

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Челябинской области

Руководителю Управления
Козловой А.А.



ЖАЛОБА

на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии

Организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области.

Адрес: 454091, г.Челябинск, пр.Ленина, д.59. Тел. 8(351) 263-77-22, факс 8(351) 263-92-82.

Аукционная комиссия, действия (бездействие) которого обжалуются: Комиссия по проведению торгов по продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее по тексту – Комиссия).

Председатель

В., члены комиссии –

Адрес: 454091, г.Челябинск, пр.Ленина, д.59. Тел. 8(351) 263-77-22, факс 8(351) 263-92-82.

Далее по тексту жалобы оба субъекта (Организатор торгов и Комиссия по проведению торгов) поименованы «ТУ Росимущества»

Участник аукциона (заявитель) _____ ич, зарегистрирован по адресу: ул.Красноармейская, д.25. Тел.: 8-9

Обжалуемые торги:

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах: torgi.gov.ru
Извещение № 281014/0005463/01.

28.10.2014г. Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области (далее по тексту - ТУ Росимущества) опубликовало на официальном сайте torgi.gov.ru извещение о проведении торгов в форме аукциона (далее по тексту – «Извещение») по продаже права на заключение договоров аренды на земельные участки в г.Златоусте Челябинской области, в том числе на лот № 2 - земельный участок с кадастровым номером 74:25:0302902:3, общей площадью 92 875 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: рекультивация земельных участков, находящийся в собственности Российской Федерации, расположенный по адресу: Челябинская область, г.Златоуст, район КСМИИ ЗАО «ЗМС», на правом берегу р.Ай (далее по тексту – «Земельный участок»).

Handwritten signature and initials in blue ink.

09.12.2004г. я принимал участие в торгах в форме аукциона по продаже права аренды на Земельный участок и стал его победителем по лоту № 2 (Земельный участок). Копия протокола об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участки в г.Златоусте Челябинской области № 9-А от 09.12.2014г. (далее по тексту – «Протокол об итогах аукциона») прилагается.

В ходе проведения вышеуказанных торгов ТУ Росимущества были допущены следующие нарушения действующего законодательства РФ:

Во-первых, ТУ Росимущества нарушены требования к извещению о проведении торгов.

Так, согласно п.4 ст.38 ЗК РФ порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков определяется Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808.

Согласно ч.1 и ч.5 ст.17.1 ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды государственного имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения аукционов на право заключения этих договоров, при этом порядок проведения аукционов на право заключения договоров аренды устанавливаются федеральным антимонопольным органом, в частности, Приказом ФАС РФ № 67 от 10.02.2010г. ✓

В нарушение Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (далее по тексту – «Правила Правительства РФ»), а также Правил, утвержденных Приказом ФАС РФ № 67 от 10.02.2010г. (далее по тексту – «Правила ФАС РФ»), в Извещении и прилагаемой к нему документации об аукционе отсутствовала следующая обязательная информация:

- предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также описание, технические характеристики, иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные (пп. «в» пункта 8 Правил Правительства РФ, пп. 2 пункта 105 Правил ФАС РФ);

- условия аукциона, а именно характеристика земельного участка (пп. «з» пункта 8 Правил);

- дата, время, график и порядок осмотра земельного участка на местности (пп. «м» пункта 8 Правил, пп. 2 пункта 114 Правил ФАС РФ).

Так, на момент принятия решения ТУ Росимущества о проведении аукциона по продаже права аренды Земельного участка (Распоряжение № 494 от 27.10.2014г.) ему было достоверно известно о том, что Земельный участок имеет существенный недостаток, влекущий невозможность использования мной Земельного участка в соответствии с его целевым назначением (разрешенным использованием) в течение срока аренды (с даты подписания акта приема-передачи и заключения договора аренды), а именно:

На всей территории Земельного участка находятся отвалы металлургического производства в количестве сотен тысяч тонн. Данные отвалы находятся в собственности третьего лица (ООО «Рико») с конца 90-х годов прошлого века и перерабатываются ими. Кроме того, как заявляют руководители ООО «Рико», они сами осуществляют рекультивацию земель на территории отвалов в соответствии с п.1 Постановления Правительства РФ № 140 от 23.02.1994г. и планом рекультивации, прошедшем необходимые экологические и иные согласования, и рассчитанным на 20 (!!!) лет.

С
Ж

Ю.Е.

О том, что ТУ Росимущества было достоверно известно о незаконном использовании Земельного участка третьим лицом, свидетельствует исковое производство (определение Арбитражного суда Челябинской области от 17.11.2014г. по делу № А-76-27731/2014г. прилагается) по иску о взыскании с ООО «Рико» денежных средств за пользование Земельным участком.

Однако, в нарушение положения п.4.2 Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области, утвержденном Приказом Росимущества от 29.09.2009 N 278, которое обязывает осуществлять от имени Российской Федерации юридические действия по защите имущественных прав и законных интересов Российской Федерации при управлении федеральным имуществом, ТУ Росимущества не подало соответствующее исковое заявление об истребовании Земельного участка из чужого незаконного владения, полагаю по причине невозможности судебного разрешения сложившейся ситуации без значительных временных (время на судебное разбирательство, время на исполнение положительного судебного решения - срок вывоза отвалов и последующей обязательной рекультивации земель рассчитан на 20 лет) и/или финансовых (сократить срок вывоза отвалов возможно только за счет интенсификации мероприятий) затрат.

По неустановленным мотивам ТУ Росимущества не стало идти по пути судебной защиты своего права владения на Земельный участок, а выставило право аренды Земельного участка с указанным существенным недостатком на аукцион, при этом в аукционной документации намеренно не указало о существующем недостатке участка, а также исключило условие об осмотре земельного участка, осознавая, что вышеуказанный недостаток будет выявлен любым участником торгов в ходе его осмотра на местности.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о сознательных и последовательных действиях ТУ Росимущества, направленных на сокрытие от участников торгов существенной информации относительно недостатков Земельного участка, влекущих невозможность его использования с даты начала срока аренды, а также на передачу участка неведущему о таком недостатке арендатору по необоснованно максимальной цене арендной платы.

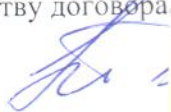

Отсутствие информации о наличии неустранимого недостатка Земельного участка, информации об осмотре его на местности привело к искаженному восприятию условий аукциона участниками торгов, в том числе:

- неведение относительно невозможности использования Земельного участка по целевому назначению с даты начала срока аренды;
- неведение относительно необходимости проведения ряда предшествующих использованию Земельного участка мероприятий, требующих значительных временных и финансовых затрат,

что в общей сложности привело к неправильному пониманию адекватной (соответствующей предмету торгов) стоимости арендной платы за пользование Земельным участком.

В своем письме «О договоре аренды» (исх. № 13377 от 16.12.2014г.) ТУ Росимущества указывает, что информация о недостатках Земельного участка могла быть получена мной путем его самостоятельного осмотра («аукционной документацией ограничений к самостоятельному осмотру не было»). Указанный довод является безосновательным, поскольку:

- не решают вопроса об устранении этих недостатков, влекущих невозможность передачи Земельного участка в мое временное владение и пользование, что противоречит определению и существу договора аренды в смысле ст.606 ГК РФ;

- самостоятельно установить местонахождение без указания на объект собственником либо специалистом в области картографии не позволяет адресный ориентир (район КСМиИ ЗАО «ЗМС», на правом берегу р.Ай), а также отсутствие каких-либо указателей или иных ориентиров среди многочисленных земельных участков расположенных в указанном районе.

Кроме того, из содержания ст. 448 ГК РФ, 38 ЗК РФ следует, что информация, изложенная в извещении о проведении аукциона, должна быть достаточной и понятной, чтобы любой разумный человек, а не только специалист в области права и/или картографии, мог объективно оценить предмет торгов и принять решение об участии в этих торгах.

Таким образом, отсутствующая в Извещении информация имела существенное значение для формирования воли и правильного волеизъявления участников торгов; поэтому отсутствие такой информации является существенным нарушением правил проведения торгов.

Также следует отметить ряд менее существенных нарушений требований к Извещению и прилагаемой к нему документации об аукционе:

- дата начала срока подачи заявок не соответствует пп.5 п.114 Правил ФАС РФ;
- не указан порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе (пп.7 п.114 Правил ФАС РФ);
- отсутствуют указания по пп.16 и пп.17 пункта 114 Правил ФАС РФ.

Во-вторых, ТУ Росимущества нарушило требования к Протоколу об итогах аукциона:

- в нарушение п.143 Правил ФАС РФ в протоколе не указано место проведения аукциона, отсутствует информация о предпоследнем предложении о цене договора, не указано имя, отчество и место жительства победителя аукциона, полностью не указано наименование и местонахождение лица, сделавшего предпоследнее предложение.
- в нарушение п.144 Правил ФАС РФ Протокол об итогах аукциона не был размещен на официальном сайте торгов ни в установленные сроки, ни позднее (на дату подачи настоящей жалобы протокол на сайте отсутствует).

В-третьих, ТУ Росимущества не выполнило своих обязанностей по предоставлению проекта договора аренды Земельного участка, соответствующего требованиям закона и аукционной документации, в установленный срок.

Согласно п.143 Правил ФАС РФ после оформления протокола об итогах аукциона организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола «передает победителю аукциона ... проект договора аренды, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе». Согласно п.150, 98 Правил ФАС РФ договор заключается на условиях, указанных в конкурсной документации. Данные нормы указывает на то, что:

- обязанность по предоставлению (направлению, передаче) проекта договора аренды Земельного участка лежит на ТУ Росимущества;

- проект договора должен быть представлен по 12.12.2014г. включительно;
- проект договора должен быть полностью идентичен проекту договора, прилагаемому к аукционной документации, за исключением включения в него цены договора (цены арендной платы), изменение его условий (тем более одностороннее) не допускается.

12.12.2014г. (пятница) в нарушение указанных требований работниками ТУ Росимущества мне был вручен для рассмотрения и подписания проект договора аренды на иных условиях, чем те, которые были указаны в документации об аукционе. Кроме



того, условия предложенной ТУ Росимущества оферты значительно ухудшают положение арендатора относительно указанного в аукционной документации договора.

Об указанных нарушениях мной было незамедлительно указано в письме от 15.12.2014г. (понедельник), однако в предусмотренный законом проектной документацией 5-тидневный срок проект договора, соответствующий аукционной документации, мне так и не был предоставлен для подписания.

В своем письме «О договоре аренды» от 16.12.2014г. ТУ Росимущества характеризует внесенные в проект договора аренды изменения, как «технические ошибки». Приведенный довод считаю необоснованным и надуманным, поскольку изменения договора очевидно носят последовательный и односторонний характер (ухудшают положение только арендатора, включают дополнительную выгоду для арендодателя), что свидетельствует об их сознательном внесении в текст проекта договора аренды, уклонение организатора торгов от заключения договора аренды на менее выгодных для него условиях, согласованных в аукционной документации.

Так, гражданское законодательство и судебная практика признает предложение заключить договор на иных условиях новой офертой и фактическим уклонением от заключения договора, предусмотренного аукционной документацией, в установленный для его заключения 5-тидневный срок.

В-четвертых,

Согласно п.26 Правил Правительства РФ, а также предпоследнему абзацу Протокола об итогах аукциона договор аренды заключается между ТУ Росимущества и победителями аукциона в установленном законодательством порядке в течение пяти дней с даты подведения итогов аукциона, т.е. до 16.12.2014г.


Учитывая, что до 16.12.2014г. ТУ Росимущества так и не передало мне соответствующий требованиям закона и аукционной документации проект договора аренды, то договор аренды Земельного участка не был подписан сторонами в установленный протоколом и законом срок по вине организатора торгов.

В-пятых, ТУ Росимущества необоснованно и незаконно вынесли протокол об уклонении [] .Е. от заключения договора аренды.

Доводы, приведенные в пункте 1, 3 и 4 настоящей жалобы, свидетельствуют о том, что договор аренды Земельного участка не был подписан сторонами в установленный протоколом и законом срок по вине организатора торгов. Однако ТУ Росимущества необоснованно, несмотря на мои своевременные и добросовестные действия (письмо от 15.12.2015г.), признал меня уклонившимся от заключения договора аренды и, соответственно, вынес незаконный протокол о моем уклонении.

В-шестых, в нарушение положений действующего законодательства о том, информация о результатах торгов должна носить открытый характер и быть размещена на соответствующих сайтах, ТУ Росимущества до настоящего времени не опубликовало протокол об итогах аукциона № 9-А от 09.12.2014г. и протокол № 9-1 от 25.12.2014г. о признании Будякова Ю.Е. уклонившимся от заключения договора аренды.

Размещенная ТУ Росимущества на сайте torgi.gov.ru информация о результатах торгов информация носит несвоевременный, а следовательно, недостоверный характер. Так, на

 28.

сайте при изучении информации по Извещению № 281014/0005463/01 в разделе «Лоты (2)» в подразделе «Документы результатов» - указано что документов нет (Скрин-шот страницы прилагаю).

При этом там же, в разделе «Изменения (4)» в файле «Изменен» результат торгов по лоту 2» указано, что торги состоялись, определен победитель. [redacted] иные изменения о результате торгов были внесены 05.02.2015г., т.е. спустя 2 недели после того, как меня признали «уклонистом», а торги несостоявшимися (скрин-шот прилагаю).

Следует учесть, что протоколом № 9-1 от 25.12.2014г. Комиссией ТУ Росимущества приняты решения в отношении меня лично, однако копия указанного протокола мне не предоставлена, по почте не направлена, по письменному запросу до настоящего времени не выдана. Возможность ознакомиться с протоколом и предоставить копию в антимонопольный орган или в суд у меня отсутствует.

На основании изложенного, руководствуясь ст.18.1 и ст.39 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Выдать Организатору торгов и Комиссии по проведению торгов по продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков предписания - о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов, в частности:

- об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов (Протокола № 9-А от 09 декабря 2014г. об итогах аукциона по продаже права на заключение договоров аренды на земельные участки и Протокола заседания Комиссии по проведению торгов № 9-1 от 25.12.2014г.).

- об аннулировании торгов в форме аукциона от 09 декабря 2014г. по продаже права на заключение договоров аренды на земельные участки в г.Златоусте Челябинской области.

2. Рассмотреть вопрос о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства и привлечь нарушителей к административной ответственности, предусмотренной ст.14.9 КоАП РФ.

Приложения:

- экземпляр жалобы;

- скрин-шот со страницы официального сайта торгов <http://torgi.gov.ru> по извещению № 281014/0005463/01 (поиск лота № 2) – на 2 листах;

- копия извещения о проведении аукциона от 13.11.2014г. и аукционной документации к нему (распечатка с официального сайта торгов) – на 10 листах;

- копия протокола об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельные участки в г.Златоусте Челябинской области № 9-А от 09.12.2014г.- на 4 листах;

- скрин-шот со страницы официального сайта Росреестра <http://maps.rosreestr.ru> – на 1 листе;

- копия письма [redacted] от 15.12.2014г. (вх. № 05-657)- на 3 листах;

- копия письма [redacted] от 16.12.2014г. (исх. № 13377) – на 3 листах;

- копия претензии от [redacted] от 10.12.2014г. (вх. № 05-669) – на 7 листах;

0 [redacted] 108.

- копия письма ТУ Росимущества «О возврате задатков» от 21.01.2015г. (исх. № 00399) – на 3 листах;

- копия определения Арбитражного суда Челябинской области от 17.11.2014г. по делу № А-76-27731/2014г. – на 5 листах.

- скрин-шот со страницы официального сайта торгов <http://torgi.gov.ru> по извещению № 281014/0005463/01 об отсутствии документов о результатах торгов.

- скрин-шот со страницы официального сайта торгов <http://torgi.gov.ru> по извещению № 281014/0005463/01 – по изменениям от 05.02.2015г., с измененным 05.02.2015г. в 15:29 Извещением (что торги состоялись) – на 6 листах.





« 17 ».02.2015г.