



**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

23.08.2013 № _____

На № _____ от _____

ООО «Флагман»

ул. Б. Декабрьская, д. 10, стр. 2
г. Москва, 123022

ООО «Правовой потенциал»

ул. Бондарева, д. 20, пом. 100
г. Дзержинский
Московская область, 140090

**Администрация г.о. Котельники
Московской области**

ул. Железнодорожная, д. 5
г. Котельники
Московская область, 140054

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 2517эп; 2564эп; 1052эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Резолютивная часть решения оглашена 20 августа 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 23 августа 2013 г.

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:

заместителя председателя Комиссии (ведущего заседание Комиссии):

Муравьева С.Е. – заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

Чернышенко Е.А. – заместителя руководителя Управления-начальника отдела контроля органов власти;

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

рассмотрев жалобу ООО «Флагман» на действия (бездействие) ООО «Правовой потенциал» и администрации городского округа Котельники Московской области (далее по тексту – Организатор торгов), при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды 9 земельных участков, входящих в состав

единого лота, общей площадью 140 556 кв. м, расположенных на территории городского округа Котельники Московской области для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 040713/3192682/03 (далее по тексту – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба ООО «Флагман» на действия Организатора торгов.

Правила организации и проведения Аукциона определены статьёй 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

Условия Аукциона определены администрацией городского округа Котельники Московской области. ООО «Правовой гарант» осуществляло функции технического исполнителя при его проведении по договору с администрацией городского округа Котельники Московской области.

Доводы жалобы, которые не связаны с необоснованным отклонением заявки на участие в Аукционе, уже оценены в рамках рассмотрения жалоб № 7521 и 1016ф. В соответствии с частью 21 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение жалобы по указанным доводам подлежит прекращению.

Согласно доводу жалобы, отклонение заявки ООО «Флагман» не основано на законе. К заявке приложены все документы, требуемые в соответствии со статьёй 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации и извещением о проведении Аукциона.

Согласно позиции ООО «Правовой потенциал», предложения по планировке, межеванию и застройке территории должны в полном объёме соответствовать требованиям статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В подтверждение позиции представлена судебная практика.

Отклонение заявки ООО «Флагман» основано на требованиях закона, так как описательная и графическая часть предложений по планировке, межеванию и застройке территории, комплексная застройка которой являлась предметом Аукциона, не соответствуют требованиям статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В частности:

– графическая часть не содержит красных линий, линий, обозначающих дороги, улицы, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, а также иных линий, обязательных в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

– пояснительная записка к предложениям по планировке территории в нарушение части 6 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации не содержит описания и обоснования положений, касающихся защиты территории

от чрезвычайных ситуаций, проведению мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

Относительно доводов жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

Комиссией осмотрены оригиналы заявок ООО «Флагман» и ООО «Стройсоюз».

Заявка ООО «Стройсоюз» содержит графическую часть предложений по планировке, межеванию и застройке территории, которая также не содержит всех предусмотренных статьёй 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации сведений, в том числе красных линий и линий, обозначающих линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур. Соответствующие пояснения, либо указания на такие линии в «легенде» графической части предложений по планировке, межеванию и застройке территории отсутствуют. Пояснительная записка к предложениям по планировке, межеванию и застройке территории не содержит описания и обоснования положений, касающихся защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне. Имеющаяся информация о неких мерах пожарной безопасности не может в полном объёме соответствовать требованиям пункта 2 части 6 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 судебную практику не может быть принята Комиссией как обоснованная, поскольку в одном случае 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. Во втором случае предметом судебного спора являлось полное отсутствие в составе заявки предложений по планировке, межеванию и застройке территории в заявке.

Организатор торгов вправе установить требование о соответствии предложений по планировке, межеванию и застройке территории каким-либо критериям только в случае, если такое требование является публичным и отражено в извещении о проведении Аукциона.

Довод заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. По доводам, не связанным с отклонением заявки ООО «Флагман» на участие в Аукционе, в соответствии с частью 21 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение жалобы прекратить.

2. В части, подлежащей рассмотрению, признать жалобу ООО «Флагман» обоснованной.

Заместитель председателя Комиссии

Муравьев С.Е.

Члены Комиссии:

Чернышенко Е.А.

Иванюженко К.В.