

В Управление Федеральной Антимонопольной Службы
Российской Федерации
по Московской Области
123423, г. Москва, Карамышевская набережная, д. 44

От заявителя

Индивидуального предпринимателя «

Адрес регистрации:

e-mail:

тел./факс:

Жалоба на действия:

Организатора торгов по передаче прав аренды:

Администрация Раменского муниципального района

Адрес: 140100 Московская обл., г. Раменское,

ул.Комсомольская 2

Тел.: 8(496)46-317-38

Факс.: 8(496)46-317-38

e-mail: kui@ramenskoye.ru

№ извещения 110912/0150272/02

опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru.

МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ
УФАС РОССИИ
Вх. № 11706 от 06.11.12
Н.И. Массар ЛИБТ

Жалоба на действия организатора торгов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции

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, пп. 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ, пп. 7 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ, п. 9 ст. 38.1 ЗК РФ, п. 12-13 ст. 38.1 ЗК РФ
- п. 7, пп. «ж», пп. «н» п. 8 п. 8 Постановления Правительства РФ № 808 от 11.11.2002 г.

Обжалуемые ТОРГИ:

Опубликованы на сайте по адресу: <http://www.torgi.gov.ru>, № извещения 110912/0150272/02 11.09.2012 г. Дата проведения аукциона 16.10.2012 г. Так же опубликовано в печатном СМИ общественно-политической газете «Родник» от 11.09.2012 г. № 68 (17004) стр. 14.

11 сентября 2012 года администрация Раменского района в соответствии с Постановлением Правительства № 767 от 28.09.2012 г., на официальном сайте торгов было опубликовано информационное сообщение о проведении торгов на продажу права на заключение договора аренды 20 (двадцати земельных участков), сроком на 11 (одиннадцать) месяцев с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства», расположенных в дер. Капустино с/п Вялковское

Раменского района Московской области, а так же 36 (тридцати шести земельных участков) сроком на 11 (одиннадцать) месяцев с целевым назначением «для ведения личного подсобного хозяйства» расположенных в дер. Редькино с/п. Чулковское Раменского района Московской области.

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.

Порядок проведения торгов на продажу права собственности или аренды земельного участка с целевым назначением «для ведения личного подсобного хозяйства» регулируется ст. 38 ЗК РФ и Постановлением Правительства № 808 от 11.11.2002 г.

Жилищное строительство - это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте спосимых 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 объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий 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 опубликованном информационном сообщении от 11.09.2012 г., как на интернет-сайте так и в печатном СМИ, указанные сведения отсутствуют в полном объеме, что грубо нарушает требование пп. 4 и 10 ст. 38.1 ЗК РФ.

Более того, не выполнив требования, установленные пп. 2 ст. 38.1 ЗК РФ, организатор торгов указанную обязанность (по определению и получению технических условий на подключения к сетям инженерно-технических коммуникаций и определению платы за такое подключение) возлагает на победителя торгов (исходя из текста п. 6 информационного сообщения опубликованного в печатном СМИ). При том что в информационном сообщении опубликованном на сайте торгов, вообще отсутствует указанная информация. Вместо указания сведений, обязанность по указанию которых возложена на организатора торгов п. 2 ст. 38.1 ЗК РФ, организатор торгов, информационном сообщении на сайте торгов, указывает только форму участка и сведения непубличном акте, которым указанная форма утверждена.

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 времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе. Однако организатор торгов опубликовал форму заявку на участие в аукционе, проводимом в порядке ст. 38.1 ЗК РФ. При этом согласно тексту информационного сообщения, заявка подается по форме, установленной организатором торгов («типовой форме»).

Вместо публикации формы заявки на участие в аукционе, проводимом в порядке ст. 38.1 ЗК РФ организатор торгов публикует (на сайте торгов) форму заявки для аукциона, проводимого соответствии со ст. 38 ЗК РФ, указывая в ней целевое назначение земельного участка «для индивидуального жилищного строительства», ссылаясь (в форме заявки) при этом на Постановление Правительства № 808 от 11.11.2002 г. Указанное обстоятельство так же подтверждается тем фактом что организатор торгов, вместо исчерпывающего перечня документов, предъявляемых физическими лицами, требует от последних представления свидетельства о присвоении ИНН, т.е. тот документ представление которого заявителем в адрес организатора торгов, исключается при проведении торгов в порядке ст. 38.1 ЗК РФ, но не исключается при проведении торгов в порядке ст. 38 ЗК РФ.

Соответственно требование избыточных документов, в частности вышеуказанного свидетельства, возможное при проведении аукциона, в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства № 808 от 11.11.2002 г., исключается при проведении аукциона в порядке ст. 38.1 ЗК РФ. Соответственно obligation представить вышеуказанный документ, как условие допуска до участия в торгах, противоречит требованиям п. 12-13 ст. 38.1 ЗК РФ.

При том, что как таковой список представляемых документов претендентами на сайте торгов, не опубликован.

Опубликованное информационное сообщение общее на все 56 (пятьдесят шесть) лотов, является единым как для аукциона в порядке ст. 38.1 ЗК РФ, так и для аукциона в порядке ст. 38 ЗК РФ, т.к. на сайте торгов, нумерация лотов идет сквозная с 1 до 56 (в отличие от печатного СМИ).

Сопоставляя тексты сайта торгов, и печатного СМИ, можно заметить различие в тексте информационных сообщений опубликованных организатором торгов, что дополнительно вводит в заблуждение заявителей.

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. Установление в соответствии со ст. 22 ЗК РФ, срока аренды в 11 (одиннадцать месяцев) существенно нарушает права потенциальных арендаторов, в связи с объективной невозможностью за столько короткое время, не только получить все необходимые технические условия на подключения к инженерно-техническим сетям, но и разработать и согласовать в соответствии со ст. 51 ГрК РФ, проект жилого дома, получив разрешение на строительство в администрации Раменского муниципального района.

Данный срок аренды (менее одного года), затрудняет и фактически делает невозможным жилищное строительство на указанных участках, соответственно делает невозможным их использование по целевому назначению.

При этом в нарушении требований «п.п. ж» п. 8 Постановления Правительства № 808 от 11.11.2002 г., в печатном СМИ, не опубликована форма заявки, при том, что публикация на сайте торгов, не может являться выполнением требований абз. 1 п. 8 Постановления Правительства № 808 от 11.11.2002 г. о публикации не позднее чем за 30 дней до даты проведения торгов в установленном органом местного самоуправления СМИ. В указанном СМИ, подлежим в соответствии с пп. «н» п. 8 Постановления Правительства № 808 от 11.11.2002 г., и публикация проекта договора, что не было выполнено организатором торгов.

Более того, согласно п. 7 указанного Постановления, установлен срок отказа организатором торгов, проводимых в порядке ст. 38 ЗК РФ, от проведения торгов, указанный срок установлен в три дня, при этом в информационном сообщении срок отказа от проведения торгов установлен в 15 дне (п. 5 печатного информационного сообщения).

Указанные значительные нарушения, привели к тому, что по каждому из выставленных на аукцион лотов в торгах принял участие только один претендент, и более того, который бы единственным. А действия организатора торгов, затрудняют реализацию прав граждан на участие свободных конкурентных торгах, проводимых в соответствии с действующим законодательством.

Доводы настоящего заявления, а так же выработанная практика применения ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, подтверждаются следующими решениями УФАС России по МО

- 1) <http://mo.fas.gov.ru/news/7593> от 26.06.2012 г. № 04/CF/5477
- 2) <http://mo.fas.gov.ru/news/7539> от 08.06.2012 г. № 04/МА/139011
- 3) <http://mo.fas.gov.ru/news/7936> от 16.10.2012 г.

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 вышеуказанных обстоятельств, и по результатам проверки признать жалобу обоснованной.
2. Аннулировать протоколы, составленные в результате торгов, аннулировать результаты торгов по всем 56 (пятидесяти шести) лотам.
3. О результатах рассмотрения настоящей жалобы, прошу мне сообщить по почтовому адресу.

Приложение:

1. Газета "Родник" от 11.09.2012г.
2. Часть извещения № 56 лот (общая на все)
3. Заявка на участие аукционщика на сайте торгов
4. Квитанция оплаты заявки
5. Проект договора аренды здания на все лоты
- 6.
- 7.

06.11.2012 г.

