

Организатор торгов –

Управление архитектуры,
градостроительства и рекламы
Администрации Находкинского
городского округа

пр-кт Находкинский д. 16, г.
Находка, Приморский край, 692904

<...>

АО «Сбербанк - АСТ»

Милютинский пер, 10, стр.4,

г. Москва, 101000

Р Е Ш Е Н И Е

дело № 025/10/18.1-864/2024

10 сентября 2024 года г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Заместитель председателя комиссии: <...> – начальник отдела контроля торгов и органов власти;

Члены комиссии:

<...> – специалист-эксперт отдела кадров и делопроизводства;

<...> – специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти, рассмотрев жалобу <...> (далее - Заявитель),

в присутствии:

от Заявителя: представитель не явился;

от Организатора торгов: представитель не явился,

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба <...> на действия Организатора торгов – Управление архитектуры, градостроительства и рекламы Администрации Находкинского городского округа при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства (размер ежегодной арендной платы) (1 лот) (извещение № 21000010280000000333, лот № 1).

По мнению Заявителя, Организатор торгов допустил нарушение порядка рассмотрения заявок, необоснованно отказав в допуске заявке Заявителя.

Оценив письменные доводы, изложенные Заявителем и Организатором торгов, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

18.07.2024 Администрацией Находкинского городского округа размещено извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства (размер ежегодной арендной платы) (1 лот) (извещение №21000010280000000333).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе №2100001028000000033300101 на участие в аукционе поступило 55 заявки, 3 заявки отозваны, 16 заявок не допущены.

Заявка Заявителя была отклонена по следующему основанию: «Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, а именно: Непредставление необходимых для участия в аукционе документов или предоставление недостоверных сведений - К заявке на участие в аукционе представителем заявителя не приложен установленный извещением о проведении аукциона документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (доверенность, оформленная в соответствии с действующим законодательством); при этом в составе заявки представителем заявителя приложена доверенность, не удостоверенная нотариально согласно требованиям пункта 1 статьи 185.1. Гражданского кодекса РФ».

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 Земельного Кодекса

Российской Федерации (далее – 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.

Пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

В соответствии с извещением о проведении торгов в случае, если от имени Заявителя действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени Заявителя, оформленная в соответствии с действующим законодательством.

Комиссия Приморского УФАС России, рассмотрев заявку Грачевой О. А., установила, что в составе заявки представлены документы в соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ, а также доверенность на

Шакирзянова Р. Т.

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

В соответствии с правовой позицией Верховного суда Российской Федерации, изложенной в определении от 05.02.2009 г. №20-В08-16, доверенность подтверждает наличие у поверенного прав действовать от имени доверителя и определяет условия и границы реализации этих прав. Она предназначена для предъявления третьим лицам, в отношениях с которыми поверенный выступает от имени доверителя. Таким образом, третьи лица должны иметь возможность убедиться в том, что у поверенного есть необходимые полномочия.

В соответствии с частью 1 статьи 185.1 ГК РФ, доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом.

При этом, пунктом 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.

В соответствии с пунктом 12.2. Методических рекомендаций по удостоверению доверенностей, утвержденных решением Правления Федеральной нотариальной палаты от 18.07.2016 г. (протокол N 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 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- представление документов в регистрирующий орган в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

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

Комиссия Приморского УФАС России отмечает, что извещением о проведении аукциона также не установлено требование о предоставлении в составе заявки нотариально удостоверенной доверенности.

В соответствии с п. п. 3 и 4 ст. 185 ГК РФ, ч. 2 ст. 53 ГПК РФ применительно к доверенностям, выдаваемым гражданином, различается нотариальная форма доверенности (доверенность, удостоверенная нотариусом) и простая форма доверенности (без удостоверения нотариусом).

Доверенность, выписанная <...> на имя ее уполномоченного представителя, содержит дату и место оформления доверенности, данные о доверителе и представителе (ФИО, дата рождения, адрес, паспортные данные для физических лиц), перечень передаваемых полномочий, возможность передоверия полномочий, срок действия доверенности, подпись <...>.

Комиссия Приморского УФАС России отмечает, что в соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ от 16.06.2009 № 750/09 в доверенностях указывают образец подписи представителя, однако это не обязательно.

Таким образом, представленная письменная доверенность соответствует требованиям передачи полномочий согласно действующему законодательству.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия Организатора торгов – Управление архитектуры, градостроительства и рекламы Администрации Находкинского городского округа при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства (размер ежегодной арендной платы) (1 лот) (извещение № 21000010280000000333, лот № 1) обоснованной.

2. Признать, что Организатор торгов допустил нарушение пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Выдавать обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Заместитель председателя Комиссии: <...>

Члены комиссии: <...>