



АНТИКОРРУПЦИОННЫЙ КОМИТЕТ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
142100, Московская область, г. Подольск,  
проспект Ленина, д. 109/61, а/я 10,  
сайт: netcorruption.net  
e-mail: netcorruption@gmail.com

В Управление Федеральной Антимонопольной  
Службы Российской Федерации  
г. Москва, Карамышевская набережная, д. 44

**Заявитель:**

Московская областная общественная организация  
«АНТИКОРРУПЦИОННЫЙ КОМИТЕТ»

**юридический адрес:** г. Москва, Троицкий АО,  
поселение Рязановское, пос. Знамя Октября, д. 31,  
стр. 2.

**почтовый адрес:** 142100, Московская область,  
г. Подольск, проспект Ленина, д. 109/61, а/я 10.

**e-mail:** [netcorruption@gmail.com](mailto:netcorruption@gmail.com).

тел./факс 8(985) 787-07-87.

**Жалоба на действия организатора торгов**

ГУП МО «Мосагропромдорстрой»

тел./факс 8(495)921 03 37, e-mail: [promdor@bk.mo](mailto:promdor@bk.mo)

юридический адрес: 121351., Москва, ул.

Молодогвардейская, д.27 корп. 1

фактический адрес: 127018., Москва,

Новосусевский пер., д. 6

**Заинтересованное лицо:**

Министерство имущественных отношений  
Московской Области

Адрес: 143407, М.О., г. Красногорск-7,  
бульвар Строителей, д. 1

e-mail: [oblom@miomo.ru](mailto:oblom@miomo.ru)

телефон: 8(498) 602-15-55

факс: 8(498) 602-15-56

**Дата проведения аукциона 04.09.2012 г.**

**Жалоба на действия организатора торгов  
в порядке ст.18.1 Закона «О защите конкуренции»**

**Нарушенные установленные нормы проведения торгов:**

- п. 1 ст. 15, ст. 17.1, п. 5 ст. 53 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- ст. 1, 131, 232, 552, 556, п. 3 ст. 448 ГК РФ ГК РФ,
- ст. 2, 25.5 ФЗ № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г.
- п. 7 ст. 3 Федерального Закона № 137-ФЗ от 25.10.2001 г. «О введении в действие Земельного Кодекса»

**Обжалваемые ТОРГИ:**

Опубликованы на сайте [http://mio.mosreg.ru/prod\\_im/2890.html](http://mio.mosreg.ru/prod_im/2890.html) 25 июля 2012 года.

Дата проведения аукциона 04.09.2012 г.

АНТИКОРРУПЦИОННЫЙ КОМИТЕТ  
Московской области 2012 г.

МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ  
УФАС РОССИИ  
Дх. № 9100 от 06.09.  
1/1/2012 лист

25 июля 2012 года, на официальном интернет-сайте Министерства имущественных отношений Московской области [http://mio.mosreg.ru/prod\\_im/2890.html](http://mio.mosreg.ru/prod_im/2890.html), было опубликовано информационное сообщение о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества (отдельно стоящих зданий), а именно:

**- объекты продажи:** объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, Химкинский район, дер. Филино, о/л «Березки». Корпус спальный № 33; Корпус спальный № 34; Корпус спальный № 35; Корпус спальный № 40; Корпус спальный № 41; Дом для персонала № 36; Клуб корпус № 37; Дом персонала № 38; Дом для занятий № 39.

Согласно п.п. 9 п. 2 ст. 3 Федерального Закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества», действие указанного Закона, не распространяется на случаи отчуждения государственными унитарными предприятиями недвижимого имущества принадлежащего им на праве оперативного управления. Согласно абзаца 3 информационного сообщения, государственное имущество продается с согласия Министерства имущественных отношений Московской Области № ИС-3960 от 16 марта 2012 года.

**Порядок проведения указанных торгов регулируется ст.ст. 447-448 ГК РФ.**

Информационное сообщение по содержанию не соответствует требованиям п. 2 ст. 448 ГК РФ, а так же устанавливает дифференцированный подход к участникам торгов, чем ограничивает конкуренцию.

**В нарушении требований п. 2 ст. 448 ГК РФ**, извещение о проведении торгов должно содержать идентификацию предмета торгов, при этом настоящее информационное сообщение не содержит обязательной к опубликованию информации (местоположение, вид права, площадь, и т.д.). Однако организатором торгов умышленно указывается несуществующий адрес местоположения объекта торгов, с целью ограничения участия желающих претендентов, Химкинский район в Московской Области как административно-территориальная единица отсутствует, как отсутствует и деревня Филино.

Согласно п. 5 ст. 448 ГК РФ, лицо выигравшее торги и организатор торгов, подписывают в день проведения торгов протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

При этом согласно абзаца 5 снизу информационного сообщения, по итогам аукциона организатор торгов в трехдневный срок оформляет протокол аукциона. Указанная норма противоречит действующему законодательству, позволяя дифференцировано отнестись к победителю, а именно оставляет на усмотрение организатора торгов дату подписания протокола по итогам торгов, при этом согласно абзаца 7 снизу, а так же в соответствии с п. 5 ст. 448 ГК РФ, не подписание протокола по итогам торгов лишает права победителя на заключение договора, а

так же лишает его задатка, т.к. последний остается в распоряжении организатора торгов. Соответственно не урегулирование действий по подписанию протокола, и их не соответствие Закону, нарушает принцип равноправия участников, единство порядка проведения торгов на территории РФ, создает коррупциогенную возможность для организатора торгов, не добросовестно исполнять свои обязанности.

Согласно абзаца 2 п. 2 ст. 448 ГК РФ, если предметом торгов является право на заключение договора (в настоящем случае купли-продажи недвижимого имущества в виде зданий (сооружений), в извещении о предстоящих торгах должен быть указан предоставляемый для этого срок.

Согласно ст. 190 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

В информационном сообщении указано, что договор купли-продажи заключается **в срок не ранее десяти дней и позднее пятнадцати дней** с момента подведения итогов аукциона (с не указанием даты подведения итогов аукциона) или подписания протокола итогов аукциона (что как выше указано, осуществляется в срок равный трем рабочим дням).

Согласно абз. 2 п. 5 ст. 448 Г КРФ, договор должен быть подписан не позднее двадцати дней со дня подведения итогов торгов и оформления протокола. В связи с тем, что протокол торгов должен быть оформлен в день проведения итогов, законодатель установил пресекательный срок для организатора торгов на заключение договора по итогам. Однако из информационного сообщения следует, что договор подписывается не ранее **10 рабочих дней и не позднее 15 рабочих дней**, что противоречит Закону, оставляя на усмотрение организатора торгов порядок заключения договора с победителем, сроки заключения договоров, что нарушает принцип равенства участников торгов, принцип единообразия проведения торгов и их соответствие Закону. Более того, из информационного сообщения абзац 3 снизу, указано, что если победитель в установленные сроки (которые не определены согласно информационного сообщения) не подписал договор купли-продажи, он лишается задатка. При том, что срок подписания договора, согласно информационного сообщения не установлен, т.к. крайняя дата подписания договора информационным сообщением не установлена, соответственно победитель ограничен в возможности заключения договора купли-продажи в конкретный разумный период времени, а соответственно организатор торгов наделен правом заключить с победителем договор купли-продажи в срок по своему усмотрению.

В информационном сообщении о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи объектов недвижимого имущества, в виде зданий (сооружений) **указано, что предметом аукциона является только здания (сооружения)**.

Согласно ст. 131 и ст. 232 ГК РФ, право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации права собственности, к ст. 2 Закона о регистрации, является подтверждением возникновения права признания Российской Федерацией. Соответственно договор по итогам отдельно стоящего здания, без земельного участка, является ничтожен ст. 168 ГК РФ, более того, в соответствии со ст. 25.5 Закона о регистрации права собственности покупателя будет отказано по основаниям, установленным Законом о регистрации, а именно документы, представленные на регистрацию требованиям Закона.

Согласно п. 7 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ, исключение при передаче прав собственности на государственное имущество в виде зданий (сооружений) указанных строений (собственности на земельные участки на которых они находятся.

Согласно ст. 552 ГК РФ, при отчуждении строения отчуждаем земельный участок занятый указанным строением.

Согласно ст. 27 ЗК РФ, оборот земельных участков осуществляется гражданским законодательством и настоящим Кодексом. Земельные участки, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Согласно ст. 11.1 ЗК РФ, земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Указанным Федеральным Законом «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. в соответствии с п. 1 ст. 16 указанного Закона, установлены основания осуществления государственного кадастрового учета.

Согласно тексту информационного сообщения опубликованного на сайте Росреестра, земельные участки (не указаны кадастровые номера, которые под присвоением при принятии решения о государственном кадастровом учете на которых расположены отчуждаемые объекты недвижимости, ограниченные в обороте, организатор торгов не выставляет их на продажу, при этом организатор торгов передает на них право аренды, так же не имеет право влечь для победителя торгов ничтожность договора купли-продажи и условия торгов, и как следствие невозможность зарегистрировать переход права собственности на земельный участок).

То есть на усмотрение организатора торгов оставлена безусловная обязанность по передаче победителю прав аренды или собственности на земельные участки.

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:**

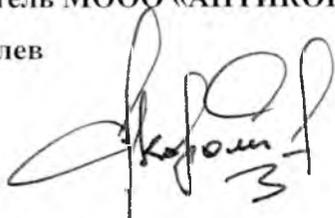
1. Возбудить и рассмотреть в порядке ст.18.1 Закона «О защите конкуренции», дело о нарушении антимонопольного законодательства, провести проверку на соответствие действующему законодательству РФ размещенную в публикации информацию о проведении торгов и вышеуказанных обстоятельств, по результатам проверки признав жалобу обоснованной.
2. Внести предписание организатору торгов о приостановления проведения торгов и заключении договоров по результатам торгов, а так же совершения иных действий по предмету торгов до рассмотрения настоящей жалобы.
3. Внести обязательное к исполнению предписание в адрес организатора торгов – ГУП МО «Мосагропромдорстрой» о внесении изменений в аукционную документацию и приведения ее в соответствии с требованиями законодательства.
4. Аннулировать все протоколы, составленные в ходе проведения торгов, аннулировать результаты торгов.
5. О результатах рассмотрения настоящей жалобы, которое прошу произвести с участием нашего представителя, известив о дате и времени рассмотрения по адресу электронной почты, указанной в жалобе, сообщить нам по почтовому адресу или по адресу электронной почты.

**Приложение:**

1. Копия информационного сообщения о проведении торгов.
2. Копия решения УФАС по МО в отношении организатора торгов по предыдущим торгам по предмету настоящих торгов.
3. Копия предписания УФАС по МО в отношении организатора торгов по предыдущим торгам по предмету настоящих торгов.

Руководитель МООО «АНТИКОРРУПЦИОННЫЙ КОМИТЕТ»

С.В. Королев



28.08.2012 г.