

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

От заявителя

Индивидуального предпринимателя с

Адрес регистрации:

e-mail:

тел./факс

Жалоба на действия:

Организатора торгов по передачи прав аренды:

Администрация Чеховского муниципального района

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

тел./факс 8(496)722.37.00/722.48.22

e-mail: imusch@mail.ru

№ извещения 150812/0729998/02 опубликовано на
сайте www.torgi.gov.ru.

Жалоба на действия организатора торгов нарушающие антимонопольное законодательство
ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ
(нарушение порядка информационного обеспечения торгов, нарушение порядка проведения
торгов)

Нарушенные установленные нормы проведения торгов:

- пп. 2 п. 1 ст. 15, пп. 3 п. 1 ст. 17.1, Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- п. 2 ст. 38.1 ЗК РФ, п. 9 ст. 38.1 ЗК РФ, пп. 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ, пп. 7 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ, пп. 9 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ, п. 12-15 ст. 38.1 ЗК РФ.

Обжалуемые ТОРГИ:

Опубликованы на сайте по адресу:

<http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=1876974&tab=1&Id=1876996>

15 августа 2012 года. Дата проведения аукциона 20 сентября 2012 г.

15 августа 2012 года администрация Чеховского района в соответствии с Постановлением
Правительства № 767 от 28.09.2012 г. на официальном сайте торгов было опубликовано

МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ
УФАС РОССИИ
Вх. № 10358 от 05.10.12
И.А.Мазет ВИСТ

Информационное сообщение о проведении торгов на продажу права на заключение договора аренды земельного участка, с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства», к/Н 50:31:0040803:48, адресный ориентир Московская Область, г. Чехов, ул. Родниковая.

Порядок проведения торгов на продажу права собственности или аренды земельного участка, с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства», регулируется нормой ст. 38.1 ЗК РФ.

Жилищное строительство - это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), в результате которого будут созданы объекты жилищных прав. ЖК РФ установил, что объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям жилищного законодательства. К жилым помещениям относятся жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты в жилых домах и квартирах

Согласно п. 2 ст. 38.1 ЗК РФ, проведение аукциона, на продажу права собственности или аренды, земельного участка, с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства», возможно только в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение. Указанная норма введена федеральным законодателем, именно в связи с целью создать все условия для реализации жилищного строительства и разрешения жилищной проблемы гражданами и юридическими лицами в РФ, т.к. жилищное строительство влечет за собой существенные затраты которые несет застройщик, в том числе затраты на подключение коммуникаций.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (ред. от 16.04.2012) "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения", установлены требования к техническим условиям. Согласно п. 10 указанного Постановления технические условия должны содержать следующие данные:

максимальная нагрузка в возможных точках подключения;

срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;

срок действия технических условий, но не менее 2 лет с даты их выдачи. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Согласно п.11 указанного Постановления, информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);

дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется создания (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения, плата за подключение не взимается. **Однако в опубликованном информационном сообщении от 15.08.2012 г., и не опубликованной аукционной документации, указанные сведения отсутствуют в полном объеме, что нарушает требование пп. 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ.** Более того, опубликованное информационное сообщение грубо нарушает требования установленные к нему п. 9 ст. 38.1. ЗК РФ, а именно на установленном сайте, указанное сообщение опубликовано в разделе «Вид торгов: Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества», по адресу <http://torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKind=1>, тогда как в соответствии с Регламентом функционирования официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликованном по адресу: <http://torgi.gov.ru/reglament.html>, данная публичная информация подлежит опубликованию в разделе «Аренда и продажа земельных участков» по адресу <http://torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKind=2>

Размещение указанной информации на установленном сайте, производится не только для соблюдения формального характера требования ст. 38.1 ЗК РФ, а с целью реализации принципа заложенного в пп. 11 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, выражающегося в сочетании интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. Согласно последнего абзаца п. 1 ст. 1 ЗК РФ, порядок передачи прав на земельные участки регулируется как земельным, так и гражданским законодательством. Продажа права аренды на земельный участок посредством аукциона, гарантирует максимальный эффект от использования земельного участка, который достигается только максимально возможным широким информированием потенциальных претендентов на приобретение земельного участка, а так же позволяет получить максимальную сумму за его использование. Учитывая указанное обстоятельство, нарушение порядка информационного обеспечения проведения торгов выражающаяся в размещении извещения в не установленном разделе, равнозначно не размещению вообще информации о проведении торгов, т.к. заинтересованные лица, осуществляющие ознакомление с сайтом торгов и ищущие интересующий их участок, лишаются возможности приобрести земельный участок в связи с тем, что в соответствующем разделе сайта торгов, данная информация не опубликована.

Согласно пп. 7 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ, в информационном сообщении подлежит опубликованию сведения о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе. Однако организатор торгов не

...диктовал форму заявку на участие в аукционе, а так же не правомерно ограничил сроки принятия заявок с 9 часов до 12 часов, т.е. три часа в день. Согласно п. 1 ст. 194 ГК РФ, если срок Если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции. Соответственно ограничение приема заявок в течение рабочего дня, во взаимосвязи с не размещением на сайте торгов формы заявки, ограничивает возможности претендентов проживающий вне города Чехов на участие в торгах. Более того, организатор торгов, в нарушении п. 12 ст. 38.1 ЗК РФ, необоснованно требует претендентов на участие – юридических лиц, дополнительно представлять документы, необходимость представления которых после 01.07.2014 г., отпала, в связи с введение в действие редакции пп.2 п. 12 ст. 38.1 ЗК РФ - Федерального закона от 01.07.2011 № 169-ФЗ. Требование документов не предусмотренное Законом – является нарушением порядка проведения торгов, выражающееся в избыточности истребуемых у претендента документов, что дополнительно ограничивает конкуренцию. Более того п. 13 ст. 38.1 ЗК РФ, прямо запрещает истребование дополнительных документов, при том что **организатор торгов обязывает юридических лиц представлять нотариально заверенные копии учредительных документов (без указания исчерпывающего их перечня), свидетельства о государственной регистрации юридического лица, выписку из решения уполномоченного органа о совершении сделки.**

Согласно пп. 9 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ, информационное сообщение должно содержать в себе информацию о существенных условиях договора, в том числе сроке аренды. Опубликованное информационное сообщение такой информации не содержит. Более того, как следует из публикации на сайте о проведении торгов, указан вид собственности на земельный участок «муниципальная», тогда как согласно реквизитов для оплаты денежных средств в счет оплаты договора указан КБК как «доходы.... за земельные участки госсобственность на которые не разграничена», из чего следует, что в информационного сообщения следует противоречие, а именно является ли отчуждаемое имущество собственностью организатора торгов, либо им он распоряжается в соответствии со ст. 29 ЗК РФ, согласно которой до разграничения госсобственности на землю, предоставлением земельных участков занимается органы исполнительной власти.

Согласно п. 14 ст. 38.1 ЗК РФ, прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона, при этом в информационном сообщении указано, что дата проведения торгов 20.09.2012 г., а приема документов заканчивается 18.09.2012 г., соответственно прием документов оканчивается за день до проведения торгов, что является дополнительным нарушением Закона.

Согласно п. 15 ст. 38.1 ЗК РФ, организатор аукциона, вправе отказаться от его проведения, не позднее, чем за 15 дней до его проведения. При этом не позднее одного дня, со дня принятия решения об отказе, указанная информация подлежит опубликованию в сети «Интернет», на сайте торгов. В опубликованном информационном сообщении, установлен срок отказа от проведения торгов в 10 дней и срок публикации извещения об этом 5 дней, что является грубым нарушение порядка информационного обеспечения торгов.

ыводы настоящего заявления, а так же выработанная практика применения ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, подтверждаются следующими решениями антимонопольного органа РФ по МО

- 1) <http://mo.fas.gov.ru/news/7593> от 26.06.2012 г. № 04/СЕ/5477
- 2) <http://mo.fas.gov.ru/news/7539> от 08.06.2012 г. № 04/МА/139ЭП

Согласно п. 7 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, жалоба может быть направлена в антимонопольный орган посредством организации почтовой связи. Согласно п. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, жалоба может быть подана в антимонопольный орган в течение десяти дней со дня подведения итогов торгов, либо если размещение результатов торгов предусмотрено на сайте в сети Интернет, в течение десяти дней со дня такого размещения. Согласно ст. 191 ГК РФ, течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало. Согласно ст. 193 ГК РФ, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день. Согласно ч. 2 ст. 194 ГК РФ, письменные заявления и извещения, сданные в организацию связи до двадцати четырех часов последнего дня срока, считаются сделанными в срок. **Учитывая указанное обстоятельство последним днем срока подачи жалобы является 01.10.2012 г.**

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 вышеуказанных обстоятельств, **по результатам проверки признав жалобу обоснованной.**
2. Аннулировать протоколы, составленные в результате торгов, аннулировать результаты торгов.
3. О результатах рассмотрения настоящей жалобы, прошу мне сообщить по почтовому адресу.

Приложение:

1. Информационное сообщение.
2. Протокол № 2 от 20.09.2012 г.
3. Извещение от 15.08.2012 г.
4. Копия ЕГРИП заявителя
5. Копия свидетельства о регистрации ИП заявителя.

01.10.2012 г.



ИП «

»