

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-1315/2022

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

27 апреля 2022г.
Краснодар

г.

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 систем ВКС, представителя К.В.В. (далее – Заявитель) и представителя Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Лабинский район (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 170222/0130632/09 опубликовано на сайте 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 (извещение № 170222/0130632/09 опубликовано на сайте

www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 27.04.2022г. в 10:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов неправомерно отстранил его от участия в аукционе, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов соглашается с частью доводов жалобы, не оспаривает необходимость выдачи предписания.

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).

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.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Лабинский район от 16.02.2022 года № 67, Организатор торгов объявил о проведении торгов на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования Лабинский район.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 170222/0130632/09 от 17.02.2022г.

Заявитель ссылается на положения Приказа ФАС России от 10.02.2010г. № 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».

Вместе с тем, указанный приказ устанавливает порядок организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, определенного в Приложении № 2 к Приказу. Ссылка на данный нормативный правовой акт не состоятельна в рамках торгов на право заключения договора аренды земельного участка.

Согласно доводу жалобы, Организатор торгов неправомерно отстранил Заявителя от участия в торгах.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 24.03.2022г. № 2-2022, Заявитель допущен к участию в торгах по лотам № 1-12.

28.03.2022г. Ш.Д.В., действующий от имени Заявителя по простой письменной доверенности, явился в Управление имущественных отношений администрации муниципального образования Лабинский район для участия в аукционе.

Вместе с тем, представитель Заявителя не допущен к участию в торгах по причине отсутствия нотариально удостоверенной

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 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.

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 21.07.1997 г. № 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, Заявитель необоснованно не допущен к участию в торгах.

Кроме того, согласно доводу жалобы, Организатором торгов не опубликован итоговый протокол.

Согласно части 15 статьи 39.12 ЗК РФ, результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В соответствии с частью 16 статьи 39.12 ЗК РФ, протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Согласно документам, представленным на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России, итоговые протоколы по лотам № 1-9 составлены и подписаны 28.03.2022г., итоговые протоколы по лотам № 10-12 составлены и подписаны 29.03.2022г., однако, в нарушение части 16 статьи 39.12 ЗК РФ, на момент рассмотрения настоящей жалобы, Организатором торгов указанные протоколы не опубликованы на официальном сайте для размещения информации о торгах www.torgi.gov.ru.

Согласно доводу жалобы, аукциона по лотам № 3, 4, 5, 6, 9, 10 проведен аукционной комиссией в отсутствие кворума.

Состав аукционной комиссии утвержден постановлением администрации муниципального образования Лабинский район от 21.03.2017г. № 236.

Согласно пояснениям Организатора торгов, отсутствие членов комиссии при проведении аукциона по указанным лотам обусловлено служебной необходимостью.

Вместе с тем, согласно итоговым протоколам, при проведении аукциона присутствовали все члены аукционной комиссии, что не соответствует действительности.

Кроме того, согласно доводу жалобы, аукцион по лотам № 10-12 не проведен в установленный Извещением день.

В соответствии с пунктом 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Согласно Извещению, дата, время и место проведения аукциона – 28.03.2022г. в 14:30 (МСК), по адресу: Краснодарский край, г. Лабинск, ул. Карла Маркса, 160, каб. № 1.

Вместе с тем, аукцион по лотам № 10-12 состоялся 29.03.2022г.

При этом, Организатором торгов не представлено документального подтверждения уведомления участников торгов о переносе даты и времени проведения аукциона.

Согласно итоговому протоколу от 29.03.2022г. № 3-2022, по лоту № 10, допущены к участию 11 претендентов, участие в торгах приняло 5 участников, по лоту № 11 допущены к участию в торгах 9 претендентов, 1 участник явился для участия в аукционе, по лоту № 12 допущены к участию в торгах 9 претендентов, 1 участник явился для участия в аукционе.

На основании изложенного, Организатором торгов нарушены требования пункта 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, что привело к необоснованному ограничению числа участников аукциона.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Лабинский район установлено нарушение требований части 15 статьи 39.12, части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, согласно пояснениям Организатора торгов, по лотам № 1, 12 договоры заключены и зарегистрированы в установленном порядке.

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 К.В.В, на действия Управления имущественных

отношений администрации муниципального образования Лабинский район при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 170222/0130632/09 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов не выдавать, в связи с выдачей предписания по делу № 023/10/18.1-1316/2022.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Лабинский район.

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии:

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