

РЕШЕНИЕ

по делу № 071/10/18.1-1035/2021

Г.

Тула

Резолютивная часть решения оглашена «09» ноября 2021 г.

В полном объеме решение изготовлено «10» ноября 2021 г.

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-1035/2021 по жалобе гражданина Г (далее – Заявитель, Г.) (вх. № 6192 от 21.10.2021) на действия администрации муниципального образования город Алексин (далее – Организатор торгов, Администрация) при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:24:030203:917 (извещение № 141021/8240286/04 (лот № 1)) (далее – Аукцион) в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) без участия представителей Организатора торгов, Заявителя, уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения настоящего дела),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Заседание комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению жалоб назначено и проведено 28.10.2021 в 14 часов 00 минут (по московскому времени) посредством видеоконференцсвязи.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок

принятия решения по указанной жалобе продлен.

Заседание комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению жалобы назначено на 09.11.2021 на 14 часов 00 минут (по московскому времени).

Из жалобы следует, что Г. подал заявку на участие в Аукционе, внес задаток, после чего был признан Организатором торгов участником Аукциона.

11.10.2021 в место проведения Аукциона прибыл М.О.Ю., действующий от имени Г. на основании нотариальной доверенности. Однако Организатор торгов не допустил М.О.Ю. к участию в Аукционе, чем существенно нарушил права и законные интересы Г.

По мнению Заявителя, указанные действия Организатора торгов незаконны, поскольку М. О.Ю. нотариальной доверенностью уполномочен, в том числе подавать заявки на участие в аукционе, заключать договор о внесении задатка на торгах, представлять интересы участника аукциона, в случае выигрыша подписывать протокол о результатах торгов и совершать любые действия, необходимые для участия в аукционе.

Кроме того из жалобы следует, что в нарушение пункта 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> не опубликован протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе, а протокол о результатах Аукциона размещен с нарушением сроков, установленных пунктом 16 статьи 39.12 Земельного кодекса.

Также Г. указывает, что в соответствии с пунктами 8, 10 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 для проведения конкурса или аукциона создается конкурсная или аукционная комиссия. Число членов комиссии должно быть не менее пяти человек. Однако в нарушение указанных выше положений Организатором торгов для проведения Аукциона создана аукционная комиссия в составе четырех человек.

В соответствии с частями 11, 12 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Тульским УФАС России в адрес Организатора торгов направлены уведомления о поступлении жалобы с требованием о приостановлении торгов в части заключения договора до рассмотрения жалобы по существу, представлении документов и сведений, об уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Организатор торгов представил письменные пояснения, в которых указывает, что данный аукцион проведен в соответствии с действующим законодательством. При этом Организатор торгов отметил, что в день проведения Аукциона 11.10.2021 в Администрацию явилось пять участников, одним из которых был «гр. М.О.Ю., действующий от имени Г. на основании

нотариальной доверенности. Аукционной комиссией было принято решение не допускать гр. М. О.Ю. до участия в аукционе, так как представленная им доверенность не дает полномочий на участие в указанном аукционе» (пояснения Администрации от 26.10.2021 исх. № 10198, вх. № 6310 от 27.10.2021).

В пояснениях от 08.11.2021 исх. № 10571 (вх. № 6481 от 09.11.2021) Организатор торгов указывает, что гр. М. О.Ю. была представлена незаверенная копия доверенности 36 АВ 3501792 от 18.08.2021 на участие в Аукционе без предоставления оригинала.

Однако документы, подтверждающие данный факт, Организатором торгов в материалы данного дела не представлены.

Полно и всесторонне исследовав документы, представленные в материалы дела № 071/10/18.1-1035/2021, оценив их в соответствии с действующим законодательством, Комиссия Тульского УФАС России установила следующее.

08.09.2021 на сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении Аукциона № 141021/8240286/04 (далее – Извещение).

Краткая информация об Аукционе:

Дата и время начала приема заявок: 08.09.2021 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 06.10.2021 18:00.

Дата и время проведения аукциона: 11.10.2021 11:00.

Предмет Аукциона: лот № 1 – право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:24:030203:917 площадью 922 кв.м, с разрешенным использованием – производственная деятельность, категория земель – земли населенных пунктов, адрес: Тульская область, Алексинский район, г. Алексин, ул. Железнодорожная.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 18.07.2011 № 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 подготовки и организации, а также порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности определен положениями Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе и признания претендентов участниками аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тульская область, Алексинский район, г. Алексин, ул. Железнодорожная, от 08.10.2021 (далее - протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе) Г. Д.И. признан участником Аукциона.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Из протокола аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тульская область, Алексинский район, г. Алексин, ул. Железнодорожная, от 11.10.2021 (далее – протокол аукциона) следует, что М. О.Ю., действующий по доверенности № 36/126н/36-2021-4-691 от 18.08.2021 в интересах Г., не допущен к участию в Аукционе, так как представленная им доверенность не дает полномочий на участие в указанном Аукционе.

Изучив представленную в материалы дела доверенность 36АВ 3501792 от 18.08.2021 (зарегистрирована в реестре № 36/126н/36-2021-4-691) Комиссией установлено, что указанной доверенностью Г Д.И. уполномочивает М О.Ю., в том числе подавать заявки на участие в аукционе, заключать договор о внесении задатка, в торгах представлять интересы участника аукциона, в случае выигрыша подписывать протокол о результатах торгов, а также совершать любые действия, необходимые для участия в аукционе.

Необходимо отметить, что положения Земельного кодекса Российской Федерации не устанавливают требований к доверенности представителей на участие в аукционе на право заключения договора аренды или купли-продажи земельного участка.

М О.Ю. для участия в Аукционе была предоставлена нотариально заверенная доверенность, подписанная Г Д.И. и содержащая сведения о дате и месте оформления доверенности, данные о доверителе и представителе, перечень передаваемых полномочий, срок действия доверенности.

Таким образом, представленная М О.Ю. доверенность соответствовала требованиям передачи полномочий согласно действующему законодательству.

Исходя из вышеизложенного, аукционная комиссия администрации муниципального образования город Алексин неправомерно не допустила М О.Ю., действующего в интересах Г Д.И. на основании доверенности, к участию в Аукционе, чем нарушила положения пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Указанные действия членов аукционной комиссии администрации муниципального образования город Алексин содержат признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 6 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях: нарушение установленного законодательством Российской Федерации порядка допуска к участию в обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгах, продаже государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных статьями 7.30 и 7.32.3 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации

Федерации организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. 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.

08.10.2021 состоялось заседание аукционной комиссии администрации муниципального образования город Алексин по рассмотрению заявок, поданных на участие в Аукционе. По результатам указанной процедуры сформирован протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе и признания претендентов участниками аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тульская область, г. Алексин, ул. Железнодорожная от 08.10.2021, который подписан всеми присутствующими членами аукционной комиссии.

Однако указанный протокол не опубликован на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, что свидетельствует о нарушении Организатором торгов положений пункта 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях: неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продаже государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных статьями 7.30 и 7.32.3 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона.

11.10.2021 состоялся Аукцион, по результатам которого сформирован протокол аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тульская область, г. Алексин, ул. Железнодорожная, от 11.10.2021, подписанный всеми присутствующими членами аукционной комиссии администрации муниципального образования город Алексин.

Положениями пункта 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Однако из информации, содержащейся на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, следует, что протокол Аукциона от 11.10.2021 опубликован Организатором торгов 14.10.2021, то есть с нарушением срока, предусмотренного пунктом 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 4 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях: нарушение сроков размещения информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продаже государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных статьями 7.30 и 7.32.3 настоящего Кодекса.

Относительно довода жалобы о несоответствии количества членов аукционной комиссии положениям Правил, Комиссия поясняет следующее.

Приказ ФАС России от 10.02.2010 № 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» (вместе с «Правилами 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») (далее - Приказ № 67) принят во исполнение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно части 2 которой указанный порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Проведение аукциона по продаже права заключения договора аренды земельных участков регламентировано статьями 39.11 - 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем, положения Приказа № 67 к рассматриваемым отношениям неприменимы.

Комиссия считает необходимым отметить, что постановлением администрации муниципального образования город Алексин от 18.01.2019 №

36 утвержден состав комиссии для проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких земельных участков, состоящий из шести членов.

Из протокола рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 08.10.2021 и протокола Аукциона от 11.10.2021 следует, что заседания проводились в присутствии четверых членов аукционной комиссии, следовательно, кворум имеется.

Исходя из вышеизложенного, аукционная комиссия администрации муниципального образования город Алексин действовала правомочно.

В соответствии с протоколом аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тульская область, г. Алексин, ул. Железнодорожная, от 11.10.2021 право на заключение договора аренды земельного участка было продано участнику под № 4 – Т.

Договор аренды заключается сроком на 5 лет.

22.10.2021 Организатором торгов и Т подписан договор аренды указанного земельного участка № 2773-зм (далее – Договор). Пунктами 9.1 и 9.2. Договора предусмотрено, что право собственности «Покупателя», возникающее на основании настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по г. Алексин, Дубенскому району и р.п. Новогуровский Управления Росреестра по Тульской области.

Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации права собственности «Покупателя» на Предмет Договора в установленном законом порядке.

В силу пункта 1 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Договор аренды земельного участка, за исключением договора, заключенного на срок менее чем один год, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 26 ЗК РФ, пункт 2 статьи 609, пункт 3 статьи 433 ГК РФ).

Пунктом 1 статьи 164 ГК РФ предусмотрено, что в тех случаях, когда законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации. Аналогичная позиция содержится в пункте 1 статьи 26 ЗК РФ.

На момент рассмотрения Комиссией Тульского УФАС России 09.11.2021 данный договор не прошел государственную регистрацию, что сторонами не

отрицается.

Следовательно, Договор, подписанный 22.10.2021, правовых последствий для сторон не порождает.

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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина Г (вх. № 6192 от 21.10.2021) на действия администрации муниципального образования город Алексин при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:24:030203:917 (извещение № 141021/8240286/04 (лот № 1)) обоснованной.

2. Признать в действиях администрации муниципального образования город Алексин нарушение пунктов 8, 9, 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать администрации муниципального образования город Алексин, аукционной комиссии администрации муниципального образования город Алексин обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений порядка организации, проведения торгов, обязательных в соответствии законодательством Российской Федерации, а именно нарушения пунктов 8, 9, 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Передать материалы дела № 071/10/18.1-1035/2021 соответствующему должностному лицу Тульского УФАС России для рассмотрения в рамках

административного производства

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