Данная доверенность, выданная ООО «Курскстрой» и подписанная руководителем данного юридического лица — директором В. уполномочивает гражданина Б. подать от имени ООО «Курскстрой» заявку на участие в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лоту №3. В то же время, согласно абзаца 2 данной доверенности, Б. уполномочен быть представителем ООО «Проминструмент» во всех государственных, административных и исполнительных органах (учреждениях), органах местного самоуправления, коммерческих, общественных и иных организациях, с правом выполнять все действия и формальности, связанные с поручениями, указанными в доверенности.

Таким образом, доверенность представителя ООО «Курскстрой», представленная в составе заявки, имеет внутренние противоречия, что создает условия для возникновения у аукционной комиссии сомнений в действительности данного документа.

Материалами дела установлено, что 29.12.2014г. между Комитетом по управлению имуществом Курской области и победителем торгов гражданином А. заключен договор аренды №5055-14ф земельного участка, являвшегося предметом аукциона.

В соответствии со статьей 166, статьей 169, статьей 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 4 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» признание торгов, проведенных с нарушением закона, и заключенных по результатам таких торгов сделок относится к компетенции суда.

При таких обстоятельствах, с учетом наличия заключенного сторонами по результатам проведения аукциона договора, в силу положений ст.23 ФЗ «О защите конкуренции» у Управления ФАС по Курской области отсутствуют правовые основания для выдачи предписания.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Курскстрой» частично обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Комитет по управлению имуществом Курской области нарушившим порядок проведения торгов, установленный Правилами организации 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 11.11.2002г. №808.

3. В связи с заключением по результатам торгов договора №5055-14ф аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенного на территории города Курска от 29.12.2014г. предписание организатору торгов — Комитету по управлению имуществом Курской области не выдавать.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.