

Общество с ограниченной ответственностью
«ПравоДействие»

428008, Россия, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Текстильщиков, д. 10, ИНН/КПП 2130025200/213001001
П/с 4070281020000004477 в ООО КБ «Мегалис» г. Чебоксары, к/с 3010181060000000723, БИК 049706723
тел./факс (8352) 67-44-98/63-02-60, e-mail: pravodeistvie@mail.ru
«Сознание собственной правоты есть прямой путь к успеху»

Исх. № 72 от 20 ноября 2012г.

Прокуратура
города Шахты Ростовской области
346500, Ростовская область,
г. Шахты, ул. Шевченко, д. 80
тел. (8636) 22-69-97
e-mail: shaht_pr@donpac.ru

Управление
Федеральной антимонопольной службы
по Ростовской области
344006, г. Ростов-на-Дону,
пр. Ворошиловский, д. 2/2, офис 403
факс: (863) 240-99-59
e-mail: to61@fas.gov.ru

Копия:
Администрация
города Шахты Ростовской области
346500, Ростовская область,
г. Шахты, ул. Советская, д. 158
тел. (8636) 22-16-25
e-mail: info@shakhty-gorod.ru

По поручению доверителя, пожелавшего принять участие в открытом аукционе по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, назначенного на 04 декабря 2012 года в 11-00 часов по адресу: город Шахты, проспект Карла Маркса, дом № 67, кабинет № 25, зал заседаний, Общество с ограниченной ответственностью «ПравоДействие» провело анализ соблюдения законодательства Российской Федерации при проведении данного аукциона и пришло к выводу о наличии нарушений, которые препятствуют проведению аукциона.

По мнению ООО «ПравоДействие» при подготовке и организации проведения аукциона допускаются нарушения, препятствующие его проведению.

1. По мнению ООО «ПравоДействие» проведение аукциона в данном виде изначально представляется не только неудачным, но и неправомерным, поскольку аукцион по продаже лотов №№ 1-10 проводится в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а аукцион по продаже лотов №№ 11-13 проводится в соответствии с Правилами 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 ноября 2002 года № 808 (далее – Правила), а значит каждый из них проводится по разным правилам. Совмещение двух аукционов в одном приводит к тому, что в информационном сообщении либо содержатся несоответствия закону, либо из него сложно понять, какие именно условия относятся к одному аукциону, а какие к другому.

Ростовское УФАС России
ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА
Вх. № 16748 Дата 29.11.12
подпись _____

2. Согласно пункту 17 статьи 38.1 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счёт, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приёма документов для участия в аукционе;

3) **подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки;**

4) отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

В нарушение данной нормы права в информационном сообщении подпункт 3 данной статьи изложен в иной редакции: **заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий.**

Это может привести к нарушению прав лиц, пожелавших принять участие в аукционе, при том что в пункте 18 статьи 38.1 ЗК РФ указано, что отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 настоящей статьи оснований, не допускается.

Не соответствует вышеуказанный перечень оснований для отказа в допуске к участию в аукционе и пункту 15 Правил.

3. В нарушение пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ в информационном сообщении отсутствует следующая информация:

- о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (более подробно об этом будет указано выше);

- о форме заявки (в информационном сообщении говорится о заявке в установленной форме, но в какой именно форме, и кем установленной форме в сообщении не говорится).

4. В нарушение пункта 8 Правил в информационном сообщении отсутствует следующая информация:

- о форме заявки (в информационном сообщении говорится о заявке в установленной форме, но в какой именно форме, и кем установленной форме в сообщении не говорится);

- дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;

- проект договора аренды земельного участка.

5. В информационном сообщении указано, что приём заявок заканчивается 27 ноября 2012 года, а с учётом того, что аукцион назначен на 04 декабря 2012 года, получается, что приём заявок заканчивается за 6 дней до дня проведения аукциона. Это является нарушением пункта 14 статьи 38.1 ЗК РФ, согласно которому приём документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Получается, что лица, которые обратятся для участия в аукционе 28 ноября 2012 года, то есть с соблюдением установленного законом срока, не будут допущены к аукциону, тем самым будет нарушено их право на принятие участия в аукционе.

6. Условия признания аукциона несостоявшимся в том виде, как они указаны в информационном сообщении, не соответствуют ни пункту 26 статьи 38.1 ЗК РФ, ни пункту 30 Правил, поскольку основания для признания аукциона несостоявшимся по лотам №№ 1-10 и лотам № 11-13 не являются идентичными, а в информационном сообщении для аукциона по всем лотам указаны одни и те же основания.

7. И самым главным нарушением при проведении аукциона является то, что Комитет по управлению имуществом Администрации города Шахты Ростовской области был не вправе выставлять на данный аукцион лоты №№ 1-10, и заключается это в следующем.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38.1 ЗК РФ аукцион по продаже, в том числе права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства (в данном случае это лоты №№ 1-10) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учёт, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, **а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.**

Согласно пункту 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешённом использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, **о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.**

То есть, закон относит технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информацию о плате за подключение к предмету аукциона.

В сообщении о проведении аукциона в части указания информации о технических условиях и плате за их подключения говорится лишь о существовании технической возможности подключения объекта капитального строительства к инженерным сетям, а также о том, что конкретизация технических условий подключения к городским коммунальным сетям будет предусмотрена проектом строительства. О размере платы за подключения не сказано и вовсе ничего.

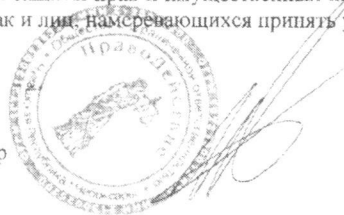
Таким образом получается, что поскольку на момент проведения аукциона технические условия подключения десяти земельных участков (лоты №№ 1-10) к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствуют, у Комитета по управлению имуществом Администрации города Шахты Ростовской области отсутствует право на проведение аукциона по продаже права на заключение договоров аренды в отношении таких земельных участков.

Соответственно, при таких условиях проведение аукциона будет являться незаконным, а в случае его проведения он будет признан недействительным по заявлениям заинтересованных лиц (данный вывод поддерживается многочисленной судебной практикой: Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 22 июня 2010 года № Ф03-3100/2010 по делу № А51-3665/2009, Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 августа 2010 года № ВАС-10499/10, Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 26 августа 2010 года № КГ-А41/9092-10-П по делу № А41-1834/09).

По этой причине ООО «ПравоДействие» рекомендовало своему доверителю не принимать участие в данном аукционе до того момента, пока не будут подготовлены технические условия подключения земельных участков к сетям инженерно-технического обеспечения и, соответственно, будет назначен новый аукцион.

В этой связи прошу вас в соответствии с предоставленными вам по закону полномочиями провести проверку на предмет соответствия законодательству аукциона по продаже прав на заключение договоров аренды, назначенного на 04 декабря 2012 года, и в случае выявления фактов, изложенных в настоящем письме, принять меры по недопущению проведения аукциона в целях защиты прав и имущественных интересов как муниципального образования город Шахты, так и лиц, ~~намеревающихся~~ ~~намеревающихся~~ ~~намеревающихся~~ принять участие в таком аукционе.

Генеральный директор



И.Л. Иванов