



Жалоба на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии

1. наименование, указание на место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона организатора торгов, оператора электронной площадки, действия (бездействие) которых обжалуются: Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска: 454113, г. Челябинск, ул. Тимирязева, 36; телефон +7(351)2645524, +7 (351)2630071, e-mail: kuizo@kuizo.ru, контактное лицо: Куликова Анастасия Денисовна, Нагорная Светлана Александровна.

2. указание на обжалуемые торги, если размещение информации об обжалуемых торгах на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес сайта, на котором она размещена: аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 3979 кв.м., кадастровый номер: 74:36:0710001:4204, расположенного по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, пр. Победы, 324, для размещения (установки) и эксплуатации временной нестационарной автостоянки, (срок аренды 4 года 11 месяцев) лот № 9, извещение о проведении торгов № 210715/0123135/01, опубликовано на сайте <http://torgi.gov.ru/>, решение о проведении торгов - распоряжение заместителя Главы Администрации города Челябинска по правовым имущественным вопросам от 25.05.2015 № 5676-е, победителем торгов признано ООО "МПС-строй" (протокол о результатах открытого аукциона № 1308 от 21.08.2015 г., опубликован на сайте <http://torgi.gov.ru/> 24.08.2015 г.)

3. указание на обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, соответствующие доводы:

Полагаю, что при организации и проведении указанного аукциона были допущены нарушения антимонопольного и земельного законодательства, что подтверждается следующим.

- Я являюсь собственником автостоянки, расположенной на указанном земельном участке, и собственником объектов движимого имущества, расположенных на автостоянке по адресу: город Челябинск, проспект Победы, д. 324.

В соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Таким образом, указанный земельный участок с кадастровым номером 74:36:0710001:4204 не может быть предметом торгов, поскольку на нем расположена автостоянка, что подтверждается информационным сообщением о проведении аукциона по лоту № 9.

- В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Полагаю, что извещение об указанном аукционе в части лота № 9 не содержит необходимой информации об ограничениях прав на земельный участок, в том числе информации о площади земельного участка, занятого автостоянкой, о собственнике автостоянки, о месте расположения автостоянки на земельном участке, о порядке пользования земельным участком с учетом того, что на нем расположена действующая автостоянка, о том, является ли указанная автостоянка объектом

Куликова С.В.
24.08.2015

движимого или недвижимого имущества, что может обусловить невозможность проведения торгов в соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. К указанному извещению не приложен акт обследования земельного участка, который должен был быть составлен в соответствующем случае представителями организатора торгов.

- В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Извещение об аукционе в части лота № 9 содержит недостоверную информацию о площади земельного участка. Площадь земельного участка с кадастровым номером 74:36:0710001:4204, указанная в извещении, составляет 3 937 кв. м, в то же время площадь указанного земельного участка в соответствии с кадастровым паспортом от 14.10.2014 г., входящим в состав аукционной документации, составляет 3979 кв.м., что не позволяет достоверно определить величину площади земельного участка, соответственно, извещение о проведении аукциона нельзя признать содержащим достоверную информацию о существенных условиях договора аренды указанного земельного участка- площади земельного участка.

- В соответствии с частями 3,4 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. (далее - Закон о защите конкуренции) наряду с установленными частями 1 и 2 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками запроса предложений путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений. Нарушение правил, установленных настоящей статьей, является основанием для признания судом соответствующих торгов, запроса котировок, запроса предложений и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок, запроса предложений сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенной в постановлении от 01.06.2010 № 11614/09, без собственника вопрос об освобождении земельного участка от его движимого имущества не может быть решен.

Полагаю, что фактически в состав лота № 9 включена автостоянка, технологически и функционально не связанная с указанным земельным участком, принадлежащая мне на праве собственности, что непосредственно нарушает мои права как собственника автостоянки, и обуславливает невозможность использования земельного участка по целевому назначению в соответствии с проектом договора аренды. Соответственно, имеются указанные нарушения антимонопольного законодательства.

- В отсутствие определения порядка пользования указанным земельным участком и отсутствием указания в проекте договора аренды, на соответствующий порядок и возможности переуступки прав третьим лицам, сдачи в субаренду или совместного использования указанного земельного участка (что не разрешено проектом Договора аренды), Договор аренды земельного участка, который подлежит заключению по результатам торгов в части лота № 9 не может быть исполнен, так как содержит неразрешимые противоречия, в виду того, что арендатор земельного участка фактически лишен возможности разместить (установить) автостоянку, отличную от расположенной на указанном земельном участке, соответственно обязанность арендатора земельного участка разместить (установить) автостоянку не может быть реализована лицом, определенным в качестве победителя торгов по лоту № 9.

- Проект договора аренды, размещенный в составе аукционной документации, не содержит указания на его существенные условия: площадь, кадастровый номер земельного участка, категорию земель, вид разрешенного использования, что обуславливает несогласованность существенных условий договора и невозможность его заключения, что также обуславливает нарушение антимонопольного законодательства.

- В соответствии с частью 12 статьи 39.11 Земельного кодекса начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об

оценочной деятельности в Российской Федерации", аукционная документация не содержит сведений об организации, проводившей оценку рыночной стоимости земельного участка, что обуславливает невозможность оценки правомерности определения начальной стоимости предмета аукциона. В аукционной документации содержится указание на то, что начальная цена лота № 9 определена в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 13.07.2015 № 35-КУИЗО/2015, что позволяет сделать вывод о том, что расчет рыночной стоимости земельного участка и права аренды земельного участка по лоту № 9 осуществлен не независимым оценщиком, а самим Организатором торгов - Комитетом по имуществу и земельным отношениям г. Челябинска, что также является самостоятельным нарушением антимонопольного законодательства (не был проведен аукцион (конкурс) на выбор организации, с которой должен был быть заключен договор об осуществлении рыночной оценки стоимости объекта торгов, в частности, по лоту № 9)

Таким образом, усматриваются нарушения антимонопольного законодательства в части определения начальной цены лота № 9.

В соответствии с пунктом 19 статьи 18 Закона «О защите конкуренции» в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

На основании вышеизложенного **прошу:**

признать наличествующими указанные нарушения антимонопольного законодательства

признать недействительными и отменить итоги аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, площадью 3979 кв.м., кадастровый номер: 74:36:0710001:4204, расположенного по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, пр. Победы, 324, для размещения (установки) и эксплуатации временной нестационарной автостоянки, (срок аренды 4 года 11 месяцев) (лот № 9), извещение о проведении торгов № 210715/0123135/01, опубликовано на сайте <http://torgi.gov.ru/>, организатором торгов по которому выступает Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, согласно которым победителем признано ООО "МПС-строй"

приостановить заключение Договора аренды по итогам указанного аукциона в части лота №9;

истребовать аукционную документацию у Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, а также сведения об организации, осуществившей оценку рыночной стоимости указанного земельного участка (лот №9) и основаниях проведения соответствующей оценки (договор, аукционная документация на выполнение работ по оценке и т.д.) ;

уведомить меня о времени и месте рассмотрения жалобы по телефону: 89128998008.

Приложение:

- 1.копия извещения о проведении торгов № 210715/0123135/01;
- 2.копия протокола № 1308 от 21.08.2015 г.
- 3.копия кадастрового паспорта от 14.10.2014 г.;
- 4.копия проекта договора аренды.

27 августа 2015 г.