

Решение

№ 062/01/18.1-96/2020

28 февраля 2020 года г. Рязань

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе: <...> —

при участии от администрации муниципального образования – Михайловский муниципальный район Рязанской области – Г.О.Н. (по доверенности от 25.02.2020),

рассмотрела 28 февраля 2020 года в открытом заседании комиссии с объявлением решения жалобу А.А.А. (далее – заявитель, А.А.А.) на действия администрации муниципального образования – Михайловский муниципальный район Рязанской области (далее – администрация, организатор торгов, орган местного самоуправления), связанные с отказом в допуске заявителя до участия в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:08:0060221:249 (далее – земельный участок), расположенного по адресу: Рязанская область, Михайловский район, Михайловское городское поселение, г. Михайлов, пл. Ленина (площадью 70 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: магазины, извещение № 200120/10906719/01), —

и установила:

А.А.А. оспаривает в административном порядке путём подачи жалобы в антимонопольный орган действия организатора торгов, выразившиеся в отказе заявителю участвовать в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка.

Как указывает заявитель, она, имея намерение приобрести на торгах право на заключение договора купли-продажи земельного участка, направила своего мужа (А.С.В.) с нотариально удостоверенной доверенностью на представление своих интересов к организатору торгов с целью подачи заявки на участие в проводимом органом местного самоуправления аукционе. В то же время 18.02.2020 А.А.А. от организатора торгов пришло письмо, согласно которому ей отказано в возможности принять участие в запланированном аукционе.

По утверждениям А.А.А., из телефонного разговора с исполнителем стало известно, что причиной для принятия администрацией решения об отказе заявителю в участии в торгах стала «доверенность». С таким решением А.А.А. не согласна, считает его необоснованным, поскольку доверенность, выданная от её имени А.С.В., является действительной, не отзывалась. С точки зрения заявителя, основанной на положениях статей 2.1, 2.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, организатор торгов совершил административное правонарушение. Подробно доводы заявителя изложены в жалобе.

Заявитель ходатайствовал о рассмотрении дела по жалобе в своё отсутствие, которое комиссией с учётом мнения представителя администрации

удовлетворено.

В возражениях на жалобу заявителя и устном выступлении на заседании комиссии антимонопольного органа представитель администрации выразил несогласие с доводами А.А.А., указав, что заявитель, действительно, не допущена к участию в торгах, так как в представленной доверенности на А.С.В., которая прилагалась к заявке претендента, не оговорены полномочия представителя участвовать в торгах именно на право заключения договора купли-продажи земельного участка. Содержащаяся в доверенности общая формулировка, уполномочивающая А.С.В. принимать участие в аукционах, на которых представляется право собственности на имущество и заключаются соответствующие договоры, по мнению органа местного самоуправления, не раскрывает должным образом полномочия представителя на совершение сделок и иных действий, которые отвечают предмету аукциона. Так как в доверенности представителя, которая по сути является односторонней сделкой, полномочия участвовать в торгах на право заключения договора-купли продажи земельного участка конкретно не прописаны, орган местного самоуправления считает, что заявка А.А.А. правомерно отклонена на основании подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

Изучив материалы дела, заслушав выступление представителя администрации, комиссия приходит к следующему.

Как усматривается из материалов дела, на основании постановления органа местного самоуправления от 15.02.2020 № 11 организатором торгов на официальном сайте torgi.gov.ru 20.01.2020 опубликовано сообщение № 200120/10906719/01 о проведении аукциона (открытого по составу участников) на право заключения договора купли-продажи земельного участка.

Начальная цена разыгрываемого земельного участка составила 82847,8 руб., размер задатка – 82847,8 руб., шаг аукциона – 2485.43 руб.

По условиям аукциона заявки на участие в нём можно было подавать с 09-00 час. 21.01.2020 по 16-00 час. 17.02.2020; дата и время рассмотрения заявок и определения участников аукциона назначены на 18.02.2020 в 09-00 час., дата и время проведения аукциона – 20.02.2020 в 14-00 час.

Аукционной документацией предусмотрено, что для участия в аукционе претенденты предоставляют заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; копии документов, удостоверяющих личность заявителя; надлежащим образом нотариально 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; надлежащим образом нотариально заверенный перевод на русский язык документов в случае, если заявителем является иностранное лицо; документы, подтверждающие внесение задатка. При этом в случае подачи заявки представителем претендента предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 18.02.2020 № 1 до установленного в извещении срока окончания приёма заявок поступило семь

заявок; шесть претендентов допущено до участия в торгах. Из данного протокола видно, что А.А.А., от имени которой действовал А.С.В., не допущена до участия в торгах, поскольку нарушены требования подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 Кодекса.

Из материалов дела следует, что 14.02.2020 в 11 час. 48 мин. организатором торгов принята заявка А.А.А. на участие в спорном аукционе. Данная заявка подписана заявителем, к заявке приложена копия паспорта, доверенность на представление интересов А.А.А., выданная А.С.В., платёжное поручение об оплате задатка; задаток от А.А.А. поступил организатору торгов в установленный срок, что администрацией не оспаривается.

В силу статьи 39.1 Кодекса земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании: 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование; 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату; 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду; 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Исходя из статьи 39.2 Кодекса, предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи (пункт 1 статьи 39.3 Кодекса).

В пункте 1 статьи 39.12 Кодекса оговорено, что 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.

Аналогичные правила, как указывалось выше, изложены в сообщении о проведении анализируемого аукциона.

Пунктом 8 статьи 39.12 Кодекса предусмотрено, что заявитель не допускается к участию в аукционе, в частности, в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представления недостоверных сведений (подпункт 1). Как упоминалось выше, А.А.А. отказано в допуске к участию в торгах именно на основании приведённой правовой нормы.

Между тем с принятым организатором торгов решением, являющимся предметом проверки антимонопольного органа, правовых оснований согласиться не имеется, поскольку оно не основано на законе и имеющихся в деле доказательствах.

Прежде всего, следует отметить, и это не отрицается организатором торгов, что все требующиеся в соответствии с Кодексом и аукционной документацией документы к заявке А.А.А. прилагались, сама заявка составлена по форме, предложенной администрацией; в тексте заявки каких-либо недостоверных (то есть ложных, неверных, искажённых и т.п.) сведений не изложено.

Однако, как пояснил представитель органа местного самоуправления, как недостоверные сведения администрация расценила то, что в выданной заявителем доверенности на имя А.С.В. не чётко названы полномочия представителя на участие в аукционе на право заключения договора-купли продажи земельного участка.

Комиссия антимонопольного органа считает, что приведённое администрацией основание для отказа А.А.А. в допуске к участию в торгах не согласуется ни с одним из соответствующих оснований, закреплённых Кодексом, и в любом случае не свидетельствует о недостоверности сведений, указанных заявителем.

Обсуждая вопрос о допустимости заявки А.А.А., объёма полномочий А.С.В., администрация не учла того обстоятельства, что заявка на участие в торгах подписана А.А.А. лично, в связи с чем при принятии решения о допуске либо отклонении заявки А.А.А. содержание доверенности, выданной А.С.В., не имело никакого правового значения.

Оценка доверенности, правильности её оформления по условиям аукционной документации предусмотрены лишь для случая подачи заявки представителем претендента, чего в настоящем случае места не имело.

В соответствии с пунктом 2 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации **не являются представителями** лица, действующие хотя и в чужих интересах, но от собственного имени, **лица, лишь передающие выраженную в надлежащей форме волю другого лица**, а также лица, уполномоченные на вступление в переговоры относительно возможных в будущем сделок.

В рассматриваемом случае А.С.В. лишь передал выраженную в надлежащей форме волю А.А.А., которая намеревалась принять участие в организованном администрацией аукционе, а значит, он не являлся представителем и какая-либо доверенность на подачу заявки А.А.А. ему не требовалась.

Вопросы о соответствии доверенности, выданной А.С.В., предмету аукциона, объёме его полномочий на данной стадии торгов (подача заявок) не подлежали разрешению и могли возникнуть лишь при проведении аукциона, подаче ценовых предложений А.С.В. от имени А.А.А., заключении договора по итогам торгов.

Таким образом, комиссия антимонопольного органа приходит к итоговому выводу о несоответствии действий органа местного самоуправления подпункту 1 пункта 8 статьи 39.12 Кодекса, необходимости выдачи предписания, направленного на устранение выявленного нарушения.

Доводы заявителя со ссылками на статьи 2.1, 2.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, совершении организатором торгов административного правонарушения к предмету рассмотрения дела по настоящей жалобе отношения не имеют, а потому не подлежат какой-либо оценке.

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Рязанского УФАС России

решила:

жалобу А.А.А. на действия администрации муниципального образования – Михайловский муниципальный район Рязанской области, связанные с отказом в допуске заявителя до участия в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:08:0060221:249, расположенного по адресу: Рязанская область, Михайловский район, Михайловское городское поселение, г. Михайлов, пл. Ленина (площадью 70 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: магазины, извещение № 200120/10906719/01 на сайте www.torgi.gov.ru) признать обоснованной.

Признать администрацию муниципального образования – Михайловский муниципальный район Рязанской области нарушившей требования подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Выдать администрации муниципального образования – Михайловский муниципальный район Рязанской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьёй 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение и (или) предписания комиссии антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения (выдачи предписания).

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>