

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПАНСИОНАТ «ПАРУС» (С ЛЕЧЕНИЕМ)

* * *

143120 Московская область, Рузский район, д. Нововолково тел/ (8-496-27) 62-00-2; 8-499-993-01-89;
факс 8-496-27-65-674; Эл.адрес: ruza_parus@mail.ru
ОГРН 1025007589144 ИНН 5075006753 КПП 507501001

Руководителю
Московского областного УФАС России

Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

От ООО «Пансионат Парус» (с лечением)
Адрес почтовый: 143120, Московская область,
Рузский р-н. д. Нововолково
тел/ (8-496-27) 62-00-2; 3-499-993-01-89;
факс 8-496-27-65-674; Эл.адрес: ruzaparus@mail.ru

Организатор торгов

Администрация Рузского муниципального района Московской области
Адрес почтовый: 143100, Московская область, г. Руза, ул. Солнцева, д.11,
тел. 8-49627-2-31-00, факс: 8-49627-2-42-30. Эл.адрес: region_ruza@mail.ru

Администрация Рузского муниципального района Московской области находящееся по адресу: 143100, Московская область, г. Руза, ул. Солнцева, д.11, тел. 8-49627-2-31-00, факс: 8-49627-2-42-30 провела 27.02.2013 г. открытый аукцион размещенный на сайте проведения торгов <http://torgi.gov.ru/> на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 50:19:0030414:12, площадью 50 347 кв.м, по адресу: Московская обл., Рузский р-н, вблизи д. Старо, собственность на который неразграничена.

Аукцион проведен с грубыми нарушениями норм действующего законодательства, следовательно является незаконным по следующим основаниям.

1) Аукцион проводился в соответствии с требованиями ст.ст.38.1 и 38.2 ЗК РФ – для жилищного строительства. Однако целевое назначение и разрешенное использование данного участка обозначено в извещении о проведении торгов № 200113/0879941/03 – под базу обслуживания и стоянки парусных маломерных судов, т.е. совершенно под иные цели его использования.

2) Зем.участок как объект аренды должен предоставляться в аренду свободным от прав третьих лиц либо в силу ст. 613 ГК РФ арендодатель обязан предупредить арендатора (потенциальных арендаторов) о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.), а также участок д.б. разрешенным для гражданского оборота.

Неисполнение этой обязанности дает арендатору право требовать арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

В данном случае в отношении указанного зем.участка наложен арест Определением от 10.10.2011 г. Арбитражного суда Московской области с указанием в т.ч. о запрете изменять разрешенное использование данного зем.участка. Первоначально зем.участок на момент наложения ареста имел разрешенное использование: под базу отдыха и был предоставлен на праве постоянного бессрочного пользования ГУП «Московский метрополитен». Поэтому в нарушении данного запрета организатор аукциона изменил разрешенное использование участка. Более того, всех потенциальных участников организатор торгов ввел в заблуждение т.к. проводил аукцион на право заключения договора аренды в отношении зем.участка, находящегося под арестом, и для иных целей его назначения – жилищное строительство (для его комплексного освоения в целях жилищного строительства). Хотя разрешенное использование участка было – под базу отдыха, в аукционной документации – для обслуживания и стоянки парусных маломерных судов.

Московской области
УФАС России
Вх. № 2328 от 14.03.2013
НА /накет/ лист

По этой причине ООО «Пансионат Парус» (с лечением) был лишён возможности в соответствии с законом принять участие в аукционе, хотя намерения такие имел, т.к. заведомо организатором была размещена недостоверная информация в извещении. А также **на зем.участок судом был наложен арест.**

3) В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808 нарушен также порядок организации и проведения аукциона по той причине, что в соответствии п.2 постановления и п.3 Правил организации и проведения торгов на право заключения договоров аренды организатор аукциона определяет начальную цену на основании отчёта независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Если проведение оценки по закону обязательно – как в данном случае, отсутствие такой оценки рыночной стоимости аренды влечёт недействительность согласно ст.168 ГК РФ и договора аренды, заключенного с нарушением норм действующего законодательства.

Если исходить из того, что договор аренды 2005 г. в отношении данного зем.участка имел годовую арендную плату 1 378 249,13 руб. Годовая арендная плата в качестве начальной цены в размере 1 543 340 руб., указанная в извещении о торгах в 2013 г. явно определена без учёта рыночной стоимости аренды, т.е. с заниженными показателями, что недопустимо и является прямым нарушением закона о торгах на право аренды в отношении зем.участка.

4) Т.к. торги проводились, как указано на инф.официальном сайте, в порядке ст.38.1 38.2 ЗК РФ, то нарушен порядок проведения торгов. В частности п.29 ст.28.1 ЗК РФ указано, что информация о результатах аукциона опубликовывается организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет", указанном в пункте 9 настоящей статьи. Однако, до настоящего времени на дату 05.03.2013 г. информации о проведении торгов и её победителе на сайте и в информационном доступе не имеется, что является нарушением порядка его проведения и организации торгов.

5) Торги проведены также в нарушении прав владельца объектов, расположенных на данном зем.участке.

Как уже указывалось зем.участок ранее был предоставлен под базу отдыха. На зем.участке расположены объекты ООО «Пансионата Парус» (с лечением), который неоднократно направлял обращения в администрацию Рузского р-на о предоставлении зем.участка под расположенные на нём объекты: здание Эллинга, площадка для проведения культурно-массовых мероприятий, теннисный корт, площадка для бадминтона, дорожки и т.д., которые числятся в качестве основных средств Общества, в подтверждение чего имеются соответствующие документы.

На последнее письмо от 24.01.2013 г. № 1 по вопросу предоставления данного участка на праве аренды ООО Пансионат «Парус» (с лечением) под размещённые на нём объекты Общества Администрация Рузского муниципального района так ничего и не ответила. Также не сообщила, что в отношении данного участка проводятся торги на право аренды, чем нарушила права владельца объектов на данном участке и ст. 36 ЗК РФ, согласно которой граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Т.е. основной принцип гражданского и земельного законодательства о неразрывности зем.участка и расположенных на нём объектов был грубо нарушен Администрацией Рузского муниципального района, а также нарушены и права обладателя объектов – настоящего заявителя.

В соответствии со ст.18.1 Фед. закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или

аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного, руководствуясь вышеперечисленными нормами действующего законодательства РФ и Закона о конкуренции,

Просим:

1. Признать приняты меры к признанию незаконными указанных действий организатора аукциона.

2. Признать незаконным аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 50:19:0030414:12, площадью 50 347 кв.м, по адресу: Московская обл., Рузский р-н, вблизи д. Старо, собственность на который неразграничена, отменить результаты данного аукциона.

3. Обязать Администрацию Рузского муниципального района Московской области провести новый аукцион на право заключения договора аренды данного зем.участка, устранив допущенные нарушения и с учётом прав пользователя объектов – ООО Пансионат «Парус» (с лечением), расположенных на данном участке, а также применить меры административной ответственности к виновным лицам.

Приложение:

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.08.2012 № 20/001/2012-604 1
2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04.03.2013 №26/238/2013-208
3. Письмо Главе Рузского муниципального района Якунину О.А. от 24 января 2013 г № 1
4. Технический паспорт на здание эллинга
5. Технические паспорта на сооружения: площадка для проведения культурно-массовых мероприятий, теннисный корт, дорожки, площадка для бадминтона.
6. Извещение о проведении торгов № 200113/08/9941/03
7. Результат торгов
8. Аукционная документация к открытому аукциону по продаже земельного участка/ по продаже права на заключение договора аренды земельного участка;
9. Договор аренды земельного участка
10. Договор о внесении задатка
11. Заявка на участие в аукционе.

И.о. генерального директора
ООО «Пансионат «Парус» (с лечением)

