



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
по Московской области

ул. Карамышевская наб., д. 44
гор. Москва, 123423
тел./факс (499) 500-15-36
e-mail: to50@fas.gov.ru

02.08.2012 № 01/УВ/6895

На № _____ от _____

Комитет имущественных
отношений Администрации
городского округа
Электросталь Московской
области

ул. Мира, д. 5, г. Электросталь,
Московская обл., 144003

ООО «Бета-Строй»

ул. Бобкова, д. 24, корп. 3, г.
Тверь, 170024

Решение по жалобе на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров

02.08.2012

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

председателя Комиссии:

И.В. Башлакова-Николаева – руководителя Управления;

членов Комиссии:

С.Е. Муравьева – заместителя руководителя Управления;

К.В. Иванюженко – заместителя начальника отдела контроля органов власти Управления,

В.В. Кавченко – и.о. начальника отдела контроля финансовых рынков Управления

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба ООО «Бета-Строй» (ул. Бобкова, д. 24, корп. 3, г. Тверь) (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитет имущественных отношений Администрации городского

№ 028364

округа Электросталь Московской области (ул. Мира, д. 5, г. Электросталь, Московская обл.) (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов (вх. от 25.07.2012 № 7384) (далее – Жалоба).

Торги – открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:46:0050201:93, расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Ялагина, микрорайон № 5, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – Земельный участок, Аукцион) (информационное сообщение № 220612/0125822/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Обжалуемые действия – необоснованный отказ в допуске к участию в Аукционе.

Управлением, в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направлено Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу

На рассмотрении Жалобы присутствовали

- представитель Заявителя – Кошинская Н.Н. (доверенность от 25.06.2012 б/н),
- представители организатора торгов – Калдина Е.И. (доверенность от 01.08.2012 № 19-1197исх), Демина Н.А. (доверенность от 01.08.2012 № 19-1195исх).

На заседании Комиссии представитель Заявитель изложил позицию по существу рассматриваемого дела. По мнению Заявителя, оснований для отклонения его заявки не было.

Представители Организатора торгов не согласились с доводами заявителя. Пояснили, что отклонение основано на подпункте 1 пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации. При отклонении заявки ООО «Бета-Строй» учитывалось следующее:

- исходя из представленной в составе заявки на участие в Аукционе схемы межевания земельного участка невозможно определить лицо, которое её представило;
- исходя из представленной в составе заявки на участие в Аукционе схемы межевания земельного участка невозможно определить какой земельный участок на неё указан;
- предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на Аукционе, не соответствуют предъявляемым к ним требованиям. При этом, пояснить какие именно требования установлены и каким нормативным актом представители Организатора торгов не смогли.

Относительно довода жалобы Заявителя Комиссией Управления установлено следующее.

Порядок проведения Аукциона установлен статьёй 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, с учётом норм статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Комиссией осмотрены оригиналы заявок на участие в Аукционе.

Довод о невозможности определить лицо, подавшее схему межевания, несостоятелен в силу того, что заявка ООО «Бета-Строй» на участие в Аукционе прошита и скреплена печатью.

Вместе с тем, в составе заявки ООО «ЛенТорг» находится план развития территории Земельного участка на листе формата А3. Заявка ООО «ЛенТорг» не прошита. Каждый документ находится в отдельном файле. На плане развития территории Земельного участка отсутствуют какие-либо отметки, подтверждающие что указанный документ подан именно ООО «ЛенТорг» и входит в состав заявки общества. Таким образом, при применении к заявке ООО «ЛенТорг» критериев оценки, по которым оценивалась заявка ООО «Бета-Строй», она должна была быть отклонена.

При рассмотрении заявок на участие в Аукционе к каждой заявке должны применяться единые критерии оценки. Отклонение заявки ООО «Бета-Строй» и допуск к участию в Аукционе заявки ООО «ЛенТорг» свидетельствует о различном подходе к оценке каждой заявки, что недопустимо в соответствии с действующим законодательством и нарушает принцип равенства участников торгов.

Довод о невозможности определения земельного участка, отображённого на схеме межевания ООО «Бета-Строй», не может быть принят по следующим основаниям. Схема, представленная в составе заявки ООО «Бета-Строй», взята с публичной кадастровой карты, размещённой на портале Росреестра. На указанной карте имеются номера кадастрового округа (50), кадастрового района (46), кадастрового квартала (0050201) и номер участка (93).

Довод о несоответствии представленных ООО «Бета-Строй» предложений по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах Земельного участка, не может быть принят по следующим основаниям. Законом не установлено каких-либо требований к предложениям по планировке, межеванию и застройке территории, такие требования установлены непосредственно для самого проекта планировки, межевания и застройки территории. Организатор торгов в извещении о проведении Аукциона не указал каких-либо документов, которыми необходимо руководствоваться при подготовке предложений по планировке, межеванию и застройке территории. Таким образом, определить степень соответствия представленных в составе заявки ООО «Бета-Строй» документов требованиям закона, при отсутствии таких требований, невозможно.

Оснований для отклонения заявки ООО «Бета-СТрой» у Организатора торгов не было.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией рассмотрены иные обстоятельства проведения Аукциона.

Согласно тексту извещения о проведении Аукциона, срок, в течение которого с победителем Аукциона заключается договор аренды земельного участка, составляет 10 дней.

Согласно типовой форме заявки на участие в Аукционе, являющейся приложением к извещению о проведении Аукциона, срок, в течение которого с победителем Аукциона заключается договор аренды земельного участка, составляет 5 дней.

Пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации утверждён перечень документов, обязательных к представлению в составе заявки на участие в Аукционе. В силу пункта 13 указанной статьи, перечень является закрытым.

Согласно извещению о проведении Аукциона, для участия в Аукционе необходимо представить выписку из ЕГРЮЛ, представление которой не требуется в соответствии с пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно извещению о проведении Аукциона «при подаче документов представителем претендента предъявляется надлежаще оформленная доверенность». Согласно устным пояснениям представителя Организатора торгов, указанное распространяется на случаи, когда подача заявки осуществляется не единоличным исполнительным органом, а представителем лица – потенциального участника Аукциона. Подача заявки курьером, без предъявления доверенности, невозможна.

Согласно части 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации, в Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.9.2010 № 767 «Об определении официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов» определён единый информационный ресурс в сети «Интернет», в котором в обязательном порядке и в свободном доступе размещается информация о проведении торгов.

Порядок подачи заявок на участие в Аукционе, установленный Организатором торгов, нарушает принципы равенства потенциальных участников торгов, установленные законом, в том числе указанным постановлением Правительства Российской Федерации.

Время приёма заявок на участие в Аукционе – с 10 часов 00 минут до 16 часов 00 минут по рабочим дням (обед с 13 часов 00 минут до 14 часов 00 минут). Законом не предусмотрено ограничение временных рамок подачи заявок в течение рабочего дня.

Согласно пункту 1 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, в открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо.

Согласно части 1 статьи 194 Гражданского кодекса Российской Федерации, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции

Таким образом, ограничение времени срока приёма заявок в течение рабочего дня, возможно только в последний день приёма заявок.

Приём заявок в течение 5 часов по рабочим дням и невозможность подачи заявки путём направления курьера, ограничивает право лица подать заявку на участие в Аукционе в любое удобное для него время и любым законным способом.

Комиссией установлены нарушения порядка организации и проведения Аукциона, установленного Земельным кодексом Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Бета-Строй» на действия Организатора торгов обоснованной.
2. Установить нарушение порядка организации и проведения Аукциона, определённого Правилами.
3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Председатель Комиссии



И.В. Башлаков-Николаев

Члены Комиссии



С.Е. Муравьев



К.В. Иванюженко

В.В. Кавченко