

РЕШЕНИЕ №10/13-18.1/Ж

23 сентября 2013 года

г. Смоленск

Резолютивная часть решения оглашена 18.09.2013

Полный текст решения изготовлен 23.09.2013

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции в составе:

при участии представителей: от организатора торгов <...>, от заявителя <...>

в целях осуществления возложенных на Комиссию Смоленского УФАС России полномочий по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции (**приказ Смоленского УФАС России от 26.12.2011 №243**), полномочий по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев поступившую в адрес Смоленского УФАС России жалобу ООО «РКГ Парадигма» о нарушении антимонопольного законодательства и Правил Организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 №808 (далее - Правила), Организатором торгов - Областным специализированным государственным бюджетным учреждением «Фонд государственного имущества Смоленской области» при проведении аукциона по продаже гражданам и юридическим лицам права на заключение договора аренды сроком на 3 (три) года земельного участка, расположенного: г. Смоленск, по улице Маршала Еременко, с кадастровым номером 67:27:0013305:42, площадью 1297 кв. метров, и предназначенного для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования – для строительства станции технического обслуживания до 5 постов с административно-бытовыми и торговыми помещениями,

у с т а н о в и л а:

В жалобе ООО «РКГ Парадигма» (далее – Заявитель, Общество), озвученной в ходе заседания Комиссии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Закона защите конкуренции, представителем Заявителя, указано следующее.

Ознакомившись с информационным сообщением о проведении аукциона по продаже гражданам и юридическим лицам права на заключение договора аренды сроком на 3 (три) года земельного участка, расположенного: г. Смоленск, по улице Маршала Еременко, с кадастровым номером 67:27:0013305:42, площадью 1297 кв. метров, и предназначенного для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования – для строительства станции технического обслуживания до 5 постов с административно-бытовыми и торговыми помещениями, опубликованным 07.08.2013 в печатном издании "Смоленская газета" №29 (1029) организатором аукциона - ОСГБУ "Фонд государственного имущества Смоленской области", ООО "Рекламно-консалтинговая группа Парадигма" представило организатору аукциона заявку по установленной форме для участия в аукционе, приложив к ней список документов согласно прилагаемой описи и обеспечив поступление суммы задатка на счет организатора аукциона.

05.09.2013 организатор аукциона направил в адрес Общества извещение о том, что ООО "РКГ Парадигма" отказано в признании участником аукциона по причине не предоставления всех документов, указанных в извещении о проведении аукциона - выписки из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки, а также не соответствия оформления документов (заявки) требованиям законодательства - копия протокола внеочередного собрания участников не была заверена нотариально.

Однако, по мнению Общества, пункты 12-13 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) содержат исчерпывающий перечень документов, которые должны быть представлены заявителем для участия в аукционе, а именно:

- заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- документы, подтверждающие внесение задатка;
- в отношении заявителей - юридических лиц сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц.

Все вышеуказанные документы были переданы ООО «РКГ Парадигма» организатору аукциона.

В силу пункта 13 статьи 38.1 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать предоставления других документов.

Одновременно пункт 17 статьи 38.1 ЗК РФ содержит исчерпывающий перечень

оснований для отказа в допуске к участию в аукционе, а именно:

- непредставление определенных пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- не поступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона до дня окончания приема документов для участия в аукционе;
- подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки;
- отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц.

В силу пункта 18 статьи 38.1 ЗК РФ отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям не допускается.

Вместе с тем, организатором аукциона в информационном сообщении о проведении аукциона была запрошена дополнительная документация, в частности, нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписка из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки.

Во исполнение указанных требований организатора аукциона ООО "РКГ Парадигма" к своей заявке приложило испрашиваемые нотариально заверенные копии учредительных и регистрационных документов, а также копию протокола участников об одобрении крупной сделки. Однако организатором аукциона неправомерно было отказано в признании ООО «РКГ Парадигма» участником аукциона.

Ни в информационном сообщении организатора аукциона, ни в законодательстве РФ не содержится обязанности претендента на участие в аукционе представлять нотариально заверенную копию протокола внеочередного собрания участников общества.

Кроме того, по мнению Заявителя, требование о приложении документа, подтверждающего правомочность решения директора о совершении сделки, ради которой заявлено на аукцион, само по себе направлено на соблюдение процедуры при заключении договора. То есть лицо - победитель торгов, при подписании договора должно предоставить такую выписку исходя только из общего смысла норм о процедуре совершения КРУПНЫХ сделок. Поскольку итоговая сумма сделки до окончания аукциона не может быть известна, не представляется возможным оценить является ли сделка крупной для ООО «РКГ Парадигма» и вообще требует ли каких-либо решений участников Общества.

На основании изложенного ООО «РКГ Парадигма» считает, что заявка Общества на участие в аукционе была отклонена необоснованно и просит восстановить нарушенные права Общества.

Прибывший на заседание Комиссии представитель ОСГБУ «Фонд

государственного имущества Смоленской области» пояснил следующее.

ООО «РКГ Парадигма» было отказано в признании его участником аукциона в связи с нарушением подпункта «б» пункта 15 Правил (в Протоколе №б/н внеочередного общего собрания участников общества присутствует разночтение в части предложений и решений по сделкам; копия Протокола №б/н внеочередного общего собрания участников не заверена нотариально).

Ответчик считает отказ в признании Истца участником аукциона законным и обоснованным по следующим основаниям.

В соответствии с частью 4 статьи 38 Земельного кодекса РФ Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом РФ и данным Кодексом.

Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 №808 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 10 вышеназванных Правил, для участия в торгах претендент представляет организатору торгов документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 15 Правил претендент не допускается к участию в торгах, если 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.

Согласно пункту 2.4. Извещения, юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки.

Выписка из решения уполномоченного органа представлена не была. Выписка из решения уполномоченного органа является оригинальным документом. Копия Протокола внеочередного общего собрания участников общества, заверенная директором, оригиналом не является.

В то же время по смыслу пункта 2.4 Извещения, претендент должен представить оригинальный документ, т.е. выписку. По мнению Ответчика, копию Протокола внеочередного общего собрания участников общества, можно было бы рассматривать как надлежащий документ в случае её нотариального заверения, что также сделано не было.

На основании изложенного представитель ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» считает отказ в признании ООО «РКГ Парадигма» участником аукциона обоснованным и просит признать рассматриваемую жалобу необоснованной.

В ходе рассмотрения жалобы по существу установлено следующее.

07.08.2013 на официальном сайте ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» <http://smolfond.ru/> было размещено извещение о проведении аукциона по продаже гражданам и юридическим лицам права на заключение договора аренды сроком на 3 (три) года земельного участка, расположенного: г. Смоленск, по улице Маршала Еременко, с кадастровым номером 67:27:0013305:42, площадью 1297 кв. метров, и предназначенного для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования – для строительства станции технического обслуживания до 5 постов с административно-бытовыми и торговыми помещениями.

Также данное Извещение было опубликовано в печатном средстве массовой информации – газете «Смоленская газета» от 07.08.2013 №29 (1029).

Данный аукцион проводился ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» во исполнение приказа Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области от 16.11.2012 №1990 «О проведении оценки земельного участка и аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

Согласно пункту 2 Извещения, для участия в аукционе претендентами представляются следующие документы:

«2.1. Заявка согласно Приложению № 1 (в двух экземплярах).

2.2. Платежный документ с отметкой банка-плательщика, подтверждающий внесение претендентом задатка в счет обеспечения оплаты права на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с договором о задатке, заключаемым с Организатором аукциона. Заключение договора о задатке осуществляется по месту приема заявок. Сумма задатка по вносится единым платежом на депозитный счет Организатора аукциона в соответствии с договором о задатке (ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области, ИНН 6730001858, КПП673101001, БИК 046614001, р/с 40601810766143000585 в ГРКЦ ГУ Банка России по Смоленской обл. г. Смоленск (Департамент финансов Смоленской области ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области», л.с.20816202120. КБК 00000000000000000000 (R)) и должен поступить на указанный счет не позднее 15:00 часов по московскому времени «05» сентября 2013 г.

2.3. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, – для физических лиц.

2.4. Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

2.5. Надлежащим образом оформленная доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, если заявка подается представителем претендента.

2.6. Опись представленных документов, подписанная претендентом или его уполномоченным представителем, в двух экземплярах. Один экземпляр описи, удостоверенный подписью Организатора аукциона, возвращается претенденту с указанием даты и времени (часы, минуты) приема заявки. Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации».

Согласно пункту 10 Правил, для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков **и** иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у организатора торгов, другой - у претендента.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в торгах.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность.

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, **а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки** (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируются организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов организатором торгов делается отметка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов.

К заявке ООО «РКГ Парадигма» была приложена копия Протокола общего собрания учредителей Общества от 16.01.2012.

Данный документ не является выпиской из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки, предоставление которой необходимо в соответствии с требованиями пункта 10 Правил, пункта 2.4 Извещения о проведении торгов.

В связи с этим, аукционной комиссией было принято обоснованное решение об отказе претенденту ООО «РКГ Парадигма» в признании его участником аукциона.

Изучив все материалы по жалобе, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.06.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «РКГ Парадигма» на действия Организатора торгов - Областного специализированного государственного бюджетного учреждения «Фонд государственного имущества Смоленской области» при проведении аукциона по продаже гражданам и юридическим лицам права на заключение договора аренды сроком на 3 (три) года земельного участка, расположенного: г. Смоленск, по улице Маршала Еременко, с кадастровым номером 67:27:0013305:42, площадью 1297 кв. метров, и предназначенного для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования – для строительства станции технического обслуживания до 5 постов с административно-бытовыми и торговыми помещениями, необоснованной.

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.