

**В УФАС по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44**

Заявитель: Общественная организация
«Профессиональный союз работников малого
бизнеса в сфере торговли города
Краснознаменск»
143090, Московская область,
г. Краснознаменск, ул. Краснознаменная,
д. 12, пом. 312, т. 8 (926) 540-23-78,
ф.8(495)958-35-44, e-mail: p.smirnov@bk.ru

Организатор торгов: Администрация городского округа
Краснознаменск Московской области
143090, Московская область,
г. Краснознаменск, ул. Краснознаменная, д. 1
e-mail: power@g2.ru
Контактное лицо: Иванова Н.К.,
т. 8 (495) 590-02-46

Аукционная документация размещена на сайте
<http://www.krasnoznamensk.com/tenders/4909/>

Жалоба на нарушения порядка проведения торгов

11.03.2013 на официальном информационном сайте органов местного самоуправления городского округа Краснознаменск Московской области (адрес сайта: <http://www.krasnoznamensk.com>) размещено извещение и аукционная документация о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 800 кв.м. с кадастровым номером 50:51:0010104:44, расположенного по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, в районе ул. Победы, дом 4, для строительства и размещения универсального рынка на инвестиционных условиях.

Проведение названного аукциона на условиях, указанных в аукционной документации, является незаконным, ограничивающим доступ заинтересованных в приобретении прав аренды на земельный участок лиц по следующим основаниям.

1. В соответствии с абз. 2 п.2 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808, торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

Пунктом 1.4.2. аукционной документации установлены параметры разрешенного строительства объекта на земельном участке -- объекты капитального строительства универсального рынка.

Из подпунктов «а» и «б» п. 1.4.2. следует, что планировка и застройка объекта (объектов) капитального строительства универсального рынка на земельном участке, являющемся предметом аукциона, должна осуществляться с соблюдением архитектурных, градостроительных и

УФАС РОССИИ
Вх. № 2469 ОТ 12.04.2013
НА Лист ЛИСТ

строительных норм и правил, требований к планировке, перепланировке и застройке рынка, реконструкции и модернизации зданий, строений, сооружений и находящихся в них помещений, установленных действующим законодательством в отношении розничных рынков.

Разделом 1.13. аукционной документации установлены дополнительные условия аукциона, согласно которым победитель аукциона обязан перечислить в бюджет городского округа Краснознаменск Московской области компенсацию рыночной стоимости демонтируемого на земельном участке имущества в размере 3 100 000,00 (Три миллиона сто тысяч) рублей (п.1.13.1.), а после перечисления указанных средств за счет собственных или привлеченных средств осуществить демонтаж объектов имущественного комплекса, расположенных на земельном участке (п.1.13.2.).

При наличии перечисленных условий использования земельного участка и обязанностей арендатора торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка должны были проводиться в виде конкурса в силу вышеуказанных требований законодательства.

2. Пунктом 1.9. аукционной документации установлено, что к участию в аукционе согласно требований п. 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2006 № 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации» допускаются юридические лица, расположенные и зарегистрированные в установленном порядке в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» на территории ЗАТО Краснознаменск.

Вместе с тем, каких-либо требований к месту регистрации юридических лиц п. 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2006 № 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации» не содержит, в связи с чем указанное ограничение доступа к участию в аукционе не основано на законодательстве.

3. В сведениях о земельном участке аукционной документации (пп. «е» п. 1.4.1) отражены существующие обременения земельного участка: «на земельном участке расположены объекты движимого имущества, входящие в состав имущественного комплекса, переданные в аренду по Договору от 01.06.2012 № 65, действующему до 01.06.2013»).

По смыслу аукционной документации, данный имущественный комплекс является тем движимым имуществом, которое необходимо демонтировать арендатору в соответствии с дополнительными условиями аукциона (раздел 1.13).

Порядок урегулирования отношений с арендатором данного имущества в период действия договора аренды от 01.06.2012 № 65, аукционной документацией не определен. В проекте договора аренды земельного участка обременения не указаны.

В условиях свободной конкуренции, арендатор земельного участка при указанных обстоятельствах оказался бы вправе требовать освобождения

земельного участка арендатором движимого имущества за его счет в соответствии с абз.3 ст. 12 и ст. 305 Гражданского кодекса РФ.

Таким образом, положения аукционной документации, предусматривающие обязанность победителя аукциона за счет собственных или привлеченных средств осуществить демонтаж объектов имущественного комплекса, расположенных на земельном участке (п.1.13.2.), предоставляют незаконную преференцию арендатору движимого имущества по Договору от 01.06.2012 № 65. Кроме того, данные положения создают ему преимущественные условия участия в торгах, поскольку, в случае выбора его победителем аукциона, наличие имущественного комплекса не препятствует ему вступить в права пользования и владения земельным участком в полном объеме.

В действиях организатора аукциона при таких условиях усматриваются нарушения требований п. 7, 8 ч.1 ст. 15 и п.2 ч.1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4. Условия о необходимости перечисления в бюджет городского округа Краснознаменск Московской области компенсации рыночной стоимости демонтируемого на земельном участке имущества в размере 3 100 000,00 (Три миллиона сто тысяч) рублей (п.1.13.1.) включены организатором торгов в аукционную документацию в нарушение п. 9 ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно п. 1.13.1. указанная величина компенсации определена на основании Отчета от 20.08.2012 № 29Н-11/59 об определении рыночной стоимости имущественного комплекса, расположенного по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, ул. Победы, д. 4а, выполненного ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга».

Вместе с тем, аукционной документацией не предусмотрен переход прав на движимое имущество, составляющее имущественный комплекс, после его демонтажа в собственность арендатора. Законные основания установления данного платежа в качестве обязательного условия заключения договора аренды земельного участка отсутствуют.

5. Несмотря на то, что положения аукционной документации не предусматривают переход права собственности на объекты имущественного комплекса, расположенного на земельном участке, условия о перечислении в бюджет муниципального образования компенсации его рыночной стоимости позволяют сделать вывод о прекращении права муниципальной собственности в результате выполнения арендатором условий аукциона.

Среди оснований прекращения права собственности, перечисленных в ст. 235 Гражданского кодекса РФ, такой способ, как демонтаж имущества, не предусмотрен. Фактические действия администрации городского округа Краснознаменск в отношении названного имущества указывают на отказ от права собственности.

При этом, необходимо учитывать, что в соответствии с абз. 2 ст. 236 Гражданского кодекса РФ отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении

соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом.

Действия организатора торгов, выраженные в аукционной документации, не препятствуют возникновению у арендатора земельного участка прав владения, пользования и распоряжения расположенными на нем объектами движимого имущества после их демонтажа, то есть вступления в право собственности на данное имущество.

При указанных обстоятельствах, отчуждение этого имущества должно осуществляться в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», требования которого организатором торгов не соблюдены.

Нарушения, допущенные организатором аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, создали дискриминационные условия доступа претендентов к участию в торгах, в связи с чем не позволили направить заявки, соответствующие аукционной документации, более широкому кругу лиц, заинтересованных в приобретении указанного права, в том числе Общественной организации «Профессиональный союз работников малого бизнеса в сфере торговли города Краснознаменска».

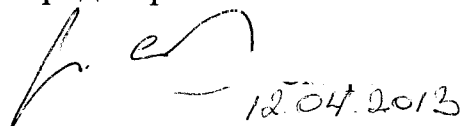
На основании изложенного, прошу:

1. Принять настоящую жалобу к производству Управления ФАС по Московской области.
2. Признать действия Администрации городского округа Краснознаменск Московской области по организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка категории «земли населенных пунктов» площадью 800 кв.м. с кадастровым номером 50:51:0010104:44, расположенного по адресу: Московская область, г. Краснознаменск, в районе ул. Победы, дом 4, для строительства и размещения универсального рынка на инвестиционных условиях незаконными.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

Приложение: извещение и аукционная документация с сайта <http://www.krasnoznamensk.com> – на 19 л.

доверенность представителя – на 1 л.

Представитель Общественной организации «Профессиональный союз работников малого бизнеса в сфере торговли города Краснознаменска»



12.04.2013