



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области**

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454091
тел. (351) 263-88-71, факс (351) 263-18-39
[e-mail: to74@fas.gov.ru](mailto:to74@fas.gov.ru)

24.07.2023 № АК/9893/23

На № _____ от _____



**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 074/10/18.1-1600/2023**

«20» июля 2023 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее — Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Председателя <...> - руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:

Членов <...> - начальника отдела контроля торгов и
Комиссии: органов власти Челябинского УФАС
России;

<...> - главного специалиста-эксперта отдела
контроля торгов и органов власти
Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Аукционный брокер» в интересах физического лица (далее - Заявитель) на неправомерные действия Управления по имуществу и земельным отношениям Агаповского муниципального района (далее - Управление, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения электронного аукциона, предметом которого является право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., Агаповский р-н, в 800 м на юго-запад от с. Агаповка, с кадастровым номером 74:01:0601003:814 (далее - Земельный участок), извещение № 22000012320000000049 (далее – Аукцион),



У С Т А Н О В И Л А :

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка проведения Аукциона.

В качестве доводов ООО «Аукционный брокер» указало следующее.

ООО «Аукционный брокер» (Агент) и <...>. (Принципал) 05.07.2023 заключили Агентский договор № 00504/АБ на участие в Аукционе (от имени и за счет Принципала). Для целей дальнейшего исполнения договора <...>. 06.07.2023 оформил нотариально удостоверенную доверенность <...>, уполномочивающую ООО «Аукционный брокер» быть представителем и производить все действия по участию в торгах (с правом передоверия).

При подаче Агентом заявки на участие в торгах, помимо доверенности <...>., к материалам заявки приложена доверенность № 2/2022 от 20.06.2023, которой ООО «Аукционный брокер» уполномочивало своего сотрудника <...> совершать действия по участию в торгах. <...>. совершала действия по подаче заявки, подписывала своей электронной подписью заявку и документы, прилагаемые к ней.

Организатор торгов 11.07.2023 разместил Протокол о признании претендентов участниками, согласно которому заявке Агента отказано в допуске по следующему основанию: «В соответствии с Гражданским кодексом, доверенность на участие в торгах по банкротству и иных видах тендеров необходимо нотариально заверять (ст. 187, 188.1 ГК РФ)».

ООО «Аукционный брокер» не согласно с отказом, полагает отказ в допуске заявки незаконным, необоснованным, нарушающим права Агента и Принципала – <...>

По общему правилу пункта 3 статьи 187 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, должна быть нотариально удостоверена.

Второй абзац данного пункта устанавливает, что правило о нотариальном удостоверении доверенности, выдаваемой в порядке передоверия, не применяется к доверенностям, выдаваемым в порядке передоверия юридическими лицами, руководителями филиалов и представительств юридических лиц.

Указанное исключение распространяется только на те ситуации, когда юридическое лицо либо руководитель филиала или представительства выступают представителями по первоначально выданной представляемым доверенности и именно как представители передоверяют осуществление предоставленных им полномочий третьим лицам.

На основании изложенного Заявитель просит признать жалобу обоснованной, признать в действиях организатора торгов нарушение порядка проведения торгов, выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Управлением представлены письменные пояснения (исх. 769 от 14.07.2023).

Управлением 08.06.2023 на электронной площадке ЭТП АО «Единая электронная торговая площадка» размещена Аукционная документация.

На участие в Аукционе поступило шесть заявок, допущено к участию в Аукционе пять заявок, одна заявка не допущена к участию в Аукционе (ООО

«Аукционный брокер») по причине отсутствия документов, подтверждающих полномочия сотрудника ООО «Аукционный брокер» на участие в торгах (нотариальная доверенность или документ, подтверждающий трудовые отношения с ООО «Аукционный брокер»).

В связи с изложенным, в действиях Управления отсутствуют нарушения при проведении торгов, так как представление подтверждающих документов на участие в торгах предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Изучив представленные материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения электронного аукциона на право заключения договоров аренды, купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Постановлением Администрации Агаповского муниципального района Челябинской области от 05.06.2023 № 756 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена» принято решение о проведении Аукциона.

Управлением на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 07.06.2023 опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Дата окончания приема заявок – 07.07.2023;

дата рассмотрения заявок – 11.07.2023;

дата проведения Аукциона – 12.07.2023.

Согласно Протоколу подведения итогов электронного аукциона по процедуре № 22000012320000000049, Лот №1 от 12.07.2023 победителем Аукциона признан <...>.

На момент рассмотрения жалобы Аукцион приостановлен, договор с победителем Аукциона не заключен.

Согласно [части 1 статьи 39.12](#) 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 3 статьи 39.12](#) ЗК РФ установлено, что организатор аукциона не вправе требовать представления иных документов, за исключением документов, указанных в [пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи](#).

Заявитель не допускается к участию в аукционе только в случаях, установленных [пунктом 8 статьи 39.12](#) ЗК РФ.

Согласно [части 1 статьи 185](#) ГК РФ, доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

В силу [статьи 185.1](#) ГК РФ, нотариальное удостоверение доверенности требуется только на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.

При этом, [частью 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.

Пунктом 12.2. Методических рекомендаций по удостоверению доверенностей, утвержденных решением Правления Федеральной нотариальной палаты от 18.07.2016 (протокол № 07/16), установлен перечень случаев, в которых доверенность подлежит нотариальному удостоверению в силу закона. При этом участие в торгах, включая подписание и подачу заявки, участие в аукционе отсутствует в указанном перечне.

Таким образом, участие в аукционе не требует государственной регистрации прав или сделок, также федеральным законодательством не предусмотрено обязательное предоставление нотариальной доверенности для представителей участника аукциона на участие в торгах.

Кроме того, ЗК РФ не установлено требований к доверенности представителей на участие в аукционе на право заключения договора аренды или купли-продажи земельного участка.

Так, к заявке <...> приложены в том числе:

- Агентский договор № 00504/АБ от 05.07.2023, заключенный между ООО «Аукционный брокер» (Агент) и <...> (Принципал);
- нотариально удостоверенная доверенность <...>, выданная <...> ООО «Аукционный брокер» на участие в торгах;
- доверенность № 1/2022 от 11.07.2023, выданная ООО «Аукционный брокер» <...> на участие в торгах;
- доверенность № 2/2022 от 20.06.2023, выданная ООО «Аукционный брокер» <...> на участие в торгах.

Таким образом, Аукционной комиссией неправомерно отказано Заявителю в лице его представителя в допуске к участию в Аукционе на основании того, что Заявителем не представлена нотариально удостоверенная доверенность на сотрудника ООО «Аукционный брокер», поскольку отсутствие нотариальной доверенности не является основанием для отказа в допуске к участию в процедуре, исходя из положений [пункта 8 статьи 39.12](#) ЗК РФ.

Следовательно, действия Аукционной комиссии по отказу в допуске Заявителю ввиду не представления в составе заявки нотариально удостоверенной доверенности на сотрудника ООО «Аукционный брокер» являются нарушением [пункта 8 статьи 39.12](#) ЗК РФ.

Вместе с тем, Комиссия отмечает следующее.

Согласно [пункту 8 статьи 39.12](#) ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в том числе следующих случаях:

- непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 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.

Согласно пункту 5.6 Извещения о проведении Аукциона заявитель не допускается к участию в электронном аукционе в том числе следующих случаях:

- непредставление необходимых для участия в электронном аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- подача Заявки лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами не имеет права быть Участником и приобрести земельный участок в аренду.

Приложением № 1 к Извещению о проведении Аукциона является форма заявки на участие в аукционе, из которой следует, что к заявке дополнительно необходимо приложить доверенность представителя.

Из документов, представленных Управлением, следует, что между <...> (Принципал) и ООО «Аукционный брокер» (Агент) заключен Агентский договор № 00504/АБ от 05.07.2023.

Согласно пункту 1.1 указанного договора Агент обязуется от имени и за счет Принципала участвовать в электронных торгах, указанных в пункте 1.3 настоящего договора, а Принципал обязуется оплатить услуги Агента.

В случае победы Агента на торгах Принципал приобретает право заключения *договора купли-продажи имущества* по результатам торгов, вытекающие из подачи заявки Агентом на участие в торгах (пункт 1.2 Агентского договора № 00504/АБ от 05.07.2023).

Из пункта 1.3 Агентского договора № 00504/АБ от 05.07.2023 следует что предметом агентирования является участие Агента в интересах Принципала в торгах:

Вид торгов	<i>Приватизация</i>
ЭТП	Росэлторг
№ торгов	22000012320000000049
№ лота	1
Объявление о торгах на ЕФРСБ	-
№	
Организатор торгов	УИЗО 7425009027
<i>Должник</i>	<i>УИЗО 7425009027</i>
Наименование имущества	аренда земельного участка: обл. Челябинская, м.р-н Агаповский, с.п. Агаповское, в 800 м на юго-запад от с. Агаповка

Цена приобретения лота, руб. По согласованию с агентом

В составе заявки <...>. представлено Письмо о соответствии заявителя участнику торгов от 05.07.2023, из которого следует, что <...> участвует в торгах по агентскому договору № 00504 АБ от 05.07.2023, заключенному с ООО «Аукционный брокер», *по приобретению имущества должника УИЗО 7425009027.*

<...> ООО «Аукционный брокер» выдана нотариально удостоверенная доверенность <...>, из которой следует, что <...> уполномочивает ООО «Аукционный брокер» производить все действия по участию в торгах и быть его представителем по всем вопросам на любых торгах *по реализации любого имущества, а также заключить и подписать договор купли-продажи.*

Таким образом, из представленных в составе заявки документов следует, что

ООО «Аукционный брокер» вправе представлять интересы <...>. на основании нотариально удостоверенной доверенности <...> путем участия в торгах *по реализации имущества*.

Согласно статье 39 Налогового кодекса Российской Федерации реализацией товаров, работ или услуг организацией или индивидуальным предпринимателем признается соответственно передача на возмездной основе (в том числе обмен товарами, работами или услугами) права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, возмездное оказание услуг одним лицом другому лицу, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, передача права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, оказание услуг одним лицом другому лицу - на безвозмездной основе.

Однако, предметом Аукциона является право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., Агаповский р-н, в 800 м на юго-запад от с. Агаповка, с кадастровым номером 74:01:0601003:814.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату *во временное владение и пользование или во временное пользование*.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что документы, представленные в составе заявки: Агентский договор № 00504/АБ от 05.07.2023, нотариально удостоверенная доверенность 77 АГ 9205516 от 06.07.2023, не содержат полномочий на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., Агаповский р-н, в 800 м на юго-запад от с. Агаповка, с кадастровым номером 74:01:0601003:814.

Следовательно, заявка<...>, действующей от имени ООО «Аукционный брокер» в интересах <...>, на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ подлежала отклонению ввиду отсутствия полномочий на участие в Аукционе.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что действия Аукционной комиссии, выразившиеся в необоснованном отказе в допуске к участию в Аукционе ООО «Аукционный брокер», не влияют на общий результат рассмотрения заявок (протокол о признании претендентов участниками 22000012320000000049 от 11.07.2023), так как заявка подана лицом, у которого отсутствовали полномочия на участие в Аукционе.

С учетом того, что данное нарушение не привело к необоснованному отказу Заявителю в допуске к участию в торгах, оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания не имеется.

В связи с чем Комиссия считает также возможным материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России не передавать, поскольку допущенные Управлением в лице Аукционной комиссии нарушения порядка проведения торгов не привели к нарушению прав и законных интересов участников Аукциона и Заявителя, а также не повлияли на результат проведения Аукциона.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Аукционный брокер» на нарушение порядка

проведения Аукциона обоснованной.

2. Признать действия Управления в лице Аукционной комиссии при проведении Аукциона нарушением порядка проведения Аукциона, установленного пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управлению не выдавать.

4. Материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России не передавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

Исп. <...>
тел.8(351) 265-93-79