



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Московской области**

ул. Карамышевская наб., д. 44
гор. Москва, 123423
тел./факс (499) 500-15-28
e-mail: to50@fas.gov.ru

29.05.2013 № 06/СЕ/ЧБ/М

На № _____ от _____

**Администрация городского округа
Звенигород Московской области**

ул. Ленина, д. 28, г. Звенигород
Московская область, 143180

ООО «ЛенТорг»

пр. Загородный, д. 22, лит. А
г. Санкт-Петербург, 191002

**Решение по жалобе на нарушения при организации и проведении
торгов**

Резолютивная часть решения оглашена 24.05.2013 г.
В полном объеме решение изготовлено 29.05.2013 г.

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:

ведущего заседания – заместителя председателя Комиссии:

С.Е. Муравьева – заместителя руководителя Управления;

членов Комиссии:

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

Коровина Р.Е. – специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти Управления,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу на действия (бездействие) администрации городского округа Звенигород Московской области (далее по тексту – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключить договор аренды земельного участка для его комплексного освоения, № извещения на сайте torgi.gov.ru 170413/0060123/01 (далее по тексту – Аукцион), в присутствии представителя администрации городского округа Звенигород Московской области – _____ по доверенности от 17.05.2013, ООО «ЛенТорг» подано ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие своего представителя, уведомленных в соответствии с требованиями

№ 045706

части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление 15.05.2013 г. поступила жалоба ООО «ЛенТорг» на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Обжалуемые действия: нарушение порядка информационного обеспечения проведения Аукциона.

Порядок проведения Аукциона определён статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Управлением в установленном порядке в адрес заявителя и Организатора торгов направлены уведомления о рассмотрении жалобы и уведомление о приостановлении проведения Аукциона.

Согласно доводам заявителя, ООО «ЛенТорг» представило все необходимые документы и сведения, а отклонение заявки общества по основаниям, предусмотренным пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации не основано на законе.

Согласно позиции Организатора торгов, отклонение ООО «ЛенТорг» обусловлено представлением обществом предложений по планировке, межеванию и застройке территории, которые не соответствуют требованиям пункта 6 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно пояснительная записка не содержит всех требуемых сведений. В подтверждение позиции сослался на постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.05.2010 г. № КГ-А41/4893-10. Кроме того, плотность застройки, предлагаемая заявителем, не соответствует плотности застройки, утверждённой постановлением Правительства Московской области от 16.01.2012 г. № 25/54 «Об утверждении нормативом градостроительного проектирования Московской области». В связи с чем, поданные ООО «ЛенТорг» документы не могут считаться соответствующим требованиям закона, а заявка подлежит отклонению.

Относительно доводов жалобы заявителя Комиссией Управления установлено следующее.

Пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен перечень документов, необходимых для представления для участия в аукционе.

Пунктом 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации предусматриваются основания, по которым заявитель не допускается к участию в аукционе.

Подпункт 1 пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает право организатора не допускать к участию в аукционе заявителя в случае непредставления необходимых для участия документов, а статья 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, определяющая особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, содержит специальные нормы применительно к рассматриваемому случаю.

Пунктом 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации установлено требование о необходимости представления заявителем для участия в аукционе помимо документов, перечисленных в пункте 12 статьи 38.1 указанного кодекса, также документов, содержащих 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.

Предложения по планировке, межеванию и застройке территории, обязательные к представлению в силу пункта 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, не тождественны проекту планировки территории, требования к которому установлены статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, извещением о проведении Аукциона установлены максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Представление в составе заявки полного комплекта документов по планировке, межеванию и застройке территории, указанного в статьях 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не требуется. При разработке предложений по планировке, межеванию и застройке территории должен осуществляться учёт конкретных правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе. Оформление готового проекта, а также обязанность участника такого аукциона оформлять предложения в соответствии с требованиями Градостроительного законодательства Земельным кодексом Российской Федерации не установлена.

Ссылка на постановление суда не может быть принята Комиссией как обоснованная, поскольку судом рассмотрен частный случай проведения аналогичных торгов, при этом вывод о тождественности предложений по планировке, межеванию и застройке территории и проекту планировки территории, требования к которому установлены статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации судом не сделан.

Вместе с тем, согласно графической части предложений по планировке, межеванию и застройке территории для многоквартирных домов установлены следующие показатели этажности и плотности застройки: 9 этажей – 18700 кв.м/га и 9 этажей – 19630 кв. м/га.

Согласно расчётным показателям интенсивности использования жилых территорий в населённых пунктах Московской области и плотности населения на жилых территориях при различных показателях жилищной обеспеченности и при различных типах застройки, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 16.01.2012 г. № 25/54 «Об утверждении нормативом градостроительного проектирования Московской области», для населённых пунктов с численностью населения от 15 до 50 тыс. человек, в рекреационно-городских устойчивых системах расселения (городской округ Звенигород Московской области) при этажности зданий в 9 этажей установлена плотность не более 14500 кв. м.

Представленные в составе заявки ООО «ЛенТорг» предложения по планировке, межеванию и застройке территории не соответствуют нормативам градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на Аукционе.

Отклонение заявки ООО «ЛенТорг» по основаниям, предусмотренным подпунктом 1 пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, основано на законе.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «ЛенТорг» на действия Организатора торгов необоснованной.

Ведущий заседание-
заместитель председателя Комиссии

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Р.Е. Коровин