

**Общество с ограниченной ответственностью «Архибат»**

690014, г.Владивосток, ул.Толстого 50-165

Исх.№\_\_ от «14» апреля 2014 г.

**В Федеральную Антимонопольную Службу**

**Управление по Приморскому краю**

690007, г.Владивосток, ул.1-я Морская,2

**Лица, действия которых обжалуются:**

**Организатор торгов (аукциона) – Администрация Надеждинского муниципального**

**Место нахождения и почтовый адрес:**

Российская Федерация, Приморский край, Надеждинский район, село Вольно-Надеждинское, ул. Пушкина, дом 59 «а»

Официальный сайт: <http://www.nadezhdinsky.ru/>

Электронный адрес: [nadezhdinsky@mo.primorsky.ru](mailto:nadezhdinsky@mo.primorsky.ru)

Телефон, факс: 8(42334) 20054, 8(42334) 20145

**От:Общество с ограниченной ответственностью «Архибат»**

Место нахождения: г.Владивосток, ул.Крылова, 58  
Телефон, факс: 8(423)2790251, +79046235546 (сот.)  
Контактное лицо: Батищев Дмитрий Николаевич

**ЖАЛОБА**

**на действия Организатора торгов (аукциона) –Администрации Надеждинского  
муниципального района**

**при проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи  
предложения о цене (извещение №120314/3761853/02) по продаже права на заключение  
земельного участка под проектирование и строительство многоквартирного жилого  
дома:**

**в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите  
конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ)**

12.03.2014г. Организатором торгов (аукциона) – Администрацией Надеждинского  
муниципального района (далее – Организатор аукциона) на официальном сайте  
Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов  
(<http://torgi.gov.ru/>) размещено Информационное сообщение (извещение  
№120314/3761853/02) о проведении аукциона, открытого по составу участников и по

форме подачи предложения о цене по продаже права на заключение земельного участка под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома, местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир дом, участок находится примерно в 70 м от ориентира по направлению на восток, почтовый адрес ориентира: Приморский край, Надеждинский район, с.Вольно-Надеждинское, ул.Анисимова, 26; общая площадь земельного участка 3462,00 кв.метров с кадастровым номером 25:10:180003:2452.

ООО "Архибат" полагает, что действия Организатора аукциона, не соответствуют требованиям Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), 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 (далее- Правила №808), ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон №135-ФЗ), нарушают права и законные интересы заявителя по следующим основаниям:

**1. Извещение №180214/0059932/01 (далее – Извещение, Информационное сообщение) не соответствует требованиям п 4 ч.10 ст.38.1 ЗК РФ.**

Так, согласно п 4 ч. 10 ст.38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, **о границах**, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и **об информации о плате за подключение (технологическое присоединение)**.

Аналогичные требования приведены в п.8 Правил №808.

В нарушение указанных требований Извещение не содержит информации о границах земельного участка, что создает неопределенность в предмете аукциона.

Кроме того, в Извещении отсутствует информация о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям теплоснабжения и электрическим сетям.

**2. Извещение содержит противоречивые сведения о дате и времени окончания приема заявок и регистрации участников аукциона, что, по нашему мнению, является нарушением требований п 7 ч.10 ст.38.1 ЗК РФ.**

В соответствии с п 7 ч.10 ст.38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, **о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.**

В Извещении указано: «**Дата и время окончания приема заявок с прилагаемыми документами:** 10.04.2014 до 17-00 часов.» При этом согласно тексту Извещения (абз.3 Информационного сообщения) «Регистрация участников аукциона состоится 10.04.2014 с 9-00 часов до 10-00 часов по месту проведения аукциона», то есть ранее времени окончания приема заявок.

**3. Извещение содержит неоднозначную информацию о сроке аренды земельного участка, что, по нашему мнению, является нарушением требований п 9 ч.10 ст.38.1 ЗК РФ.**

В соответствии с п. 9 ч.10 ст.38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении

аукциона должно содержать **сведения о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.**

Согласно Приложению №1 к Информационному сообщению срок аренды земельного участка: **2 (два) года.** При этом в Извещении не указано, с какого момента начинается исчисляться указанный срок.

В разделе 2 «Срок договора аренды» Проекта договора аренды (Приложение №3 к Информационному сообщению) указано дословно следующее:

«2.1. Настоящий договор заключается на период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., определяемый с момента его подписания Сторонами.

2.2. Настоящий Договор составлен **Сторонами** в простой письменной форме и, в силу части 3 статьи 433 и части 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также части 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации, считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

2.3. По истечении срока аренды, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, настоящий Договор прекращается и возобновлению на неопределенный срок в соответствии с частью 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также автоматическому продлению на тот же срок не подлежит.»

В то же время согласно п. 4.2.6. Проекта договора «При аренде земельного участка на срок более чем пять лет, **Арендатор** земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в частях 5 и 6 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, без согласия **Арендодателя** при условии его уведомления.»

Кроме того, согласно тексту Информационного сообщения «**Срок заключения договора аренды земельного участка под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома:** договор аренды земельного участка под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома подлежит заключению в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома.

**Условия и сроки уплаты стоимости права на заключение договора аренды земельного участка под проектирование, строительство и эксплуатацию малоэтажного жилого многоквартирного дома победителем:** Оплата осуществляется единовременным платежом в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания договора аренды земельного участка под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома.»

В соответствии со статьей 191 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока, определенного периодом времени, **начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.**

Исходя из вышеуказанной правовой нормы, а также учитывая, что Организатор аукциона не определил однозначно, с какого момента следует исчислять срок аренды, полагаем, что Извещение не соответствует требованиям п.9 ч.10 ст.38.1 ЗК РФ, влечет нарушение прав и законных интересов участников аукциона.

#### **4. Организатором аукциона нарушены требования ч.ч.12 и 13 ст.38.1 ЗК РФ.**

Так, согласно ч.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов

счета для возврата задатка;

- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

В силу ч.13 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 настоящей статьи документов. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

В нарушение указанных требований Организатор аукциона неправомерно включил в Перечень документов, предоставляемых претендентами для участия в аукционе, следующие документы (нумерация приведена согласно Извещению):

4. Выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (оригинал) или нотариально заверенная копия такой выписки, полученная не ранее чем за шесть месяцев до дня обращения с заявкой - для индивидуальных предпринимателей.

5. Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (копия) и постановления его на налоговый учет (копия) - для индивидуальных предпринимателей.

6. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (оригинал) или нотариально заверенная копия такой выписки, полученная не ранее чем за шесть месяцев до дня обращения с заявкой - для юридических лиц.

7. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (копия) и постановления его на налоговый учет (копия) - для юридических лиц.

8. Нотариально заверенные копии учредительных документов - для юридических лиц.

9. Выписка из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами юридического лица) (оригинал) - для юридических лиц.

10. Заверенная копия документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности) - для юридических лиц.

11. Документ, удостоверяющий личность представителя гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица (в случае если от имени гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица выступает законный представитель или представитель по доверенности) (копия) - для физических лиц, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

12. Нотариально заверенная копия доверенности, подтверждающая полномочия лица на представление интересов гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица (в случае если от имени гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица выступает законный представитель или представитель по доверенности) - для физических лиц, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Согласно тексту Извещения **Претендент не допускается к участию в аукционе в том числе по следующему основанию:**

**2. Представлены не все документы, указанные в настоящем информационном сообщении о проведении аукциона по продаже права на заключение**

договора аренды земельного участка под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление представленных документов не соответствует законодательству Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Надеждинского муниципального района.

Вышеуказанные требования Извещения противоречат ч.ч.12 и 13 ЗК РФ, создают дополнительные препятствия и расходы для участников аукциона.

Учитывая вышеизложенное, полагаем, что Организатором аукциона существенно нарушены требования земельного законодательства при проведении аукциона, что повлекло необоснованное ограничение конкуренции, а также нарушение прав и законных интересов потенциальных участников торгов.

На основании п.2 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которому 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 установленных 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,

#### **ПРОСИМ:**

- 1. Рассмотреть настоящую жалобу по существу.**
- 2. Провести внеплановую проверку соблюдения Администрацией Надеждинского муниципального района требований антимонопольного законодательства при проведении торгов.**
- 3. Приостановить процедуру торгов, заключения договора аренды земельного участка до разрешения настоящей жалобы по существу.**

Приложения:

1. Извещение № 120314/3761853/02 с приложением полного пакета аукционной документации;
2. Квитанция о направлении копии жалобы Организатору аукциона;
3. Документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего жалобу.

Генеральный директор ООО «Архибат» \_\_\_\_\_ Батищев Д.Н.