

В Управление Федеральной Антимонопольной Службы
Российской Федерации по Московской Области

г. Москва, Карамышевская набережная, д. 44

От заявителя

Индивидуального предпринимателя «

Адрес регистрации:

Почтовый адрес:

e-mail: _____ тел./факс _____

Жалоба на действия:

Организатора торгов по продаже муниципального имущества:

Администрация Чеховского муниципального района

Адрес: 142300, М.О., г. Чехов, Советская площадь, д. 3

тел./факс 8(496)722 37 00

e-mail: imusch@mail.ru

**Жалоба на действия организатора торгов нарушающие антимонопольное
законодательство ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ, Закона о приватизации №
178-ФЗ в порядке ст. 18.1 Закона «О защите конкуренции»**

Нарушенные нормы проведения торгов

- п. 1 ст. 15, ст. 17.1, п. 5 ст. 53 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- подп. 1 п. 3; абз. 2 п. 9 ст. 15 ФЗ № 178 «О приватизации государственного и
муниципального имущества»
- п. 1 ст. 28 ФЗ № 178 «О приватизации государственного и муниципального
имущества»
- ст. 1, 131, 232, 552, 556, п. 3 ст. 448 ГК РФ
- ст. 2, 25.5 ФЗ № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое

МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ
УФАС РОССИИ
Вх. № 0446 от 18.09.12
Наименов лист

имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г.

Обжалуемые торги

В соответствии с п. 1 Постановления Правительства № 767 от 28.09.2010 г. «Об утверждении официального сайта в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов», на интернет-сайте <http://www.torgi.gov.ru> по адресу: <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=1460215&tab=1&IId=14603>

66

было опубликовано информационное сообщение о продаже права собственности на здание, находящееся в муниципальной собственности площадью 3381.9 кв.м., расположенное по адресу: М.О., г. Чехов, ул. Гарнаева, д. 20. Указанное информационное сообщение опубликовано во исполнение Постановления администрации Чеховского муниципального района № 459/12-2 от 18.04.2012 г., о приватизации указанного здания.

Обстоятельства дела

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 участникам, при принятии решения о допуске или не допуске до участия в торгах.

В соответствии с абз. 2 п. 9 ст. 15 Закона о приватизации, подлежит опубликованию вся общедоступная информация об объекте приватизации, а так же о документах предъявляемых покупателями муниципального имущества, более того, подлежат опубликованию типовые образцы документов, предъявляемых покупателями, в том числе заявка на участие в торгах. Данная норма закона так же была нарушена, указанная информация отсутствует в публикации.

В информационном сообщении о продаже здания, которое представляет собой самостоятельный объект недвижимого имущества, указано, что предметом аукциона непосредственно само здание.

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

Согласно п. 1 ст. 28 Закона о приватизации, организатор торгов отдельно стоящего муниципального здания, обязан передать права покупателю и на земельный участок, необходимый для его обслуживания и эксплуатации.

Согласно ст. 27 ЗК РФ, оборот земельных участков осуществляется в

соответствии так же с гражданским законодательством. Согласно ст. 552 ГК РФ, при отчуждении строения отчуждается одновременно и земельный участок занятый указанным строением. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым 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, при этом такие земельные участки предоставляются в аренду. 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 п. 1 ст. 16 указанного Закона, установлены основания осуществления кадастрового учета.

В информационном сообщении отсутствует информация о наличии кадастрового учета земельного участка, на котором расположено здание, а так же отсутствует информация о передачи права собственности или аренды на указанный земельный участок.

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.

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.**

Нарушение порядка информационного обеспечения проведения аукциона, в том числе грубое, выражающееся в не передачи прав на земельный участок, необходимый для

обслуживания и эксплуатации здания, не позволило заявителю принять участие в торгах для приобретения отчуждаемого из муниципальной собственности здания.

Согласно п. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции № 135-ФЗ, в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, **либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий** (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган **в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.**

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 в адрес организатора торгов – администрацию Чеховского муниципального района Московской Области требование о внесении изменений в аукционную документацию и приведения ее в соответствии с действующим законодательством.
3. Аннулировать все протоколы, составленные в ходе проведения торгов, аннулировать результаты торгов.
4. 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: копия информационного сообщения, копия служебной записки, свидетельства о регистрации, *свидетельства о регистрации, копии протоколов* 4ч листа

17.09.2012 г.



ИП: