

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ(ред. от 14.07.2022)

Решение №048/10/18.1-884/2022

Администрация Добровского
муниципального района Липецкой
области dobroe@admlr.lipetsk.ru

<...>

<...>

Резолютивная часть решения оглашена 29.08.2022.

Решение в полном объеме изготовлено 31.08.2022.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы России по Липецкой области по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (далее – Комиссия; Комиссия Липецкого УФАС России), в составе:

заместитель председателя: <...>,

члены Комиссии: <...>, <...>

при участии представителей:

- Администрации добровского муниципального района Липецкой области — <...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу <...> на действия Администрации Добровского муниципального района Липецкой области при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 200722/0227990/01 от 20.07.2022г (открытый аукцион; лот №5) опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru (далее - аукцион),

У С Т А Н О В И Л А:

В Липецкое УФАС России 25.08.2022 поступила жалоба <...> (далее – заявитель) на действия Администрации Добровского муниципального района Липецкой области (далее – организатор торгов) при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, 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 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно доводам, изложенным в жалобе, Заявитель считает, что Организатором торгов создано ограничение доступа к участию в торгах, выражает несогласие с решением аукционной комиссии об отказе в допуске к участию общества к торгам, полагая, что заявка общества соответствует предъявленным документацией требованиям.

Так согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе №200722/0227990/01, заявка <...>, подписанная <...>, была не допущена

для участия в аукционе (лот №5), так как представленная в составе заявки доверенность №64/55-н/64-2022-2-815 от 04.03.2022 г. не содержит полномочия по подаче заявок на участие в торгах от имени доверителя.

Вместе с тем заявитель считает, что данная доверенность позволяет ему участвовать в торгах.

Кроме того заявитель указывает, что согласно п. 21 п.п. 4 Ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения). Извещение о проведении торгов, в нарушение данных требований, указанных сведений не содержало.

Организатор торгов не согласен с жалобой, представил письменные возражения.

Организатор торгов считает, что решение аукционной комиссии обоснованно. Аукционная комиссия, рассмотрев представленную заявку <...> от имени которого по доверенности №64/55-н/64-2022-2-815 от 04.03.2022г. действовал <...> приняла решение признать заявку несоответствующей требованиям аукционной документации, на том основании, что доверенность не содержит полномочий по подаче заявок на участие в торгах от имени доверителя.

Согласно п.п. 4.2. п. 4 Методических рекомендаций по удостоверению доверенностей полномочия, передаваемые представителю, должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными. Представленную доверенность аукционная комиссия не сочла общей (генеральной) доверенностью. Объем полномочий в общей доверенности не ограничен, тогда как в доверенности №64/55-н/64-2022- 2-815 от 04.03.2022г. перечислен конкретный ряд сделок по управлению имуществом. Более того, исходя из смысла доверенности гр. <...> уполномочивает гр. <...> «...управлять и распоряжаться всем моим имуществом, в чем бы оно не заключалось и где бы не находилось; в соответствии с этим заключать все разрешенные законом сделки, в том числе...» далее по тексту перечисляется ряд сделок. При этом,

земельные участки, выставленные на торги по извещению №200722/0227990/01 от 20.07.2022г. к имуществу гр. <...> не относятся.

Так же Организатор торгов считает, что извещение №200722/0227990/01 от 20.07.2022г. не содержит нарушений п. 21 пп. 4 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ, ввиду того, что вид разрешенного использования земельных участков не предусматривает строительство зданий, сооружений.

Рассмотрев представленные документы, заслушав мнение представителей сторон, Комиссия установила следующее.

На официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru организатором торгов размещено извещение о проведении аукциона.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

22.08.2022 комиссией организатора торгов осуществлялось рассмотрение поступивших на аукцион заявок (протокол №1).

Заявка <...> по лоту №5 была признана несоответствующей требованиям аукционной документации, на том основании, что доверенность №64/55-н/64-2022- 2-815 от 04.03.2022г. не содержит полномочия по подаче заявок на участие в торгах от имени доверителя.

В данном случае предметом торгов является право аренды земельных участков. По итогам проведения торгов победитель получает право заключения договора аренды земельного участка.

В силу ч. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Согласно извещению в случае необходимости, заявителем подаётся документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

В соответствии с п. 1 ст. 9 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) физические и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, которые могут быть реализованы ими лично либо через представителей, что осуществляется посредством предоставления доверенностей.

Согласно п. 1 ст. 185 ГК РФ доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

Изучив представленную Заявителем доверенность №64/55-н/64-2022- 2-815 от 04.03.2022г. (далее – Доверенность) Комиссия установила следующее. Доверенность <...> №64/55-н/64-2022- 2-815 нотариально заверена нотариусом <...>. Доверенность выдано сроком на 10 лет, содержание доверенности зачитано вслух, содержания статей 187-189 КР РФ разъяснены. Доверенность уполномочивает <...> от лица <...> в том числе: управлять и распоряжаться всем имуществом, заключать все разрешенные законом сделки: покупать недвижимость на любых условиях, заключать договоры аренды недвижимости, оформлять земельные участки в аренду, регистрировать право аренды, быть представителем в различных учреждениях и организациях и прочее.

Так же в доверенности указано, что прямое перечисление в доверенности отдельных полномочий представителя не означает умаление иных не предусмотренных в ней полномочий, соответствующих характеру поручения, отражённого в доверенности.

В данном случае, учитывая цель проведения торгов, порядок участия в торгах на право заключения договора аренды земельного участка, доверенность <...> №64/55-н/64-2022- 2-815 позволяла принять участие в торгах через представителя и заключить договор аренды в случае победы.

Ч. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлен перечень оснований недопуска к участию в аукционе, а именно:

- 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.

Таким образом, у аукционной комиссии основания признавать заявку несоответствующей требованиям аукционной документации, отсутствовали.

В отношении довода о нарушении п. 21 п. 4 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ Комиссия отмечает следующее.

Согласно п. 1 ст. 78 Земельного Кодекса РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

Таким образом, основной вид разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения не предусматривает строительство зданий или сооружений, в связи с чем информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) не указана в извещении.

С учетом данных на рассмотрении жалобы пояснений представителя Организатора торгов довод заявителя о дефекте извещения признается необоснованным.

С учетом вышеизложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Липецкого УФАС России

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу <...> на действия Администрации Добровского муниципального района Липецкой области при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 200722/0227990/01 от 20.07.2022г (открытый аукцион; лот №5) опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru, обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Добровского муниципального района Липецкой области нарушение п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать в соответствии с п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции Администрации Добровского муниципального района Липецкой области предписание об устранении нарушений организации и проведения торгов.
4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Липецкого УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Липецкой области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель председателя Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

Исп.<...>

тел.8(4742) <...>

2022-1299