



**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

26.08.2013 № 06/Кс/УДЗ

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Комитет по управлению  
имуществом администрации  
г.о. Железнодорожный  
Московской области**

ул. Юбилейная, д. 14б  
г. Железнодорожный  
Московская область, 143980

**ООО «СУ-55»**

ул. Юннатов, вл. 22А  
г. Москва, 127083

**РЕШЕНИЕ  
по жалобе № 1053ф  
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Резолютивная часть решения оглашена 21 августа 2013 г.  
В полном объеме решение изготовлено 26 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 «СУ-55» на действия (бездействие) Комитета по управлению имуществом администрации городского округа Железнодорожный Московской области при организации и проведении аукциона по развитию застроенной территории в планировочном районе «Керамик» города Железнодорожный, ориентировочной площадью 13,3 га, извещение о проведении аукциона размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 240713/0088158/01 (далее по тексту – Аукцион), в отсутствие 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:**

№ 049981

В Управление поступила жалоба ООО «СУ 55» на действия Организатора торгов.

Порядок организации и проведения Аукциона определен статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Согласно доводам жалобы:

1. В извещении о проведении Аукциона не указаны сведения о месте нахождения организатора Аукциона.

2. Организатором торгов установлено требование о заключении договора о задатке в форме отдельного (единого) документа.

3. В извещении о проведении Аукциона не содержится информации о порядке внесения изменений в заявку.

4. В извещении о проведении Аукциона содержится требование о необходимости явки лиц, подавших заявки на участие в Аукционе по адресу Организатора торгов для получения уведомления о допуске к участию в торгах.

5. В извещении о проведении Аукциона не указан весь перечень домов, подлежащих сносу (реконструкции).

6. В извещении о проведении Аукциона содержится требование о возмещении ООО «Скопа плюс» затрат на подготовку к проведению торгов в размере 900 000 рублей.

7. В проекте договора о развитии застроенной территории отсутствует существенное условие, предусмотренное пунктом 1 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Пунктом 3.2.4 проекта договора о развитии застроенной территории установлено не предусмотренное законом обязательство, в случае выполнения которого победитель торгов получает право пользования земельными участками в границах застроенной территории.

9. Пункты 3.3.1 и 3.4.1 проекта договора о развитии застроенной территории не содержат условий и параметров их исполнения и не соответствуют требованиям закона.

10. Пунктом 3.5.3 проекта договора о развитии застроенной территории на победителя торгов возложена обязанность самостоятельно определить график отселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу.

11. В проекте договора о развитии застроенной территории не указаны виды объектов, подлежащих передаче в муниципальную собственность, что противоречит пункту 2 части 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Пункт 4.6.1 проекта договора о развитии застроенной территории не содержит ссылку на пункт 3.3.1 указанного договора, что противоречит части 10 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13. Пункт 5.1 проекта договора о развитии застроенной территории содержит требования к победителю торгов, не предусмотренные пунктом 11 извещения о проведении Аукциона. Таким образом, указанные требования не подлежат включению в договор.

14. Пункт 5.3 проекта договора о развитии застроенной территории должен быть дополнен ссылкой на пункт 3.2.1 указанного договора.

15. К обстоятельствам непреодолимой силы, по мнению заявителя, не могут относиться забастовки и издание нормативно-правовых актов.

Организатором торгов не представлены возражения на позицию ООО «СУ 55». На рассмотрение жалобы по существу представитель Организатора торгов не явился. Согласно письму Организатора торгов от 21.08.2013 г. № 7162, в извещении о проведении Аукциона не указан полный перечень всех адресов зданий и строений, подлежащих сносу, в связи с чем Аукцион отменён.

Относительно доводов жалобы Комиссией Управления установлено следующее:

1. Согласно пункту 1 части 7 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении аукциона подлежит указанию наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона органа местного самоуправления или специализированной организации

В извещении о проведении Аукциона указан только почтовый адрес Организатора торгов.

Довод заявителя обоснован.

2. Согласно извещению о проведении Аукциона, для участия в Аукционе к заявке прилагается договор о задатке.

Перечень документов, представляемых для участия в Аукционе, определён частью 10 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В силу части 11 указанной статьи, перечень исчерпывающий.

Требований о представлении в составе заявки договора о задатке Градостроительным кодексом Российской Федерации не установлено.

Довод заявителя обоснован.

3. Согласно пункту 2 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки.

В извещении о проведении Аукциона отсутствует информация о порядке изменения поданной заявки.

Довод заявителя обоснован.

4. Согласно части 17 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе. Требовать от лиц, подавших заявку на участие в Аукционе, обязательной явки для получения результатов рассмотрения заявок недопустимо.

Информация о порядке уведомления заявителей о допуске (отказе в допуске) к участию в Аукционе не подлежит отражению в извещении о проведении аукциона. Вместе с тем, Организатором торгов не заявлено возражений относительно истинности позиции заявителя о необходимости явки заявителей по адресу Организатора торгов для получения информации о допуске (отказе в допуске) к участию в Аукционе.

Довод заявителя обоснован.

5. В извещении о проведении Аукциона не указан весь перечень домов, подлежащих сносу (реконструкции).

Довод подтверждается письменной позицией Организатора торгов (письмо 21.08.2013 г. № 7162).

Довод заявителя обоснован.

6. Согласно части 5 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, запрещается включение в договор условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.

Довод заявителя обоснован.

7. Пунктом 1.1 проекта договора о развитии застроенной территории определены существенные условия договора, предусмотренные пунктом 1 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя не обоснован.

8. Пункт 3.5.3 проекта договора о развитии застроенной территории предусматривает заключение дополнительного соглашения, которым утверждается график сноса жилых домов.

Согласно части 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно части 2 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, договор заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Частью 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации определён перечень сведений, которые подлежат опубликованию в извещении о проведении Аукциона. Указанные сведения касаются существенных условий договора и установленного органом местного самоуправления порядка использования предоставляемого в рамках исполнения договора земельного участка.

Условия, размещённые в извещении о проведении Аукциона, являются публичной офертой.

Акцептом оферты является подача заинтересованным лицом заявки на участие в Аукционе.

Все условия, относящиеся к предмету Аукциона, должны быть определены в извещении о проведении Аукциона.

Таким образом, требование о заключении соглашений на условиях, которые прямо не определены на торгах, не соответствует требованиям статей 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации и статье 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя обоснован.

9. Согласно пункту 3.3.1 проекта договора о развитии застроенной территории, условия и объемы участия администрации городского округа Железнодорожный Московской области в развитии территории определяются дополнительным соглашением к договору о развитии застроенной территории.

Довод заявителя обоснован по основаниям, изложенным в пункте 8.

10. Оценка доводу дана в пункте 8.

11. Согласно части 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в договоре могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе:

1) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 1 указанной части и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи.

В проекте договора о развитии застроенной территории объемы и сроки передачи объектов инфраструктуры подлежат утверждению дополнительным соглашением.

Довод заявителя обоснован по основаниям, изложенным в пункте 8.

12. Согласно части 10 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, лицо, заключившее договор с органом местного самоуправления, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения органом местного самоуправления обязательств, предусмотренных пунктами 7 - 9 части 3 указанной статьи, а также пунктом 3 части 4 указанной статьи, если такие обязательства предусмотрены договором;

2) в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

В пункте 4.6.1 проекта договора о развитии застроенной территории не содержится ссылка на пункт 3.3.1 указанного договора, обязательную в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя обоснован.

13. Пункт 5.1 проекта договора о развитии застроенной территории содержит сведения об ответственности сторон по договору о развитии застроенной территории, которые не подлежат указанию в извещении о проведении Аукциона.

Указанные сведения отражены в проекте договора о развитии застроенной территории, который является приложением к извещению о проведении Аукциона и доступен любому лицу на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Довод заявителя не обоснован.

14. Пункт 5.1 проекта договора о развитии застроенной территории содержит сведения об ответственности сторон по договору о развитии застроенной территории.

Пункт 3.2.1 является существенным условием договора о развитии застроенной территории и в случае его неисполнения в установленные сроки победитель Аукциона вправе требовать возмещения понесённых по вине органа местного самоуправления затрат. Ответственность за неисполнение пункта 3.2.1 подлежит указанию в разделе 5 договора о развитии застроенной территории.

Довод заявителя обоснован.

15. Законодательство не содержит закрытого перечня форс-мажорных обстоятельств. В договоре о развитии застроенной территории указаны форс-мажорные обстоятельства, которые по мнению органа местного самоуправления могут быть отнесены к таковым.

Заявителем не представлено каких-либо доказательств (в том числе ссылки на судебную практику), которые опровергают возможность отнесения к форс-мажорным обстоятельствам забастовки и издание нормативно-правовых актов.

Довод заявителя не обоснован.

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 «СУ 55» частично обоснованной.
2. В связи с отменой Аукциона, правовых оснований для выдачи предписания не имеется.

Заместитель председателя Комиссии

Муравьёв С.Е.

Члены Комиссии:

Чернышенко Е.А.

Иванюженко К.В.