



**АНТИКОРРУПЦИОННЫЙ КОМИТЕТ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
142100, Московская область, г. Подольск,  
Проспект Ленина, д. 109/61, а/я №10,  
[www.netcorruption.net](http://www.netcorruption.net)  
e-mail: [netcorruption@gmail.com](mailto:netcorruption@gmail.com)

**В Управление Федеральной Антимонопольной Службы  
Российской Федерации по Московской области**  
123423, 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:**

Администрация Чеховского района Московской Области  
**тел./факс 8(496)726-90-24, e-mail: [cheh@mosreg.ru](mailto:cheh@mosreg.ru)**  
**адрес:** 142300, Московская Область, город Чехов.  
Советская площадь, д. 3

**Дата проведения аукциона 10.09.2012 г.**

**№ извещения 270712/0729998/01**

**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»,
- ст. 16 Федерального Закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости»
- п.п. 2 п. 3, п.п. 1 п. 5, п. 9, п. 12-13 ст. 15, п. 1 ст. 28 Федерального Закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества»

**Обжалуемые ТОРГИ:**

Опубликованы на сайте <http://www.torgi.gov.ru> 27 июля 2012 года. Дата проведения аукциона 10.09.2012 г.

27 июля 2012 года, на официальном интернет-сайте Российской Федерации о

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНОЕ  
УФАС РОССИИ  
Вх. № 9402 ОТ 14.09.12  
ИЗДАЕТ ЛИСТ

проведении торгов <http://www.torgi.gov.ru> установленном п. 1 Постановления Правительства № 767 от 28.09.2010 г. «Об утверждении официального сайта в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов», было опубликовано информационное сообщение о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества (отдельно стоящих зданий), в соответствии со ст. 437 ГК РФ, являющееся публичной офертой, а именно:

**- тип имущества: нежилое здание, общей площадью 1352,1 кв.м., расположенное по адресу: М.О., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 18**

Информационное сообщение по содержанию не соответствует требованиям п. 2 ст. 448 ГК РФ, так как не содержит всей полной информации о продаваемом на торгах объекте, а так же устанавливает дифференцированный (на усмотрение организатора торгов) подход к участникам торгов, в части объема и порядка передачи прав на земельный участок, необходимый для эксплуатации здания, чем ограничивает конкуренцию.

Согласно п.п. 12-13 п. 3 ст. 15 Закона о приватизации, в информационном сообщении надлежит указывать ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества, а так же порядок определения победителя. Указанные требования при опубликовании данного информационного сообщения были нарушены, в нем отсутствуют данные сведения.

Согласно п.п. 1 п. 3 ст. 15 Закона о приватизации, в информационном сообщении надлежит указывать требования к оформлению представляемых претендентами документов. Указанное требование было нарушено, такие требования в информационном сообщении отсутствуют, что позволяет не однозначно подходить к оценке поданных документов участниками, при определении оснований допуска или не допуска до участия в торгах.

Согласно п. 9 ст. 15 Закона о приватизации, организатор торгов обязан опубликовать образцы типовых документов, в т.ч. образец заявки на официальном интернет сайте. Данное требование закона организатором торгов было нарушено.

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 за лицом. Соответственно договор по итогам торгов, о продаже отдельно стоящего здания, без земельного участка, является ничтожным, по основаниям указанным в 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.

При этом согласно ст. 11.1 ЗК РФ, земельный участок - это часть земной поверхности, границы которой описаны в соответствии с Законом «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ.

Согласно п. 5 ст. 448 ГК РФ, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Следовательно в протоколе по результатам аукциона отражаются все существенные условия договора заключаемого впоследствии, соответственно сам предмет аукциона – недвижимое имущество - строение, получается без земельного участка, согласно информационного сообщения о проведении торгов. Соответственно предметом торгов должно был быть не только здание, но и земельный участок, надлежащим образом идентифицированный и находящийся под зданием для его (здания) обслуживания и эксплуатации.

Не указание всех необходимых существенных характеристик имущества (земельного участка права на который передаются по договору) не дает того необходимого объема информации, который обязан предоставить организатор торгов в информационном сообщении неопределенному кругу лиц, потенциальным участниками торгов для принятия решения об участии или не участии.

Согласно п. 2 Приказа Минюста РФ от 08.12.2004 № 192 «Об утверждении Инструкции о порядке присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров», которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер. идентификация объекта недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) осуществляется по условному номеру в случае, если в установленном порядке объекту недвижимого имущества не присвоен кадастровый номер. Идентификация земельного участка в ЕГРП осуществляется исключительно по кадастровому номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (п. 3 ст. 12 Закона о регистрации № 122-ФЗ от 21.07.1997 г.). Согласно п. 3 ст. 12 указанного закона, разделы ЕГРП, содержащие записи о правах на объект недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях), идентифицируются в

указанном реестре государственным учетным номером, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации и присвоенным этому объекту недвижимого имущества при осуществлении в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" его государственного учета (далее - кадастровый номер).

Из чего следует, что в соответствии с п.п. 2 и 3 ст. 15 Закона о приватизации, в информационном сообщении надлежит указывать кадастровый номер земельного участка, а так же иные характеристики земельного участка, позволяющие его идентифицировать, а именно площадь участка, целевое назначение, категория земель, вид разрешенного использования, наличие или отсутствия обременений (в т.ч. сервитутов), что дает возможность претендентам принять для себя решение об участии или не участии в торгах.

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 признать жалобу обоснованной.
2. Внести предписание организатору торгов о приостановления заключения договоров по результатам торгов, до рассмотрения жалобы.
3. Аннулировать все протоколы, составленные в ходе проведения торгов, аннулировать результаты торгов.
4. Внести обязательное к исполнению предписание в адрес организатора торгов – администрацию Чеховского муниципального района Московской Области о внесении изменений в аукционную документацию и приведения ее в соответствии с требованиями законодательства
5. О результатах рассмотрения настоящей жалобы, которое прошу произвести с участием нашего представителя, известив о дате и времени рассмотрения по адресу электронной почты и по телефону, указанным в жалобе, так же сообщить нам о результатах

рассмотрения жалобы по почтовому адресу или по адресу электронной почты, выслав копии решения.

**Приложение:**

1. Копия информационного сообщения о проведении торгов.
2. Копия распечатки с сайта Управления Росреестра по Московской Области [www.to50.rosreestr.ru](http://www.to50.rosreestr.ru)

Руководитель МООО «АНТИКОРРУПЦИОННЫЙ КОМИТЕТ»

С.В. Королев



12.09.2012 г.