

**В Управление Федеральной Антимонопольной
Службы Российской Федерации**

г. Москва, Карамышевская набережная, д. 44

От заявителя

адрес:
...де) ий,

e-mail:

тел./факс

Жалоба на действия:

**Организатора торгов по продаже муниципального
имущества:**

Общество с ограниченной ответственностью

«Департамент архитектурного и строительного
инжиниринга»

тел./факс 8(495)797-67-42

e-mail: stroymarket1@mail.ru

адрес: 111333, Москва, ул. Самокатная, д. 2а стр. 1

фактический адрес: 142400 М.О., г. Ногинск, ул.
Трудовая, д. 7

тел./факс (840651) 9-41-92)

заинтересованного лица:

Комитет по управлению имуществом администрации
Ногинского муниципального района

тел./факс 8(495)84 22 43 4 77 99

e-mail: komitet@noginsk.ru

адрес: 142400 М.О., г. Ногинск, ул. Советская д. 42

№ извещения о проведении торгов
№131/М.О.Ногинск

МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ
УФАС РОССИИ
Вх. № *4064* от *12.08.12*
На *1 лист*

Жалоба на действия организации
законодательство РФ
ФЗ в порядке ст. 18

Нарушение

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

ст. 1, 4 ст. 18, п. 1 ст. 28 ФЗ № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества»

Постановления Правительства № 585 от 12.08.2002 г. «Об утверждении Положения об организации продажи государственного и муниципального имущества на аукционе...»

ст. 1, 131, 232, 552, 556 ГК РФ,

ст. 2, 25.5 ФЗ № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г.

Обжалуемые ТОРГИ:

Опубликованы на сайте www.torgi.gov.ru 31 мая 2012 года. Дата проведения аукциона 09.07.2012 г.

31 мая 2012 года, на интернет-сайте torgi.gov.ru, определенном Приказом Минэкономразвития России от 15.09.2010 г. № 438 во исполнение требований ст. 15 Закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» было опубликовано информационное сообщение о проведении открытого аукциона на продажу права собственности двух нежилых зданий (лот № 1 и № 2) общей площадью 1738,2 кв.м. и 700,2 кв.м., а так же нежилого помещения лот № 3 общей площадью 135,4 кв.м., расположенных по адресу: М.О., Ногинский р-н, пгт. Обухово, ул. Ленина, д. 85, М.О., Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Октябрьская, д. 26, М.О., Ногинский р-н, г. Ногинск, ул. 3-его Интернационала д. 171, согласно которого был установлен срок проведения торгов 09.07.2012 г., а так же срок начала приема заявок – 24.05.2012 г. и окончания приема заявок 21.06.2012 г., с не указанием даты признания претендентов участниками торгов.

Согласно п.п. «а» п. 4 аукционной документации, аукцион должен быть проведен по истечению 10 рабочих дней, с даты определения участников аукциона, при этом в информационном сообщении не указана дата определения участников аукциона, при том, что указаны две даты – дата проведения аукциона 09.07.2012 г., а так же дата подведения итогов (не указано чего, приема заявок либо аукциона) 09.07.2012 г., что нарушает требования п. 1.1 Положения об организации продажи муниципального и государственного имущества на аукционе, а так же п. 4 ст. 18 Закона о приватизации, о проведении аукциона не ранее чем через десять дней со дня признания претендентов участниками аукциона. Указанная норма была введена федеральным законодателем, с целью реализации прав не допущенных участников до торгов по обжалованию действий организатора торгов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции № 135-ФЗ.

По мнению заявителя, и исходя из смысла аукционной документации, дата признания претендентов участниками и дата проведения торгов должны быть одни и те же даты – 09.07.2012 г., что нарушает требования п. 4 ст. 18 Закона о приватизации.

Согласно п.п. 7 п. 3 ст. 15 Закона о приватизации установлено требование, о внесении задатка претендентом во исполнение обеспечения исполнения договора отчуждения в случае победы претендента, как мера ответственности, как покупателю, так и продавцу. Согласно п. 6 ст. 18 Закона о приватизации № 178-ФЗ размер задатка устанавливается в размере 10 процентов от начальной цены указанной в информационном сообщении, соответственно размер задатка составляет 971 000 р. Согласно п. 1 ст. 428 ГК РФ, во исполнение п. 2 ст. 437 ГК РФ, ст. 440 ГК РФ, оплата претендентом задатка по результатам торгов, в обязательном является заключением между ним и организатором торгов договора отчуждения в письменном виде. Данный договор подтверждает и исполнение ФАС России ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, опубликованное 01.11.2011 г.

Однако в информационном сообщении о проведении торгов не указано, что является заключенный договор задатка по результатам торгов, а так же в аукционной документации отсутствует информация о внесении задатка и о предоставлении задатка. При внесении задатка и о предоставлении задатка.

...ность:

... задаток не на расчетный счет продавца, а на расчетный счет организатора торгов

... задаток используется не только как обеспечение обязанности покупателя заключить договор по итогам торгов (п. 6 ст. 18 Закона о приватизации), а в первую очередь (согласно п.3.2.3, п. 3.3 договора) как обеспечение обязанности победителя по уплате организатору торгов некоего «вознаграждения» в размере 15 % от цены заключаемого с победителем торгов договора купли-продажи, при этом в случае не уплаты указанного вознаграждения, организатор торгов вправе удерживать задаток у себя (п. 3.2.3 договора), и не перечислять его Продавцу, при этом он не несет ответственность за просрочку платежа победителем в пользу Продавца, в связи с удержанием указанного задатка, и не перечисления его Продавцу, в счет обеспечения обязанности Покупателя по уплате организатору торгов «вознаграждения».

Постановлением Правительства РФ № 585 от 12.08.2002 г. «Об утверждении положения об организации продажи государственного и муниципального имущества на аукционе.....», установлено, что в соответствии с п. 4 Положения, продавец вправе привлекать для осуществления функций, указанных в п.п. «в», «е», «ж», «з» п. 3 Положения..., отобранных на конкурсной основе юридических лиц, на основании заключенных с ними договоров. Указанными пунктами являются:

- пункт «в» - заключение с претендентами договоров задатка (соответственно согласно ст. 437 ГК РФ, предоставление своего расчетного счета, для оплаты задатка в интересах
- пункт «е» - принятие заявок с приложением документов; принятие предложений по цене договоров (в случае аукциона закрытом по способу подачи предложения по цене)
- пункт «ж» - проверка правильности оформления документов, представленных претендентами на участие в торгах
- пункт «з» - ведение учета поступающих заявок на участие в торгах

Однако в договоре о задатке, указано следующее:

Согласно п. 2.1.2 претендент обязан оплатить услуги по регистрации заявок и хранению их в размере указанном в п. 3.1.1. шесть тысяч рублей (без альтернативно, не возможно отказаться, т.к. услуга «стандартизован»).

Согласно п. 2.2.3 договора организатор торгов предоставляет претенденту информационно-консультационного характера» по предмету аукциона, в том числе, консультации (вне зависимости от необходимости в оказании услуги) и иные услуги, связанные с оказанием услуги, без альтернативно, т.к. услуга «стандартизован».

Согласно п. 3.1.1. при отказе претендента от участия в аукционе, стоимость услуги уплаченная претендентом согласно п. 2.1.2, не возвращается.

При этом установлено одностороннее расторжение договора задатка организатором торгов, при не уплате претендентом суммы задатка в пользу организатора торгов (вне зависимости от исполнения требований п. 2.1.2. договора задатка претендентом на участие в торгах). В соответствии с условиями договора задатка организатора торгов, т.е. организатора торгов на момент подписания договора задатка, организатор торгов, согласно п. 12. Условия договора задатка:

Более того, согласно п. 12. Условия договора задатка, предусмотрено, что допустимо наводить на заблуждение, что договор задатка, в котором предусмотрена свобода договора.

...меревающийся приобрести имущество, а не услугу, обязан оплатить не только ... но и некую услугу, причем вне зависимости от победы, т.е. для подачи заявки ... оплатить консультационную услугу. Т.е. под навязыванием условий договора ... понимает, что условием допуска до участия в торгах, с исчерпывающим основанием не ... является исполнение претендентом нормы договор задатка и оказания услуг, ... обязывает в п. 3.1.1. и п. 2.1.2 произвести претендентом оплату услуги по приему заявки ... организатором торгов и получение некой консультации по порядку проведения торгов, вне ... от желания претендента. Согласно п. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, ... осуществлять действия, которые приводят к нарушению конкуренции. Под ... указанными действиями заявитель понимает требование по оплате денежных средств организатору ... за обязательную консультацию претендента на участие в торгах, как одно из условий ... до участия в торгах.

Более того согласно п. 3.3.1 победитель торгов обязан выполнить в отношении приобретенного имущества определенные действия, а именно оплатить организатору торгов вознаграждение и компенсировать его затраты по проведению аукциона, в размере 15 % от цены окончательного предложения, сделанного победителем, т.е. от цены заключенного договора купли-продажи в течении трех банковских дней, с момента подписания протокола об итогах аукциона, а так же отдельно не указанную сумму по оплате работ организатора аукциона, по оценке предмета аукциона.

КАК БЫЛО ВЫШЕКАЗАНО (П. 3.2.3) ДО МОМЕНТА УПЛАТЫ УКАЗАННЫХ СУММ, ОРГАНИЗАТОР АУКЦИОНА УДЕРЖИВАЕТ УПЛАЧЕННЫЙ ЗАДАТОК, НЕ ПЕРЕЧИСЛЯЯ ЕГО НА РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ ПРОДАВЦА, КАК СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ПОКУПАТЕЛЕМ ОБЯЗАННОСТИ ПО ОПЛАТЕ УСЛУГ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ.

Более того, согласно п. 1 ст. 18 Закона о приватизации, на аукционе продается имущество, в случае если его покупатели не должны выполнить какие либо действия в отношении указанного имущества. В настоящем случае в отношении имущества необходимо произвести действия по оплате его оценки и подготовке аукционной документации, а так же оплатить услугу по проведению аукциона, организатору аукциона. В связи с указанными обстоятельствами, по мнению заявителя, организатор избрал не верную форму проведения торгов.

Согласно ст. 552 ГК РФ, во взаимосвязи с п. 1 ст. 28 Закона о приватизации, по договору купли-продажи здания, покупателю одновременно с передачей прав на здание подлежит передача прав на земельный участок, необходимый для использования здания. Согласно ст. 11.1 ЗК РФ, земельный участок – это часть земной поверхности, границы которой описаны в соответствии с Законом о кадастре от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ. Согласно п. 1 ст. 38 ЗК РФ, предметом торгов может быть только земельный участок прошедший государственную кадастровую учет. Согласно ст. 316 ГК РФ, недвижимое имущество передается и обременяется в установленных границах. Согласно ст. 25.5. Закона о регистрации № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. при государственной регистрации права собственности на здание, одновременно проводится государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок, необходимый для эксплуатации здания. Т.е. права на землю передаются одновременно и одновременно с правами на здание, при передаче прав на здание. При этом согласно ст. 168 ГК РФ, если иное не предусмотрено Законом или иному нормативно-правовому акту, в частности передача права собственности на здание, в отсутствие передачи права собственности на земельный участок, необходимый для его эксплуатации, ничтожна.

В информационном сообщении по лоту № 1 ... которые представляют собой самостоятельные объекты недвижимого имущества (строений) ... предметом аукциона является только построение ... является отсылкой ... (не предусмотренная законом) о том, ... аукционной документации, ... необходимый для обеспечения ... в установленном порядке, ... эксплуатации, ...

...от наличия / отсутствия волеизъявления продавца, на отчуждение земельного участка...
...покупателю, что создает заведомое неравенство прав, в связи с законодательной не...
...уравновешенностью «вправе приобрести» вместо того что бы «обязан передать».

Согласно ст. 131 и ст. 232 ГК РФ, право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права собственности, которая согласно п. 1 ст. 2 Закона о регистрации, является подтверждением возникновения права собственности, и его признание Российской Федерацией. Соответственно договор по итогам торгов, о продаже отдельно стоящего здания, без земельного участка, является ничтожным, по основаниям ст. 168 ГК РФ, более того, в соответствии со ст. 25.5 Закона о регистрации, в регистрации права собственности покупателя будет отказано по основаниям, установленным п. 1 ст. 20 Закона о регистрации, а именно документы, представленные на регистрации не соответствуют требованиям Закона.

По указанному основания организатор торгов 15.06.2012 г., добровольно вносил изменения в аукционную документацию, о чем опубликовано на сайте torgi.gov.ru, о снятии с торгов лота № 2, до оформления земельного участка, занятого постройкой. При этом по указанным основаниям лот № 1 снят с торгов не был, несмотря на аналогичное нарушение.

Сведения в аукционной документации о том, что на торги выставляется так же право собственности (или аренды) на земельный участок отсутствует, при том, что согласно п. 1 ст. 28 Закона о приватизации, организатор торгов отдельно стоящего здания, обязан передать права покупателю одновременно и на земельный участок.

Согласно п. 5 ст. 448 ГК РФ, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Соответственно в протоколе отражаются все существенные условия договора заключаемого впоследствии, а так же сам предмет аукциона - т.е. строение, без земельного участка.

Соответственно предметом торгов должно был быть не только здание, но и земельный участок, находящийся под зданием и необходимый для его эксплуатации.

С учетом вышеизложенного, на основании ст.18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции», Приказа Федеральной антимонопольной службы от 25 декабря 2007г. №447 «Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации».

ПРОШУ:

1. Возбудить и рассмотреть в порядке ст.18.1 Закона «О защите конкуренции» дело о нарушении антимонопольного законодательства, провести проверку исполнения обязательств, по результатам проверки признав жалобу обоснованной.
2. Внести представление в адрес организатора торгов с ограниченной ответственностью «Департамент архитектурного и проектного проектирования» о внесении изменений в аукционную документацию и привести ее в соответствии с требованиями законодательства.
3. О результатах рассмотрения настоящей жалобы, которую прошу произвести с моим участием, известив о дате и времени рассмотрения по адресу: [адрес], [номер телефона] и в жалобе сообщить мне о результате рассмотрения на адрес: [адрес] или по адресу электронной почты.

Приложение:

1. Копия аукционной документации о проведении торгов.
2. Копия извещения от 31.05.2012 г.
3. Копия извещения от 15.06.2012 г.

