



**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

15.11.2013 № 06/ЕА/8812

На № _____ от _____

ООО «Флагман»

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

ООО «Правовой потенциал»

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

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

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

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 3822эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Резолютивная часть решения оглашена 12 ноября 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 15 ноября 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):

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

Членов Комиссии:

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

Сидорова А.И. – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Управления,

рассмотрев жалобу ООО «Флагман» на действия (бездействие) администрации городского округа Котельники Московской области и ООО «Правовой потенциал» (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 № 270913/3192682/01 (далее по тексту – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от ООО «Правовой Потенциал» - И _____ от _____

г., от администрации городского округа Котельники Московской области – (_____, _____, _____), по доверенности (_____, _____, _____)

№ 054322

от ООО «Флагман» - _____, _____ и _____,
 _____, по доверенности от _____ г., от ООО «Стройсоюз» -
 _____, по доверенности от _____ г., 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.

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 доводу жалобы, Организатором торгов неправомерно отказано в допуске ООО «Флагман» к участию в Аукционе. Заявитель считает, что установленные Организатором торгов требования к предложениям по планировке, межеванию и застройке территории не соответствуют пункту 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации и не могут быть тождественны проекту планировки застроенной территории, требования к которому определены Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно позиции Организатора торгов, отказ ООО «Флагман» в допуске к участию в Аукционе основан на требованиях закона, так как заявителем не представлены документы, требуемые извещением о проведении Аукциона и пунктом 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Относительно доводов жалобы заявителя Комиссией 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 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. 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 приобретается 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.

Аналогичное требование к формату предоставления предложений по планировке, межеванию и застройке территории содержится в извещении о проведении Аукциона.

Комиссией совместно с лицами, участвующими в рассмотрении жалобы, осмотрены заявки, поданные на участие в Аукционе.

Предложения по планировке, межеванию и застройке территории, представленные в составе заявки ООО «Флагман», не соответствуют требованиям, определенным извещением о проведении Аукциона, в том числе в части непредставления схемы использования территории в период подготовки проекта территории, не указания проходов к водным объектам, расположенным на территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также иным, отраженным в протоколе приёма заявок на участие в Аукционе от 29.10.2013 г., основаниям.

Законные основания для отказа ООО «Флагман» в допуске к участию в Аукционе у Организатора торгов имелись.

Довод заявителя не обоснован.

Извещение о проведении Аукциона, а также условия и порядок проведения Аукциона, отражённые в извещении, являются офертой.

Подавая заявку на участие в Аукционе, ООО «Флагман» акцептовало оферту, сделанную Организатором торгов путём размещения извещения на сайте torgi.gov.ru и согласилось с условиями, изложенными в оферте.

Заявитель не отрицает, что обладал информацией о требованиях к оформлению предложений по планировке, межеванию и застройке территории и мог подать соответствующую жалобу до момента, когда проведение торгов в соответствии с требованиями закона невозможно. Вместе с тем, заявитель согласился с условиями, отражёнными в извещении о проведении Аукциона, и не обжаловал положения извещения о проведении Аукциона до момента, когда было принято решение об отказе в допуске к участию в Аукционе.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Флагман» необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии

Чернышенко Е.А.

Члены Комиссии:

Иванюженко К.В.

Сидоров А.И.

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