

**Общество с ограниченной ответственностью
«Риалти Руссо»**

**125319 г.Москва, Шебашевский проезд, д. 4, корп. 2.
ИНН 7714873500, КПП 771401001.**

Исх. № 204 от 10.09. 2012 г.

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

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью
"Реалти Руссо",

Генеральный директор Воропаев Андрей
Германович,

Адрес: 125319, г.Москва, Шебаевский
проезд, д.4, корп.2.

тел. 8(495) 725-01-00, **факс** 8(495)725-01-77

e-mail: voropaevag@yandex.ru,

Жалоба на действия организатора торгов

ГУП МО «МОБТИ»

тел./факс 8(495)780-17-85, (495)223-98-05

e-mail: mobti@mobti.ru

Фактический и почтовый адрес: 143421,
Московская область, Красногорский район,
26 км автодороги «Балтия», бизнес-центр
«Рига Лэнд», строение Б 2.

Заинтересованное лицо:

Министерство имущественных отношений
Московской Области

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

e-mail: oblim@miomo.ru

телефон: 8(498) 602-15-55

факс: 8(498) 602-15-56

Дата проведения аукциона 03.09.2012 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, ст. 2, 25.5 ФЗ № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНОЕ
УФАС РОССИИ
Вх. № 9338 от 10.09.12
Наименование ЛИСТ

п. 7 ст. 3 Федерального Закона № 137-ФЗ от 25.10.2001 г. «О введении в действие Земельного Кодекса»

Обжалуемые ТОРГИ:

Опубликованы на официальном сайте Министерство имущественных отношений Московской Области 21 августа 2012 года по адресу: http://www.mio.mosreg.ru/prod_im/2907.html.

Дата проведения аукциона назначена на 03.09.2012 г.

21 августа 2012 года, на официальном интернет-сайте Министерства имущественных отношений Московской области http://www.mio.mosreg.ru/prod_im/2907.html, было опубликовано информационное сообщение о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества (отдельно стоящего здания), расположенного по адресу: Московская область, г.Ногинск, ул. 3-го Интернационала, д. 91, - здание гражданского нежилого, назначение: нежилое, общая площадь 284,2 кв.м., инв. №158:052-120-17, Лит.В.

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.

Порядок проведения указанных торгов регулируется гражданскими нормами ст.ст.447-448 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Информационное сообщение по содержанию полностью не соответствует требованиям п.2 ст.448 ГК РФ и нарушает установленные федеральным законодательством нормы, а так же устанавливает не равный подход к участникам торгов, чем ограничивает конкуренцию и способствует проявлению коррупционности сотрудниками МОБТИ при распоряжении имуществом, являющихся организаторами торгов.

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 извещении не указан срок заключения договора купли-продажи.

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. При этом, в информационном сообщении указано, что если победитель не подписал договор (сроки которые не определены согласно извещения о проведении аукциона) он лишается задатка, который будет удержан организатором торгов. При том, что срок подписания договора согласно, извещения о проведении аукциона не установлен, т.к. последний день подписания договора в извещении не установлен.

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 здание.

Согласно ст.131 и ст.232 ГК РФ, право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности, которое согласно п.1 ст.2 Закона о регистрации, является подтверждением возникновения права собственности, и его признание Российской Федерацией за лицом.

Соответственно договор по итогам торгов, о продаже отдельно стоящего здания, без земельного участка, является ничтожным, по основаниям ст.168 ГК РФ и норм установленных Земельным Кодексом 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.

Согласно п.7 ст.3 Закона о введении в действие Земельного Кодекса РФ, установлен запрет на отчуждение при передачи прав собственности на государственное (муниципальное) имущество в виде зданий (сооружений)

указанных строений без передачи прав собственности на земельные участки, на которых они находятся.

Согласно ст.552 ГК РФ, при отчуждении строения отчуждается одновременно и земельный участок занятый указанным строением.

Согласно ст.27 ЗК РФ, оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятых из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также 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 законом является Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 21.07.2007 г. На основании ст. 16 указанного Закона, установлены основания осуществления кадастрового учета.

Согласно текста извещения о проведении аукциона опубликованного организатором торгов только 21 августа 2012 года, о земельном участке, подлежащем кадастровому учету, кадастровый номер, который подлежат обязательному присвоению при государственном кадастровом учете земельного участка, соответствующего решению о государственном кадастровом учете земельного участка, соответствующего невозможно идентифицировать объект предлагаемый для сделки, на котором расположен отчуждаемый объект недвижимости, ограничены ли он в обороте в связи с чем организатор торгов не выставляет их на продажу согласно действующему законодательству, при том, что сведений о том, что организатор торгов предоставляет права, так же не имеется, что в последующем влечет для победителя сделки ничтожность договора купли-продажи и составленного протокола торгов, в следствие невозможность зарегистрировать переход права на победителя торгов, чем ограничиваются права участника торгов.

Соответственно на усмотрение организатора торгов оставлена без исполнения обязанность по передаче победителю прав аренды или собственности на земельные участки.

По мимо вышеуказанных допущенных грубейших нарушений установ

законом норм при распоряжении государственными унитарными предприятиями недвижимого имущества принадлежащего им на праве оперативного управления, **организатор торгов ГУП МО «МОБТИ» незаконно не допустил до участия в открытом аукционе, ссылаясь и обосновывая свою позицию пп.4 п.24 Приказа ФАС от 10.02.2010г. №67**, при том что все требуемые и установленные согласно применяемых и действующих норм регулирующих порядок проведения торгов при распоряжении государственными унитарными предприятиями недвижимого имущества принадлежащего им на праве оперативного управления, обществом с ограниченной ответственностью «Риалти Руссо» были соблюдены полностью, что подтверждается поданной заявкой от имени общества, зарегистрированной в журнале приема заявок поданных для участия за номером 2 и полученной распиской от 30.08.12г. в 10.45 часов, за подписью ответственного и контактного лица, начальника отдела обеспечения деятельности предприятия ГУП МО «МОБТИ» Звездов А.А.

Таким образом, организатор торгов ГУП МО «МОБТИ» своими незаконными действиями описанными выше ограничил конкуренцию, чем снизил эффективность для бюджета Московской области при распоряжении имуществом принадлежащим субъекту федерации – Московской области, причинив ущерб.

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 действий организатора торгов и обстоятельств по ограничению конкуренции, по результатам проверки признав жалобу обоснованной.
2. В соответствии с п. 15 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, прошу обязать организатора торгов ГУП МО «МОБТИ» представить на рассмотрение в комиссию

следующие документы:

- 1) заявки от всех лиц подававших заявки на участие в торгах, со всеми документами и приложениями, представленными к заявке претендентами.
- 2) журнал регистрации исходящей корреспонденции, о направлении уведомления участникам, и иные документы составлявшиеся в ходе проведения аукциона (от начал приема заявок до подведения итогов, а так же уведомления, протоколы, договора, копии правоустанавливающих документов на объект торгов, согласие собственника продаваемого имущества, оценку предмета торгов,).
3. Внести предписание организатору торгов о приостановлении проведения торгов и заключении договоров по результатам торгов, а так же совершения иных действий до рассмотрения настоящей жалобы.
4. Внести представление в адрес организатора торгов – ГУП МО «МОБТИ» о внесении изменений в аукционную документацию и приведения ее в соответствии с требованиями законодательства.
5. Аннулировать результаты и протоколы торгов.
6. Рассмотрение настоящей жалобы, прошу провести с участием представителя общества, известив о дате и времени рассмотрения по адресу электронной почты, а так же сообщив по телефону, о результатах рассмотрения настоящей жалобы сообщить нам по почтовому адресу или по адресу электронной почты, выслав копии решений.

Приложение:

- копия извещения о проведении аукциона;
- PrintScrin страницы с официального сайта на котором опубликовано извещение, с датой размещения и опубликованной информацией;
- расписка от 30.08.2012г. ГУП МО «МОБТИ»;
- Протокол №1 от 31.08.2012г. организатора торгов;
- уведомление от 31.08.2012г. №исх-08.1-14/8331-12;
- заявление ООО «Риалти Руссо» от 03.09.2012г. в 11.30 часов;
- жалоба ООО «Риалти Руссо» от 03.09.2012г. в 15.18 часов.

Генеральный директор ООО «Риалти Руссо»



А. Г. Воропаев

10.09.12