

**Общество с ограниченной ответственностью «Эко плюс»**

ИНН 2539059167 КПП 253901001

г. Владивосток, ул. Кирова, 23

Исх. № 59 от «23» апреля 2014 г.

**В Федеральную Антимонопольную Службу**

**Управление по Приморскому краю**

690007, г. Владивосток, ул. 1-я Морская, 2

**Лица, действия которых обжалуются:**

**Аукционная комиссия Управления муниципальной собственности городского округа  
ЗАТО город Фокино**

**В составе: Председатель комиссии Гродзиевская Н.А. – начальник Управления  
муниципальной собственности городского округа ЗАТО город Фокино;**

**Заместитель председателя комиссии Тихомирова О.В. – заместитель начальника  
Управления муниципальной собственности городского округа ЗАТО город Фокино;**

**Секретарь комиссии Крюковская Ю.А. – документовод Управления муниципальной  
собственности городского округа ЗАТО город Фокино**

**Место нахождения и почтовый адрес:**

Российская Федерация, Приморский край, г. Фокино, ул. Постникова, д. 9, каб. 46, 43

Телефон (42337) 43213

**От: Общество с ограниченной ответственностью «Эко плюс»**

Место нахождения: г. Владивосток, ул. Кирова, 23

Телефон 89025559521

Контактное лицо: Кулешова Вероника Валентиновна

**ЖАЛОБА**

**на действия Аукционной комиссии Управления муниципальной собственности  
городского округа ЗАТО город Фокино**

**при проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по  
форме подачи заявок, по продаже права на заключение договора аренды земельного  
участка находящегося в собственности городского округа ЗАТО город Фокино из  
земель населенных пунктов для комплексного освоения в целях жилищного  
строительства (Извещение №130314/0005443/01):**

**в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите  
конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ)**

13.03.2014г. Организатором торгов (аукциона) – Управлением муниципальной собственности городского округа ЗАТО город Фокино (далее – Организатор аукциона) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru/>) размещена информация (извещение №130314/0005443/01) о проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, предмет аукциона – право на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства земельного участка с кадастровым номером 25:35:050301:343, площадью 128 936 кв.м, участок находится примерно в 74 м по направлению на юго-восток от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: край Приморский, р-н городского округа ЗАТО город Фокино, г.Фокино, ул.Крымская, 1а. Границы земельного участка указаны в кадастровом паспорте земельного участка от 25.02.2014 №25/00-14-65152. Ограничения использования земельного участка и обременения: Не установлены. Разрешенное использование: для целей жилищного строительства (участок №2 в микрорайоне «Солнечный»). Площадь 128936 +/- 125 кв.м.

В соответствии с условиями, порядком и сроками, указанными в Извещении, ООО «Эко плюс» подало заявку на участие в аукционе. 21.04.2014 в адрес ООО «Эко плюс» поступил Протокол Аукционной комиссии №3/14 от 14.04.2014 приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для косвенного освоения в целях жилищного строительства с кадастровым номером 25:35:050301:343, согласно которому заявка ООО «Эко плюс» не допущена к аукциону

В качестве оснований для отказа в допуске ООО «Эко плюс» к аукциону приведено следующее:

- 1) В заявке ООО «Эко плюс» отсутствует предложение по межеванию территории в границах земельного участка в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- 2) ООО «Эко плюс» в соответствии с Инструкцией о пропускном режиме на территории ЗАТО город Фокино соответствующее заявление на рассмотрение не подавало.

ООО "Эко плюс" полагает, что действия Аукционной комиссии не соответствуют требованиям Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), , ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон №135-ФЗ), нарушают права и законные интересы заявителя по следующим основаниям:

**1. По нашему мнению, Аукционной комиссией нарушено требование п.п. 5 и 6 ст.38.2, п.п. 17 и 18 ст.38.1 ЗК РФ.**

Так, согласно п.5 ст.38.2 ЗК РФ 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.

В соответствии с п.12 ст.38.1 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Вышеуказанные документы, 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 приобретает на аукционе, были представлены ООО «Эко плюс» своевременно и в полном объеме.

Довод Организатора аукциона об отсутствии предложений по межеванию земельного участка, не может быть признан состоятельным, т.к. поданные ООО «Эко плюс» в составе заявки документы в полной мере соответствуют требованиям п.5 ст.38.2 ЗК РФ и содержат необходимые предложения по планировке, межеванию и застройке территории в границах конкретного земельного участка с учетом его площади, местоположения и с соблюдением требований к масштабу. При этом п.5 ст.38.2 ЗК РФ требует представления не проектной документации как таковой, а предложений по планировке, межеванию и застройке, регламент составления которых (форма и содержание) законодательно не предусмотрен.

Аукционная комиссия по тексту Протокола не привела никаких доказательств невозможности принятия, наличия правовых оснований для отказа в принятии представленных ООО «Эко плюс» в качестве такого предложения документов. В то же время суть предложения ООО «Эко плюс» по планировке и застройке земельного участка можно установить исходя из графической схемы планировочной организации земельного участка.

Более того, в силу п. 8.1 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГК РФ) в случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. Учитывая, что предложения по планировке, межеванию и застройке территории, предлагаемые заявителем для участия в аукционе, носят предварительный характер, следовательно, данные предложения могут быть изменены, уточнены победителем аукциона при разработке соответствующих проектов планировки, межевания и застройки территории после заключения договора аренды.

**В силу п.6 ст.38.2 ЗК РФ Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи документов.**

Согласно п.17 ст.38.1 ЗК РФ Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

- 1) непредставление определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки;
- 4) отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических

лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

**В силу п.18 ст.38.1 ЗК РФ отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 настоящей статьи оснований, не допускается.**

ООО «Эко плюс» при подаче заявки на участие в аукционе обстоятельств, указанных в п.17 ст.38.1 ЗК РФ, допущено не было, в связи с чем, действия Аукционной комиссии, выразившиеся в отказе в допуске ООО «Эко плюс» к аукциону по вышеприведенному основанию, являются незаконными, направленными на ограничение конкуренции при проведении торгов.

**2. При отсутствии в Извещении о проведении аукциона требования к участникам аукциона приложения к заявке заявления, предусмотренного Инструкцией о пропускном режиме на территории ЗАТО город Фокино, полагаем незаконными (нарушение п.6 ст.38.2 ЗК РФ, п.18 ст.38.1 ЗК РФ) действия Аукционной комиссии, выразившиеся в отказе в допуске к аукциону по данному основанию.**

По тексту Извещения в качестве ссылки (1) к п.14 «Форма заявки на участие в аукционе...» за пределами основного текста приведены положения п.п.1 и 2 ст.8 Закона РФ от 14.07.1992 N 3297-1 (ред. от 22.11.2011) "О закрытом административно-территориальном образовании", согласно которым, «1. Сделки по приобретению в собственность недвижимого имущества, находящегося на территории закрытого административно-территориального образования, либо иные сделки с таким имуществом могут совершаться только гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования, гражданами Российской Федерации, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории закрытого административно-территориального образования.

2. Участие граждан и юридических лиц, не указанных в пункте 1 настоящей статьи, в совершении сделок, предусмотренных этим пунктом, допускается по решению органов местного самоуправления закрытого административно-территориального образования, согласованному с федеральными органами исполнительной власти, в ведении которых находятся организации и (или) объекты, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование.» Кроме того, указано, что «До настоящего времени Минобороны России согласований не представляло».

При этом никакого ограничения к составу участников аукциона, дополнительным к ним требованиям в Извещении не приведено. Ссылки на Инструкцию о пропускном режиме на территории ЗАТО город Фокино по тексту Извещения также отсутствуют. Аукцион объявлен открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

Между тем, и положения ст.8 Закона РФ от 14.07.1992 N 3297-1, приведенные Аукционной комиссией по тексту Протокола, не предусматривают прямого запрета на участие в сделках с недвижимым имуществом, находящимся на территории ЗАТО, иных лиц, не указанных в п.1 ст.8 Закона, а предусматривают лишь определенные условия для такого участия.

В силу абзаца второго того же пункта ст. 448 ГК РФ если предметом торгов было только право на заключение договора, такой договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов

и оформления протокола. В случае уклонения одной из них от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

Таким образом, при проведении открытого аукциона на право заключить договор аренды земельного участка оформление протокола о результатах проведения аукциона является основанием для дальнейшего заключения договора аренды с лицом, выигравшим торги, то есть процедура заключения договора следует за процедурой проведения торгов.

Из этого следует вывод о том, что решение о допуске к участию в сделке, предусмотренное ст. 8 Закона о ЗАТО, может быть представлено участником аукциона и после оформления протокола аукциона на стадии заключения договора. А при отсутствии в Извещении требования к участникам о наличии допуска к участию в сделке на момент подачи заявки, вышеуказанные действия Аукционной комиссии являются необоснованными.

Учитывая вышеизложенное,

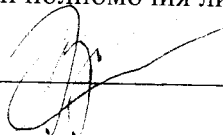
**ПРОСИМ:**

- 1. Рассмотреть настоящую жалобу по существу.**
- 2. Провести внеплановую проверку соблюдения Управлением муниципальной собственности городского округа ЗАТО город Фокино требований антимонопольного законодательства при проведении торгов.**
- 3. Приостановить процедуру заключения договора аренды земельного участка до разрешения настоящей жалобы по существу.**

Приложения:

1. Извещение № 130314/0005443/01 (№21/14);
2. Заявка ООО «Эко плюс» на участие в аукционе;
3. Протокол Аукционной комиссии №3/14 от 14.04.2014 приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для косвенного освоения в целях жилищного строительства с кадастровым номером 25:35:050301:343;
4. Квитанция о направлении копии жалобы Аукционной комиссии;
5. Документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего жалобу

Директор ООО «Эко плюс»



Кулешова В.В.