



**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

14.11.2013 № 06/ЕА/9485

На № _____ от _____

**Администрация Рузского
муниципального района
Московской области**

ул. Солнцева, д. 11, г. Руза
Московская область, 143100

ООО «Лантана»

пер. Большой Каретный, д. 17, стр. 3
г. Москва, 127051

**Решение по жалобе № 3785Эп
на нарушения при организации и проведении торгов**

Резолютивная часть решения оглашена 11.11.2013 г.
В полном объеме решение изготовлено 14.11.2013 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 заседание – заместителя председателя Комиссии:

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

Членов Комиссии:

Крайнова Д.С. – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля за рекламной деятельностью;

Мамедова Э.И. – специалиста 1 разряда отдела контроля за рекламной деятельностью,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу на действия (бездействие) администрации Рузского муниципального района Московской области (далее по тексту – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях малоэтажного строительства, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 200913/0879941/01, в присутствии представителя Организатора торгов – _____, по доверенности от _____,

от ООО «Лантана» - _____, по доверенности от _____, от ООО «ТехноСтройОлимп» - _____, по доверенности _____ Г.,

№ 054298

... (...), от ООО «Стройдом» -
..., по доверенности от ..., 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 «Лантана» на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Порядок проведения Аукциона определен 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 о приостановлении проведения Аукциона.

Согласно доводам заявителя, ООО «Лантана» представило все необходимые документы и сведения, а отклонение заявки общества по основаниям, предусмотренным пунктом 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, необоснованно.

Согласно позиции Организатора торгов, отклонение ООО «Лантана» обусловлено представлением обществом предложений по планировке, межеванию и застройке территории, которые не соответствуют правилам землепользования и застройки и нормативам градостроительного проектирования. Дополнительно пояснили, что утверждение правил землепользования и застройки не относится к полномочиям Организатора торгов. Все заинтересованные лица могли ознакомиться с проектом правил землепользования и застройки на сайте городского поселения Тучково. Организатор торгов сведениями об утверждении правил землепользования и застройки городского поселения Тучково не располагает.

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.

В части 2 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что порядок проведения аукциона предусмотрен статьей 38.1 настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.

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 приобретает 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. Вместе с тем, законом установлено требование соответствия таких предложений правилам землепользования и застройки и нормативам градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе.

Комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования (статья 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации). К документации по планировке территории статья 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации относит проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительный план.

Содержание проекта планировки и проекта межевания территории установлено статьями 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 3 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации закрепляется обязанность арендатора выполнить те требования, которые были выдвинуты при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, в том числе требования в установленные сроки подготовить проект планировки территории и проект межевания территории в границах данного земельного участка, выполнить работы по обустройству территории, осуществить жилищное и иное строительство в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Представленный заявителем документ с предложениями по планировке, межеванию и застройке территории выполнен без отображения красных линий, линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границ застроенных земельных участков, в том числе границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты и т.д., предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации и требуемые согласно пункту 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

Довод заявителя не обоснован.

В материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие утверждение правил землепользования и застройки земельных участков на территории городского поселения Тучково Рузского муниципального района Московской области, в связи с чем, требование Организатора торгов о соответствии предложения по планировке, межеванию и застройке территории согласно правилам землепользования и застройки, необоснованно.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Лантана» на действия Организатора торгов частично обоснованной.
2. Оснований для выдачи предписания не имеется.

Ведущий заседание-
заместитель председателя Комиссии

Е.А. Чернышпенко

Члены Комиссии:

Д.С. Крайнов

Э.И. Мамедов