

*Капанцева М.А.
Клиент - 07.12.17*

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

ул. Ерошевского, д. 3А, г. Самара, 443086

Заявитель:

ООО «Мираж»

ИНН 6316200141, ОГРН 1146316005978

ул. Часовая, д. 6, ком. 77, г. Самара, 443086

тел.: 8 (846) 231-42-43

email: ooo-mirage@inbox.ru

Представитель по доверенности:

Андрианов Евгений Леонидович

тел.сот.: 8 (960) 818-88-91

email: andrianov.evgeniy@list.ru

Организатор торгов:

**Администрация муниципального района
Кошкинский Самарской области**

ул. Советская, д. 32, с. Кошки,

Кошкинский район, Самарская область, 446800

тел.: 8 (84650) 2-29-84

факс: 8 (84650) 2-15-04

email: kom_inv@mail.ru

ЖАЛОБА

на действия организатора открытого аукциона

Извещением №131117/0250807/01 от 18.11.2017 (открытый аукцион), Организатор аукциона – Администрация муниципального района Кошкинский Самарской области – известила о проведении аукциона по продаже права собственности на земельные участки:

лот № 1 – земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, площадью 546 кв.м., с кадастровым номером 63:24:1303020:323, расположенный по адресу: Самарская область, Кошкинский район, село Кошки, улица 60 лет Октября, дом 31, квартира 3, с видом разрешенного использования «магазины, иные объекты розничной торговли», «объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.)»;

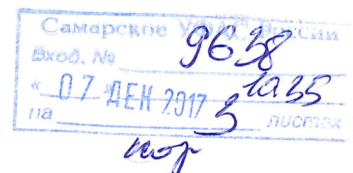
лот № 2 - земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, площадью 175 кв.м., с кадастровым номером 63:24:1303020:184, расположенный по адресу: Самарская область, Кошкинский район, село Кошки, улица 60 лет Октября, дом 31, квартира 1, с видом разрешенного использования «магазины, иные объекты розничной торговли».

Ознакомившись с аукционной документацией, Заявитель пришел к выводу о несоответствии извещения о проведении аукциона требованиям действующего законодательства Российской Федерации, чем нарушаются права и законные интересы Общества, как потенциального участника торгов.

Наше Общество заинтересовано в том, чтобы порядок опубликования извещения, рассмотрения заявок, процесс проведения аукциона и заключения договора состоялись в строгом соответствии с нормами действующего законодательства.

Руководствуясь статьей 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – «ФЗ «О защите конкуренции»»), устанавливающей функции антимонопольного органа по выявлению нарушений антимонопольного законодательства, предупреждению монополистической деятельности, а также по принятию мер по прекращению нарушения антимонопольного законодательства, просим создать комиссию по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства и решить вопрос о вынесении предписания в адрес Администрации муниципального района Кошкинский Самарской области (далее – «Организатор торгов»).

Суть нарушения сводится к следующему:



1. Пунктом 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ установлено, что продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

При этом пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ устанавливает случаи предоставления земельных участков без проведения торгов. В свою очередь статья 39.18 Земельного кодекса РФ регламентирует особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

В рассматриваемом же случае, предметом торгов является продажа земельных участков с под строительство объектов капитального строительства - магазинов.

Поскольку земельные участки, выставленные на торги, не подпадают под перечень случаев установленных пунктом 2 статьи 39.3 и статьей 39.18 Земельного кодекса РФ и ~~г~~ в этом в соответствии с их основным видом разрешенного использования предусмотрено строительство зданий, сооружений, то указанные земельные участки **могут быть предоставлены только в аренду, а их приватизация запрещена.**

2. Согласно извещению, на торги выставлен земельный участок с кадастровым номером 63:24:1303020:184.

По данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), **рассматриваемый земельный участок не имеет установленных границ.**

Законом предусмотрено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (пункт 1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Следовательно, имея информацию из открытых источников данных, потенциальные участники не могут принять взвешенное решение о подаче заявки на участие в аукционе, и ограничены в возможности на формирование экономически выгодного предложения.

3. Пункт 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предполагает обязательное наличие формы заявки на участие в аукционе в составе извещения о проведении торгов.

Организатор торгов, при публикации заявки отразил следующее:

«2. В случае победы на аукционе, принимаю на себя обязательство заключить договор купли-продажи с Продавцом - Администрацией сельского поселения муниципального района Кошкинский в срок не ранее 10 (десяти) И не позднее 20 (двадцати) дней с даты подведения итогов аукциона И произвести соответствующую оплату по предложенному мной размеру в сроки и на счет, определяемые договором.

Иными словами Заявитель обещает на себя совершить в оговоренный срок два обязательства:

(1) заключить договор купли-продажи;

(2) произвести соответствующую оплату.

При этом в проектах договора купли-продажи, Организатор предусмотрел следующее условие:

«2.1. «Покупатель» не позднее 20 дней со дня подписания настоящего договора вносит установленную п. 1.4. настоящего договора стоимость земельного участка.

Следуя логике стандарта доказывания «вне разумных сомнений», который подразумевает, что доказательство может следовать из сосуществования достаточно сильных, ясных и согласующихся выводов, анализ условий, оговоренных в извещении Организатором торгов, приводит к выводу о том, что дата подведения итогов аукциона и дата подписания договора должны совпадать.

Вместе с тем, указанное не согласуется с частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, согласно которой «уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона».

При этом в совокупности с частью 23 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, победитель аукциона должен подписать направленный в его адрес проект договора аренды в течение 30 дней.

Следовательно, Организатором торгов выставлены **условия заключения договора по итогам аукциона, которые противоречат статье 39.12 Земельного кодекса РФ.**

Исходя из вышеизложенного, ООО «Мираж»

ПРОСИТ:

1. Признать жалобу ООО «Мираж» обоснованной;
2. Признать в действиях Администрации муниципального района Кошкинский Самарской области при организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка нарушение порядка проведения торгов регламентированного статьями 39.11 Земельного кодекса РФ;
3. Выдать Администрации муниципального района Кошкинский Самарской области предписание, предусмотренное пунктом 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции», направленное на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Приложение:

1. Оригинал Доверенности на 1 (одном) листе.

Представитель ООО «Мираж»
по доверенности



Е.Л. Андрианов