



**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

06.09.2013 № 06/СЭ/4432

На № _____ от _____

ООО «НараИнвестСтрой»

ул. Войкова, д. 3, кв. 188
г. Наро-Фоминск
Московская область, 143302

**Администрация г.п. Калинин
Наро-Фоминского муниципального
района Московской области**

с. Петровское, д. 1 «Б»
Наро-Фоминский район
Московская область, 143395

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 8133

на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Резолютивная часть решения оглашена 03 сентября 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 06 сентября 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 «НараИнвестСтрой» на действия (бездействие) администрации городского поселения Калинин Наро-Фоминского муниципального района Московской области (далее по тексту – Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 190713/0062977/01 (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:

№ 050412

В Управление поступила жалоба ООО «НараИнвестСтрой» 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, Организатором торгов неправомерно принято решение о допуске физического лица к участию в Аукционе, что не соответствует статье 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На рассмотрение жалобы по существу ООО «НараИнвестСтрой» заявлены дополнения к жалобе, в части нарушения требований к содержанию извещения о проведении Аукциона:

1. Площади территории, в отношении которой принято решение о развитии, указанные в извещении и проекте договора о развитии застроенной территории, не соответствуют друг-другу (2,3 га и 1,7 га соответственно).

2. Не определено местоположение территории, в отношении которой принято решение о развитии. Не определены границы указанной территории. Сослался на практику иных муниципальных образований, которые указывают границы и кадастровые номера земельных участков, при этом уточнить какие именно образования не смог.

3. Отсутствуют требования к оформлению заявки.

4. Отсутствуют сроки внесения задатка на участие в Аукционе.

5. Отсутствует градостроительный регламент и нормативы градостроительного проектирования.

6. Отсутствуют обременения объектов муниципальной собственности.

7. В извещении о проведении Аукциона указано, что дома на территории, в отношении которой принято решение о развитии, подлежат сносу. В проекте договора о развитии застроенной территории – сносу и (или) реконструкции.

8. Не определен порядок внесения изменений в заявки, поданные на участие в Аукционе.

9. В извещении о проведении Аукциона внесены изменения в части изменения реквизитов, по которым необходимо перечислить задаток. При этом срок подачи заявок не продлен.

Согласно позиции Организатора торгов, Градостроительным кодексом не установлено ограничений на участие в Аукционе физических лиц.

По дополнениям к жалобе, представители Организатора торгов пояснили следующее:

1. В извещении о проведении Аукциона допущена техническая ошибка.

2. Местоположение и границы территории, в отношении которой принято решение о развитии, определено, в том числе путём размещения на сайте torgi.gov.ru фотоснимка с выделением границ территории маркером.

Представитель ООО «НараИнвестСтрой» подтвердил наличие такого файла в извещении на сайте torgi.gov.ru.

3. К извещению о проведении Аукциона приложена форма заявки, которая должна быть соблюдена. Из текста формы заявки следует и порядок её заполнения.

4. Сроки внесения задатка определены Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. В пункте 11 извещения о проведении Аукциона указано, что расчётные показатели обеспечения застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, а также градостроительный регламент утверждены постановлением администрации городского поселения Калининцев Наро-Фоминского муниципального района Московской области от 16.07.2013 г. № 270.

6. Обременения не установлены.

7. Допущена техническая ошибка в тексте проекта договора о развитии застроенной территории, все дома подлежат сносу.

8. Порядок определён в пункте 3 извещения о проведении Аукциона.

9. Внесены технические изменения – указан КБК. На возможность оплаты задатка, либо на допуск (отказ в допуске) к участию в Аукционе наличие или отсутствие КБК не влияло.

Относительно доводов жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

Согласно статье 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

Согласно части 1 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории является открытым по составу участников и форме подачи заявок.

Согласно части 1 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, в открытом аукционе может принять участие любое лицо.

Статья 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации не содержит ограничений участия физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, в Аукционе.

Довод заявителя не обоснован.

1. Наличие технической ошибки в тексте извещения о проведении Аукциона не отрицается Организатором торгов.

Довод заявителя обоснован.

2. Согласно пункту 6 части 7 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении аукциона указывается местоположение, площадь застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Местоположение и границы территории, в отношении которой принято решение о развитии, определено в пункте 6 извещения о проведении Аукциона, в том числе путём размещения на сайте torgi.gov.ru фотоснимка с выделением границ территории маркером.

Невозможность заявителя определить местоположение территории, в отношении которой принято решение о развитии, из имеющихся данных, не может

свидетельствовать о неисполнении требований Градостроительного кодекса Российской Федерации Организатором торгов.

Довод заявителя не обоснован.

3. К извещению о проведении Аукциона приложена форма заявки. Порядок заполнения пустых граф в заявке однозначно следует из их наименования.

Довод заявителя не обоснован.

4. Согласно пункту 7 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении Аукциона указываются размер задатка, срок и порядок его внесения.

Срок внесения задатка в извещении о проведении Аукциона не определен.

Довод заявителя обоснован.

5. В пункте 11 извещения о проведении Аукциона указано, что расчётные показатели обеспечения застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, а также градостроительный регламент утверждены постановлением администрации городского поселения Калининцев Наро-Фоминского муниципального района Московской области от 16.07.2013 г. № 270.

Пунктом 5 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена обязанность указывать содержание расчетных показателей обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

Довод заявителя обоснован частично.

6. Согласно пункту 3 части статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении Аукциона указываются, в том числе, обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории.

В случае отсутствия таких обременений, в извещении подлежит указанию соответствующая информация.

Довод заявителя обоснован.

7. Наличие технической ошибки в тексте извещения о проведении Аукциона не отрицается Организатором торгов.

Довод заявителя обоснован.

8. Порядок определен в пункте 3 извещения о проведении Аукциона.

Довод заявителя не обоснован.

9. Внесены технические изменения -- указан КБК. На возможность оплаты задатка, либо на допуск (отказ в допуске) к участию в Аукционе наличие или отсутствие КБК не влияло.

Согласно информации Организатора торгов, в числе лиц, допущенных к участию в Аукционе, имелись лица, оплатившие задаток без КБК, что не стало основанием для отклонения их заявок.

Доказательств обратного заявителем не представлено.

Довод заявителя не обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией рассмотрены иные обстоятельства проведения Аукциона.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, существенным условием договора о развитии застроенной территории является обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

При этом, при включении указанного существенного условия в договор, должны быть определены объёмы предоставляемых благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

В извещении о проведении Аукциона объёмы предоставляемых жилых помещений отсутствуют, а существенное условие не может считаться определённым.

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 «НараИнвестСтрой» частично обоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации и проведения Аукциона.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

Заместитель председателя Комиссии

Муравьёв С.Е.

Члены Комиссии:

Чернышенко Е.А.

Иванюженко К.В.

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.