

В Управление Федеральной Антимонопольной Службы  
Российской Федерации по Московской Области

123432, г. Москва, Карамышевская набережная, д. 44

От заявителя

Адрес регистрации:

Почтовый адрес:

e-mail: \_\_\_\_\_ тел./факс \_\_\_\_\_

Жалоба на действия:

Организатора торгов по продаже муниципального имущества:

Администрация сельского поселения Дороховское

Рузского муниципального района

Адрес: 143160, М.О., Рузский район, пос. Дорохово, ул.  
Невкипелова, д. 49.

тел./факс 8(49627)41- 269

e-mail: [econom@dorohovo.ru](mailto:econom@dorohovo.ru)

№ извещения 030912/0183949/01

**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»;
- п.п. 1 п. 3, пп. 9 п. 3 ст. 15, абз. 2 п. 9 ст. 15 ФЗ № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества»

МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ  
УФАС РОССИИ  
Вх. № 11252 от 22.10.2012  
на 1 лист

- п. 1 ст. 28 ФЗ № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества»

- ст. 1, 131, 223, 556, ч. 5 ст. 448 ГК РФ и К РФ,

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

### Обжалуемые торги

На официальном сайте торгов - интернет-сайте <http://www.torgi.gov.ru> по адресу: <http://torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKind=8>, было опубликовано информационное сообщение о продаже права собственности на здания, находящиеся в муниципальной собственности, а именно:

1) Здание: баня, назначение: нежилое, одноэтажное, общая площадь 73,6 кв. м., инв. № 256:074-20525, лит. Б, Б1, по адресу: Московская обл, Рузский р-н, д. Мишинка, ул Сосновая, д. 70 стр. 1

2) Здание: баня, назначение: нежилое, одноэтажное, общая площадь 432,7 кв. м., инв. № 256:074-20361, лит. Б, Б1, Б2. По адресу: Московская обл, Рузский р-н, д. Мишинка, ул Сосновая, д. 70 стр. 2

Указанное информационное сообщение опубликовано во исполнение Постановления Главы сельского поселения Дороховское № 498 от 22.08.2012 г. № 489 о продаже указанных зданий, включенных в программу приватизации муниципального имущества сельского поселения.

### Обстоятельства дела

Согласно 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, **в информационном сообщении которое фактически отсутствует, как самостоятельный документ** не опубликовано заключение об оценке недвижимого имущества, отчуждаемого на аукционе.

Более того, в соответствии со ст. 437 ГК РФ, информационное сообщение о проведении торгов является публичной офертой, а оплата задатка по реквизитам указанным в информационном сообщении является акцептом публичной оферты, после чего договор задатка считается заключенным в письменной виде. Однако организатор торгов, требует от претендента заключить договор задатка, как условие его оплаты, путем

представления отдельного самостоятельного документа, подписываемого как претендентом на участие так и организатором торгов, что дополнительно ограничивает конкуренцию.

В информационном сообщении о продаже зданий, которые представляют собой самостоятельные объекты недвижимого имущества, указано, что предметом аукциона только здание.

Согласно п. 7 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК 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 п. 1 ст. 28 Закона о приватизации, организатор торгов отдельного 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 передаче 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.

ответственно 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 было 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, т.е. изначальное намерение организатора торгов по итогам торгов заключить ничтожный договор, не позволило заявителю принять участие в торгах, для приобретения отчуждаемого из муниципальной собственности здания.

Согласно п. 25 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции № 135-ФЗ, обжалование действий организатора торгов допускается в течение 5 рабочих дней с момента размещения информационного сообщения на сайте об итогах торгов. Информационное сообщение об итогах торгов было опубликовано 16.10.2012 г., соответственно последний день подачи жалобы в соответствии со ст. 191-194 ГК РФ, 23.10.2012 г.

С учетом вышесказанного, 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 сельского поселения Дороховское муниципального района Московской области требование о приостановлении торгов и заключения договоров.
  3. Аннулировать все протоколы, составленные в ходе проведения торгов, аннулировать результаты торгов.
  4. О результатах рассмотрения настоящей жалобы, которое прошу произвести с участием моего представителя, известив о дате и времени рассмотрения по адресу электронной почты, указанной в жалобе, сообщить мне по почтовому адресу или по адресу электронной почты.

Приложение: копия свидетельств о постановке на налоговый учет и регистрации ИП, копия информационного сообщения, копия договора задатка, копия заявки.

22.10.2012 г.

