

Закрытое акционерное общество

"ВМ-ТРАСТ"

ИНН 4250006080, КПП 425001001, ОГРН 1094250000426

Адрес: Кемеровский р-н, Кемеровской обл., п.

Новостройка, ул. Солнечная, 9

Т/факс (384-2) 57-92-94; факс 57-99-97

Mail to: mail@vmtrust.com

Дата 05.11.13

Исх. № 660

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Кемеровской области
650000, г. Кемерово, ул. Ноградская, 5

ЗАЯВИТЕЛЬ: ООО «ВМ-Траст»

Место нахождения: 650510, Кемеровская область, Кемеровский район,
пос. Новостройка, ул. Солнечная, д. 9

Почтовый адрес: 650510, Кемеровская область, Кемеровский район,
пос. Новостройка, ул. Солнечная, д. 9
тел. +7(3842) 579294, факс 579997

Адрес электронной почты: mail@vmtrust.com

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению государственным
имуществом Кемеровской области

Место нахождения: 650000, г. Кемерово, пр. Советский, 58

Почтовый адрес: 650000, г. Кемерово, пр. Советский, 58
телефон: 8 (3842) 58-45-57, 58-50-30

Адрес электронной почты: main@kugi42.ru

ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ: ГП КО «Агентство ОПЗУ»

Место нахождения: 650000, г. Кемерово, ул. Дарвина, 4

Почтовый адрес: 650000, г. Кемерово, ул. Дарвина, 4
тел. +7(3842) 75-32-52, факс +7(3842) 75-32-52

Адрес электронной почты: gpko-agentstvo.ru

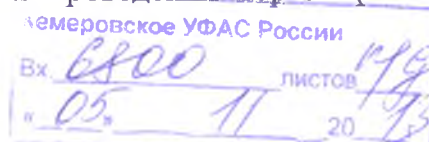
ЖАЛОБА

по правилам статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»

на действия организатора торгов - ГП КО «Агентство ОПЗУ»

ООО «ВМ – Траст» имело намерение стать участником аукциона по приобретению земельного участка по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, дом 46-1, с кадастровым номером 42:24:0201011:103, площадью 2327 кв.м, для проектирования и строительства 3-х этажного здания кафе, магазина розничной торговли смешанными товарами с офисными помещениями и автостоянкой, что подтверждается приложенным уведомлением участника данного аукциона.

Ранее, в связи с опубликованием в газете «Кузбасс» от 13.07.2013 г. Извещения о проведении аукциона по продаже земельного участка по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, дом 46-1, с кадастровым номером 42:24:0201011:103, площадью 2327 кв.м, для проектирования и строительства 3-х этажного здания кафе, магазина розничной торговли смешанными товарами с офисными помещениями и автостоянкой нами подавалась аналогичная жалоба. В отношении организатора торгов - ГП КО «Агентство ОПЗУ» вынесено решение Управления федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области от 12.09.2013 г. о признании нарушения со стороны организатора торгов требований пунктов «Ж» и «Н» пункта 8 Порядка организации и проведения торгов (конкурсов,



аукционов) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков. Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

В газете «Кузбасс» от 24.09.2013 г. ГП КО «Агентство ОПЗУ» опубликовано извещение о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков и продаже земельных участков. В указанном извещении имеются сведения о лоте № 12 по аукциону по приобретению земельного участка по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, дом 46-1, с кадастровым номером 42:24:0201011:103, площадью 2327 кв.м, для проектирования и строительства 3-х этажного здания кафе, магазина розничной торговли смешанными товарами с офисными помещениями и автостоянкой, интерес к которому имеется у нас.

Согласно данному извещению дата определения участников аукциона определена 01.11.2013 г. в 15-00 часов, дата вручение уведомлений участникам аукциона – 05.11.2013 г. в 10-30 часов, дата проведения аукциона по лоту № 12 – 08.11.2013 г. в 11-00 часов.

Как показывает анализ указанного извещения о проведении аукциона, организатор торгов – ГП КО «Агентство ОПЗУ» так и не внес изменения в порядок опубликования сведений о предстоящих аукционах на заключение договоров аренды земельных участков и продаже земельных участков чем продолжил совершение нарушений законодательства, на которые было указано в решении Управления федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области от 12.09.2013 г.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» на действия организатора торгов в территориальное управление ФАС России правом предъявления жалоб в связи с нарушениями установленных нормативными правовыми актами порядка опубликования информации о предстоящих торгах обладают любые лица. Имеются основания для признания действий (бездействия) организатора аукциона незаконными по следующим основаниям:

Нарушен установленный нормативными правовыми актами порядок размещения информации о проведении торгов.

Согласно части 2 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

В качестве **организатора торгов** (конкурсов, аукционов) **выступает** собственник или **действующая на основании договора с ним специализированная организация.**

Согласно части 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

В соблюдение требований части 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. № 808 утвержден Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Порядок). Согласно пункту 8 Порядка извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах

массовой информации, **определенных** Правительством Российской Федерации, **органом государственной власти субъекта Российской Федерации** или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения:

- а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;
- б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;
- в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, **целевом назначении** и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;
- г) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- д) наименование организатора торгов;
- е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона", размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;
- ж) **форма заявки об участии в торгах**, порядок приема, адрес места приема, **даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов**, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;
- з) условия конкурса;
- и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;
- к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;
- л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;
- н) **проект договора купли-продажи** или аренды земельного участка;
- о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

В нарушение подпункта «в» пункта 8 Порядка в извещении о проведении аукциона не опубликованы сведения о целевом назначении земельного участка. Согласно пункту 8 части 1 статьи 38 ЗК РФ акты земельного законодательства основываются в том числе на принципе **деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Согласно части 1 статьи 83 ЗК РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.** Наряду с землями населенных пунктов ЗК РФ предусматривает иные категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, земли особо охраняемых природных территорий и т.д. Согласно опубликованной ГП КО «Агентство ОПЗУ» на его сайте выдержки из кадастрового паспорта земельного участка по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, дом 46-1, с кадастровым номером 42:24:0201011:103, целевым назначением названного земельного участка является категория **«Земли населенных пунктов»**. Данное целевое назначение земельного участка в извещении не опубликовано. Указанным извещением определен разрешенный вид использования указанного земельного участка: для проектирования и строительства 3-х этажного здания кафе, магазина розничной торговли смешанными товарами с офисными помещениями и автостоянкой, что является другим терминологическим обозначением применительно к земельным участкам.

В нарушение подпункта «ж» пункта 8 Порядка в извещении о проведении аукциона не опубликована форма заявки об участии в торгах и даты и время начала и окончания приема

заявок и прилагаемых к ним документов. Для целей получения сведений о форме заявки для участия в аукционе нашей организации потребовалось непосредственное обращение к организатору торгов – ГП КО «Агентство ОПЗУ» по адресу: 650000, г. Кемерово, ул. Дарвина, 4. Получив указанную форму заявки, мы обнаружили известное изменение ее формы по сравнению с той формой заявки, которую можно было использовать при прошлом аукционе. Во втором предложении пункта 3.1 заявки указывается, что в платежном документе в графе «назначение платежа» должна содержаться ссылка на **дату проведения аукциона**, адрес земельного участка. Представляется, что данное требование формы заявки является излишним, поскольку в указанном Порядке, в извещении о проведении аукциона не упоминается о необходимости обязательного указания названных назначений платежа, что существенно ограничивает участников аукциона по надлежащему соблюдению требований организатора в момент оформления платежного поручения о внесении задатка, которое осуществляется до момента оформления заявки для участия в названном аукционе.

В нарушение подпункта «н» пункта 8 Порядка извещение о проведении аукциона не содержит проект договора купли – продажи. Следовательно, у нас отсутствует представление об условиях заключаемого договора купли-продажи.

На официальном сайте организатора аукциона опубликовано большое количество проектов договора купли-продажи земельного участка, договоров аренды земельных участков, большое количество форм заявок как мы полагаем для участия в предстоящих и текущих аукционах. Считаем невозможным рассмотрение данного опубликования на официальном сайте организатора торгов – ГП КО «Агентство ОПЗУ» форм заявок и форм договоров купли-продажи и аренды земельных участков в качестве надлежащего исполнения требований подпунктов «ж» и «н» пункта 8 Порядка. Средством массовой информации, публикующим извещение о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков и продаже земельных участков определен органом государственной власти Кемеровской области в виде газеты «Кузбасс», что следует из пункта 1.6. Порядка распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории административного центра Кемеровской области – города Кемерово, утвержденного Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 16.12.2009 № 496. В указанном пункте 1.6. Порядка распоряжения земельными участками установлено, что информационные сообщения, предусмотренные данным Порядком, размещаются в газете «Кузбасс». Порядком распоряжения земельными участками, утвержденным на уровне органа государственной власти Кемеровской области иных источников опубликования извещения не определяется. В нарушение подпунктов «в», «ж», «н» пункта 8 Порядка в опубликованном 24.09.2013 г. извещении отсутствуют (с учетом множества лотов) формы заявок, проекты договоров купли-продажи (аренды), упоминание сроков начала и окончания подачи заявок и сведения о категории (целевом назначении) земельных участков (указываются лишь разрешенные виды использования земельных участков). В связи с чем потенциальные претенденты, не имеющие выхода в сеть интернет на сайт ГП КО «Агентство ОПЗУ» остаются лишенными возможности участия в торгах вследствие неполучения полной информации о проведении данных аукционов. Указанные нарушения влекут за собой безусловные нарушения установленных законом целей эффективного и целевого использования указанных земельных участков, грубое нарушение принципов справедливости, публичности, открытости и прозрачности, влекут за собой грубые нарушения прав и законных интересов неопределенного круга лиц потенциальных участников аукционов и приобретателей (арендаторов) земельных участков, что существенно ущемляет в конечном счете интересы общества и государства в целом.

Аналогичные нарушения являлись предметом судебной оценки в решении Арбитражного суда Калужской области от 26.07.2012 г. по делу № А23-893/1012 и судебных актах по данному делу последующих судебных инстанций, включая Высший арбитражный Суд Российской Федерации. Соответствующие судебные акты прилагаются к настоящей жалобе.

Согласно части 5 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае, если по результатам торгов заключение договора не осуществлено, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Настоящая жалоба подается в соблюдение требований части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на действия (бездействие) организатора торгов, как связанное с обжалованием нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, влекущее за собой безусловное ущемление и нарушение права или законные интересы нашей организации, приведшее в результате к нарушению порядка организации и проведения торгов.

При проведении указанного аукциона ГП КО «Агентство ОПЗУ» должно было руководствоваться положениями всех требований пункта 8 Правил, а именно: разместить в средствах массовой информации, определенных органом государственной власти субъекта Российской Федерации информацию о проведении данного аукциона с соблюдением всех реквизитов извещения, предусмотренный 8 Правил, а на свое усмотрение опубликовать сопутствующую информацию в полном объеме или в усеченном режиме в иных источниках информации, включая сеть Интернет.

На основании вышеизложенного, в соответствии с требованиями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРОШУ:

1. Признать ГП КО «Агентство ОПЗУ» нарушившим требования подпунктов «в», «ж», «н» пункта 8 Порядка организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.
2. Выдать ГП КО «Агентство ОПЗУ» предписание о совершении действий, направленных на соблюдение требований действующего законодательства, а именно:
 - а) отменить проведение аукциона по приобретению земельного участка по адресу: г. Кемерово, б-р Строителей, дом 46-1, с кадастровым номером 42:24:0201011:103, площадью 2327 кв.м, для проектирования и строительства 3-х этажного здания кафе, магазина розничной торговли смешанными товарами с офисными помещениями и автостоянкой.
 - б) при организации и проведении тендеров (аукционов или конкурсов) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков в обязательном порядке опубликовывать в составе извещения о проведении торгов сведения о целевом назначении земельного участка, форму заявки об участии в торгах, проект договора купли – продажи или договора аренды земельного участка, указывать сведения о сроках начала и окончания подачи заявок для размещения указанной информации о проводимых торгах в средствах массовой информации, определенных органом государственной власти субъекта Российской Федерации, а именно газете «Кузбасс».

Приложение:

1. Копия Решения об избрании директора ООО «ВМ-Траст».
2. Копия 3 страницы газеты «Кузбасс» от 24.09.2013 г.
3. Копия кадастрового паспорта земельного участка кад. № 42:24:0201011:103.
4. Копия формы заявки, получаемой у организатора аукциона.
5. Копии судебных актов по делу № А23-893/1012.

Директор

В.В. Мирошкин

