

**В Управление Федеральной
антимонопольной службы по Московской
области**

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

Заявитель: жители многоквартирных домов,
расположенных в г. Дубна Московской
области по адресам ул. Попова, д. 7, ул.
Энтузиастов, д.3Б, ул. Энтузиастов, д. 5А и
ул. Попова, д.7Б

Заявители:

Заинтересованные лица:

1. Комитету по управлению имуществом
города Дубны Московской области
(организатор торгов)

Адрес: 141980, Московская область, г.
Дубна,
ул. Академика Бапдина, д. 2

2. Администрация г. Дубны Московской
области

(орган, принявший решение о проведении
торгов)

Адрес: 141980, Московская область, г.
Дубна,
ул. Академика Бапдина, д. 2

ЖАЛОБА

Комитетом по управлению имуществом города Дубны Московской области (далее – Комитет) 14 февраля 2013 года было объявлено о проведении торгов, предметом которых является земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Дубна, примерно в 21 м на запад от д. 3Б по ул.Энтузиастов, с кадастровым номером 50:40:0020111:2990 в границах, внесенных в государственный кадастр

недвижимости и отраженных в кадастровом паспорте земельного участка от 05.12.2012 г. №МО-12/ЗВ-944927.

Извещение о проведении торгов было выставлено 14 февраля 2013 года на Интернет-сайте <http://torgi.gov.ru>.

Заявитель считает, что организатором торгов нарушены положения п.8 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808, что может отразиться на результатах конкурса и повлиять на определение победителя.

Нарушение организатором конкурса положений Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 подтверждается следующим:

1. Согласно пп. «и», «к» п. 8 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 **извещение о проведении торгов должно содержать порядок определения участников торгов, сведения о месте и сроке подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов.** Однако Извещение о проведении торгов содержит лишь дату, время и место определения участника аукциона (пп. «и» п. 8 Постановления), в то время как **порядок определения участников торгов, место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей Извещением не определен, что является нарушением требования пп. «к» п. 8 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 N 808.**

Также Извещение о проведении торгов **не содержит обязательные для публикации сведения:**

1) Срок принятия решения об отказе в проведении торгов (пп. «б» п. 8 Постановления);

2) Проект договора купли-продажи земельного участка (пп. «и» п. 8 Постановления). В Извещении указано, что с типовым договором купли-продажи земельного участка можно ознакомиться в Комитете по управлению имуществом города Дубны Московской области, в то время как пп. «и» п. 8 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 указывает на обязательное размещение проекта договора купли-продажи в самом Извещении о проведении конкурса, что является нарушением со стороны организатора торгов формы и содержания Извещения.

2. Считаем, что организатором торгов нарушена процедура и обязательные требования законодательства, регулирующего предоставление в собственность земельного участка для строительства.

В соответствии с п. 2 ст. 30 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ) предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.1 настоящей статьи.

В соответствии с абз. 2 и 3 п. 3 ст. 31 ЗК РФ органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

В соответствии с положениями пункта 3 статьи 31 ЗК РФ обязательное публичное информирование населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство сооружения с предварительным согласованием места его размещения призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 Кодекса).

На публичных слушаниях по корректировке проекта планировки микрорайона 1-2 г. Дубны Московской области (куда входит спорный земельный участок), проведенных 25 сентября 2007 года, был принят вариант строительства одного жилого дома с размещением на оставшейся территории сквера, автостоянки и игровых площадок (газета «Встреча» (г.Дубна) № 42 от 18 октября 2007 года, стр.5).

Как нам известно, каких-либо иных публичных слушаний по корректировке проекта застройки данного участка не проводилось, в то время как Распоряжением заместителя Главы администрации города Дубны Московской области от 12.02.2013 года № 109-р принято решение продать с торгов указанный земельный участок для строительства односекционного девятиэтажного жилого дома.

Считаем, что имеет место быть нарушение процедуры принятия решения и одобрения плана застройки городской территории, так как вопрос о строительстве односекционного девятиэтажного жилого дома на указанном земельном участке на публичные слушания не выставлялся, с жителями близлежащих к земельному участку многоквартирных домов вопрос продажи участка и строительства на нем жилого дома не согласовывался, что является нарушением со стороны Комитета п. 3 ст. 31 ЗК РФ.

12 марта 2013 года в 19 часов 00 минут в Общеобразовательной школе № 11 (г. Дубна) в Актовой зале (2 этаж) было проведено открытое Собрание собственников помещений близлежащих к земельному участку домов (ул. Попова д. 7, ул. Энтузиастов д. 3б, ул. Энтузиастов д. 5а и ул. Попова д.7б), на котором было принято решение о недопустимости

строительства на указанном земельном участке многоквартирного жилого дома.

3. В соответствии с п. 1 ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Как нам известно, межевание земельного участка не проводилось, земельный участок с кадастровым номером, указанным в Извещении о проведении торгов (50:40:0020111:2990), по данным официального Интернет-сайта <http://maps.rosreestr.ru> не существует, что указывает на то, что мероприятия по определению границ земельного участка и постановке его на кадастровый учет организатором конкурса не проводились.

В этой связи, пока не будут определены границы земельного участка, Комитет не вправе выставлять такой участок на продажу с торгов по причине риска наложения границ данного земельного участка на соседние участки, которые принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам помещений близлежащих многоквартирных домов.

Продажа земельного участка с торгов без его предварительной постановки на кадастровый учет невозможна в силу п. 1 ст. 37 ЗК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 2 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Так как Администрация г. Дубны Московской области публичные слушания по корректировке проекта застройки не проводила, земельный участок не состоит на кадастровом учете, межевание земли не производилось, продажа земли без определения его точных границ может

нарушить наши права как собственников соседних земельных участков в виду наложения друг на друга границ земельных участков, мы обращаемся с данной жалобой в антимонопольный орган.

Также сообщаем, что полной информации о проведении торгов по продаже указанного земельного участка у нас не имеется, и в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа могут быть установлены иные нарушения в действиях (бездействии) Комитета, которые должны быть в дальнейшем учтены при принятии решения (п. 17 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»).

Согласно ст. 2 Федерального закона "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" граждане имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения в государственные органы, органы местного самоуправления и должностным лицам.

На основании ст. 4 Федерального закона "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" под жалобой понимается просьба гражданина о восстановлении или защите его нарушенных прав, свобод или законных интересов либо прав, свобод или законных интересов других лиц.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», а также статьей 2, 4 Федерального закона "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации",

ПРОСИМ:

1. Рассмотреть данную жалобу по существу.
2. Направить организатору торгов – Комитету по управлению имуществом города Дубны Московской области – уведомление о поступлении данной жалобы и **приостановить торги** до рассмотрения жалобы по существу (в порядке п. 18 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»).
3. Выдать организатору торгов – Комитету по управлению имуществом города Дубны Московской области – предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, а в случае, если на момент принятия комиссией решения по жалобе торги состоятся – предписание об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, и об аннулировании торгов.
4. Информировать нас о времени и месте проведения заседания по жалобе по адресу:

Приложение:

1. Копия Извещения о проведении торгов.
2. Копия газеты «Встреча» № 42 от 18 октября 2007 г.

3. Копия Письма Администрации г. Дубны «О строительстве жилых домов» от 10 октября 2007 г. № 1266-з
4. Копия Письма Прокуратуры города Дубны от 01 ноября 2007 г. № 119ж-07

15 марта 2013 г.