

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02/08-74-2013

Резолютивная часть решения оглашена 17 июня 2013 года.
Курск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 20 июня 2013 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

рассмотрев дело №02/08-74-2013 по признакам нарушения Администрации МО «город Железнодорожный» Железнодорожного района Курской области статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителя Администрации МО «город Железнодорожный» Железнодорожного района Курской области (по доверенности) – А., представителя ООО Производственное объединение «Вагонмаш» (по доверенности) — К. (личности присутствующих удостоверены на основании паспортов),

УСТАНОВИЛА:

В Управление ФАС по Курской области 06.06.2013г. поступила жалоба ООО «Производственное объединение «Вагонмаш» (далее также - ООО ПО «Вагонмаш») на действия организатора торгов – Администрации МО «город Железнодорожный» Железнодорожного района Курской области (далее также – Администрация города Железнодорожска) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, противоречащие, по мнению заявителя, требованиям статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В процессе рассмотрения поступившей жалобы было установлено

следующее.

24 апреля 2013 года на официальном сайте Администрации МО «город Железнодорожск» Железнодорожского района Курской области <http://adminzhel.ru>, 25.04.2013г. на сайте www.torgi.gov.ru, а также в официальном печатном издании МО «город Железнодорожск» Железнодорожского района Курской области - газете «Железнодорожские новости» №17 от 25.04.2013г. размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Организатором аукциона определена Администрация МО «город Железнодорожск» Железнодорожского района Курской области.

Аукцион проводится на основании Постановления администрации МО «город Железнодорожск» Железнодорожского района Курской области от 22.04.2013г. №1521 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства» (далее — Постановление №1521).

Аукционная документация разработана организатором аукциона и утверждена постановлением Администрации МО «город Железнодорожск» Железнодорожского района Курской области №1521 от 22.04. 2013 года.

Дата определения участников аукциона: 29.05.2013г. 15 часов 00 минут.

Дата проведения аукциона: 30.05.2013г. 11 часов 00 минут.

Согласно извещения о проведении аукциона, размещенного на официальном сайте Администрации города Железнодорожска <http://adminzhel.ru>, 3 земельных участка, расположенных по адресам:

- Курская область, г.Железнодорожск, в районе автодороги Железнодорожск-Дмитровск и улицы Маршала Жукова, площадью 629037 кв.м., с кадастровым номером 46:30:000013:92;

- Курская область, г.Железнодорожск, в районе границы с Орловской областью и автодороги Железнодорожск-Дмитровск, площадью 980409 кв.м., с кадастровым номером 46:30:00001:10;

- Курская область, г.Железнодорожск, в районе улицы Заречная деревни Трубичено, площадью 177729 кв.м., с кадастровым номером 46:30:00002:70, включены в состав одного лота.

В течении срока приема заявок, при проведении вышеуказанного открытого аукциона, было подано три заявки: ООО ПО «Вагонмаш», ООО ПО «Кароляна», ООО «Центрметаллургмонтаж».

В соответствии с протоколом об определении участников открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства №6 от 29.05.2013 года, все участники, подавшие заявки, допущены к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства №9 от 30 мая 2013 года победителем аукциона признано ООО ПО «Кароляна».

На заседании Комиссии Управления ФАС по Курской области представитель заявителя поддержал заявленные требования, пояснив, что Администрацией города Железногорска были проведены публичные слушания, касающиеся изменений в Правила землепользования и застройки МО «города Железногорск» Курской области. Согласно данных изменений, микрорайоны №№17-19 переведены из зоны Ж-4 (зона многоэтажной застройки) в зону Ж-2 (зона коттеджной застройки), в свою очередь микрорайоны №16, №20 оставлены в зоне многоэтажной застройки. По мнению заявителя, документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории, поданные ООО ПК «Кароляна» в составе заявки, не соответствуют требованиям законодательства и нарушают нормы «Правил землепользования и застройки МО «город Железногорск» Курской области». Предложения ООО ПК «Кароляна» по застройке территории не соответствуют назначению территориальных зон в границах земельных участков, право на заключение договора аренды которых приобреталось на аукционе.

Представитель Администрации пояснила, что открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства был проведен на основании и в соответствии с Постановлением администрации МО «город Железногорск» Железногорского района Курской области №1521 от 24.04.2013г. В приложении №2 указанного Постановления дан исчерпывающий перечень документов, необходимых для участия в аукционе. Все участники предоставили необходимый пакет документов и были допущены к участию в аукционе. Предложения по застройке территории ООО ПО «Кароляна» являются проектами по застройке территории, при этом максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельных участков, предназначенных для их комплексного освоения в целях жилищного строительства не более 12 месяцев, что по мнению Администрации предполагает возможность внесения изменений в проект.

Как следует из материалов дела, 11.06.2013г. Администрация в адрес победителя открытого аукциона – ООО ПО «Кароляна» направила для заключения договор аренды земельных участков №97. Согласно устных пояснений представителя Администрации на дату рассмотрения дела №02/08-74-2013 по существу вышеуказанный договор не заключен. Выслушав объяснения сторон, проанализировав материалы дела, Комиссия Управления ФАС по Курской области приходит к следующему.

Порядок и 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 установлены статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации законодательство о градостроительной деятельности и изданные в

соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на принципах обеспечения устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования, осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории.

Статьей 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что документами территориального планирования муниципальных образований являются генеральные планы городских округов.

Вместе с тем, статьей 37 Решения Железногорской городской думы «Об утверждении правил землепользования и застройки МО «город Железногорск» Курской области» от 24.11.2009г. №269-4-РД установлены градостроительные регламенты и определены жилые зоны, которые закреплены на карте градостроительного зонирования города Железногорска в части границ территориальных зон (статья 68 вышеуказанного Решения).

Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 настоящего Кодекса, а также документы, содержащие 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.

Как установлено материалами дела, согласно требованиям, изложенным в пункте 5 раздела 5 документации о проведении открытого аукциона, к участию в аукционе допускаются лица, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе с приложением 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 которых приобретается на аукционе.

Решением Железногорской городской думы от 21.03.2012 года №127-5-РД утверждены изменения правил землепользования и застройки муниципального образования «город Железногорск» Курской области. В соответствии с данным Решением, микрорайоны №17-19 переведены из зоны Ж-4 (зона многоэтажной застройки многоквартирными домами от 5 и выше этажей), в зону Ж-2 (зона коттеджной застройки отдельно стоящими домами коттеджного типа и для блокирования секционной застройки блокированными жилыми домами), микрорайоны №16, №20 относятся к зоне Ж — 4 (зона многоэтажной застройки многоквартирными домами от 5 и выше этажей).

На основании вышеуказанного Решения были внесены изменения в «Карту градостроительного зонирования города Железногорска в части границ территориальных зон». (Приложение 1 к правилам землепользования и застройки города Железногорска). Данное приложение утверждено Решением Железногорской городской думы от 21.03.2012 года №127-5-РД и является ее неотъемлемой частью.

Таким образом, на момент размещения Администрацией информации о

проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства вступили в силу и действовали изменения правил землепользования и застройки муниципального образования «город Железнодорожск» Курской области, утвержденные Решением Железнодорожской городской думы от 21.03.2012 года №127-5-РД.

На рассмотрении дела, Комиссией изучена заявка ООО Производственное объединение «Кароляна» и установлено, что в ее составе схема планирования микрорайонов №№16-20 не соответствует карте градостроительного зонирования города Железнодорожска в части границ территориальных зон, утвержденной Решением Железнодорожской городской думы от 21.03.2012 года №127-5-РД, а именно микрорайоны №№16-18, отнесены к зоне Ж-4 (многоэтажная застройка), №№19-20 - к зоне Ж-2 (коттеджной застройки), что не соответствует Приложению №1 к Решению Железнодорожской городской думы от 21.03.2012 года №127-5-РД. Более того, в данной заявке расположение и нумерация микрорайонов не соответствует расположению микрорайонов согласно Приложению №1.

При таких обстоятельствах ООО Производственное объединение «Кароляна» должно было быть отклонено согласно пункту 5 раздела 5 документации об аукционе.

В то же время, согласно протоколу №6 от 29.05.2013 г. ООО Производственное объединение «Кароляна» допущено к участию в аукционе, а протоколом №9 от 30.05.2013г. признано победителем.

Кроме того, согласно извещению объявлен открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства. В данном случае, Комиссия считает, что предмет аукциона сформулирован некорректно, так как не указано какое иное строительство вкладывает в понятие организатор торгов в данном случае.

Статьей 17 ФЗ «О защите Конкуренции» установлены запреты на действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

С учетом вышеизложенного, действия организатора торгов, в лице созданной им комиссии по допуску участников при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства нарушают установленный документацией о проведении вышеуказанного аукциона порядок допуска участников и могут привести к ограничению конкуренции при проведении аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 17, частью 20 статьей 18.1, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Производственное объединение «Вагонмаш» обоснованной.

2. Признать аукционную комиссию, созданную организатором торгов — Администрацией МО «город Железнодорожный» Железнодорожного района Курской области (307170, Курская область, г.Железнодорожный, ул.Ленина, д.52) нарушившей часть 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» в результате допуска к участию в аукционе заявку ООО ПО «Кароляна», несоответствующей требованиям аукционной документации.

3. Выдать аукционной комиссии предписание об отмене протоколов №6 от 29.05.2013 г. и №9 от 30.05.2013г. заседания комиссии по организации и проведению открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

4. Контроль за исполнением предписания возложить на члена Комиссии –

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРЕДПИСАНИЕ

**об отмене протоколов №6 от 29.05.2013 г. и №9 от 30.05.2013г. заседания комиссии
по организации и проведению открытого аукциона по продаже права на
заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в
целях жилищного и иного строительства**

Предписание объявлено 17 июня 2013 года.

Предписание изготовлено 20 июня 2013 года.
Курск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

руководствуясь статьей 23, частью 20 статьи 18.1, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения по делу №02/08-74-2013 о нарушении Администрации МО «город Железногорск» Железногорского района Курской области статьи 17 ФЗ №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Аукционной комиссии, созданной организатором торгов — Администрацией МО «город Железногорск» Железногорского района Курской области **в течении трех рабочих дней** с даты получения настоящего предписания отменить протоколы №6 от 29.05.2013 г. и №9 от 30.05.2013г. заседания комиссии по организации и проведению открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.
2. Документированную информацию об исполнении настоящего предписания представить в Управление ФАС по Курской области в течение трех рабочих дней с момента его исполнения.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание: *Неисполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа влечёт административную ответственность в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.*