

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Мурманской области
183038, г. Мурманск, ул. Кипровича, д. 9а

Заявитель:
Индивидуальный предприниматель
Славнов Денис Вячеславович,
ИНН 519050632805
Адрес:
моб. тел.:
e-mail:

Лицо в отношении которого подаётся жалоба:
Государственное областное казенное учреждение по
управлению автомобильными дорогами Мурманской
области (Мурманскавтодор)
Адрес: г. Мурманск, ул. Гаарлейская, д. 21
Телефон 8(8152) 214-016, адрес электронной почты:
mavtodor@madroad.ru

ЖАЛОБА

о нарушении антимонопольного законодательства РФ.

Прошу проверить законность проведения аукциона по продаже государственного имущества Мурманской области.

Обстоятельства дела следующие:

16 августа 2019г. должен состояться открытый аукцион по продаже государственного имущества.

Продавец: Государственное областное казенное учреждение по управлению автомобильными дорогами Мурманской области (Мурманскавтодор).

Предмет торгов:

Лот 1: объект недвижимого имущества государственной собственности Мурманской области, находящийся в оперативном управлении Мурманскавтодора в составе:

- Здание дорожно-ремонтного пункта, адрес: Мурманская область, Кандалакшский район, с. Алакертти, площадь 1940,7 кв.м, кадастровый номер 51:18:0000000:228 расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:19:0080302:11; Обременение договор безвозмездного пользования от 06.02.2018 № 5.

Начальная цена продажи: 1 413 411,00 руб. с НДС. Для участия в аукционе претендент вносит задаток в размере 20 процентов первоначальной цены продажи имущества в сумме 2 682,20 руб. Шаг аукциона 70 670,55 руб. Имущество ранее выставлялось на торги Информационное сообщение о проведении аукциона было размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru 29.05.2019, извещение о проведении торгов № 290519/8338792/01, а также официальном сайте Мурманскавтодора www.madroad.ru.

Продажа имущества осуществляется на основании приказа Министерства транспорта и дорожного хозяйства Мурманской области 24.05.2019г. № 78 «О согласовании продажи государственного имущества Мурманской области», по согласованию с Министерством имущественных отношений Мурманской области от 24.05.2019 № 19-05/1916-ОМ.

Мной была подана заявка для участия в аукционе и оплачен задаток. Однако в ходе изучения аукционной документации было установлено, что данный аукцион проводится с грубыми нарушениями действующего законодательства и должен быть отменен.

В нарушение действующего законодательства и Федерального закона № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» продажа государственного имущества Мурманской области осуществляется без учета стоимости права на земельный участок.

В отчете оценщика об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости отсутствует оценка права аренды земли потенциальных покупателей недвижимого имущества, что является нарушением требований Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», требований действующего гражданского и земельного законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В соответствии с пунктом 3 статьи 555 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

В соответствии с пунктом 1 статья 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Таким образом, из изложенного следует, что победитель аукциона получает установленное законом право на земельный участок, которое в силу статьи 552 Гражданского кодекса и статьи 35 Земельного кодекса РФ неразрывно связано с объектом недвижимости и следует судьбе недвижимого имущества.

Согласно статьям 167, 168 Гражданского кодекса РФ, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Права аренды земельного участка в силу положений пунктов 1, 3 статьи 552 Гражданского кодекса РФ, пункта 2 статьи 555 Гражданского кодекса РФ, пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ, подпункта 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ, пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ, разъяснений, изложенных в пункте 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в пункте 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» организатору торгов Мурманскавтодор надлежало включить в рыночную стоимость отчуждаемого объекта недвижимости, что, в свою очередь может повысить вероятность поступления в бюджет Мурманской области денежных средств в значительно большем объеме, чем может поступить. В результате объекты недвижимого имущества могут быть реализованы Мурманскавтодор по заниженной стоимости без учета рыночной стоимости права аренды земли.

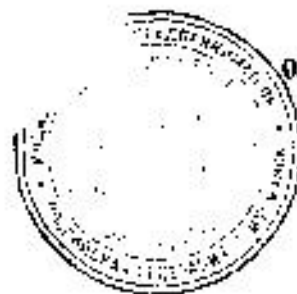
На основании изложенного и руководствуясь положениями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу провести проверку законности проведения торгов и соблюдения требований ФЗ № 135. В случае выявления нарушений вынести предписание об отмене аукциона, обязать организатора аукциона устранить допущенные нарушения.

На время рассмотрения жалобы прошу запретить Государственному областному казенному учреждению по управлению автомобильными дорогами Мурманской области заключать договоры купли-продажи государственного имущества Мурманской области.

Приложение:

- 1.Извещение о проведении аукциона.
- 2.Выписка из ЕГРН по земельному участку с кадастровым номером.
- 3.Копия заявки на участие в аукционе с описью вложения.
- 4.Выписка из ЕГРИП в отношении Славнова Д.В.

С уважением,
Славнов Д.В.



05 августа 2019г.