

## **ООО «Руспродхолдинг»**

111024, г.Москва, Кабельный 2 – й проезд, дом 1  
ИНН 7718166848/ 772201001  
Тел. (495) 797-56-17

Исх. № 28/12-12  
«18» декабря 2012 г.

**Управление федеральной  
антимонопольной службы  
по Республике Башкортостан**  
450008, Республика Башкортостан,  
г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Организатор торгов (согласно  
извещению о проведении торгов):  
**Управление по земельным ресурсам  
Администрации городского округа  
город Уфа Республики Башкортостан**  
450054, Республика Башкортостан  
г.Уфа, проспект Октября,56/3  
Организатор торгов (согласно  
информационному сообщению  
приложению к извещению о проведении  
торгов):

**МУП «Центр недвижимости»  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан**  
450054, Республика Башкортостан  
г.Уфа, ул.Комсомольская,139  
Тел.: 8(347)2790456  
Факс:8(347)279045  
E-mail: [smucentr@mail.ru](mailto:smucentr@mail.ru)  
Контактное лицо: Кадырова Эльмира  
Равилевна

Заявитель:  
**ООО «Руспродхолдинг»**  
111024, г.Москва, Кабельный 2-й проезд,  
дом 1.  
Адрес для корреспонденции:  
105062 г. Москва, Большой Казенный пер.,  
д. 2., а/я 82  
E-mail: [a.machnev@matec.ru](mailto:a.machnev@matec.ru)  
Тел.: (495) 9983323  
Факс: (495) 9562993  
Контактное лицо:  
Мачнев Александр Владимирович

### **ЖАЛОБА**

на действия организатора торгов по продаже права на заключение договора  
о развитии застроенной территории

**Обжалуемые торги:**

Открытый аукцион по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории и права на заключение договора аренды земельного участка в отношении лота:

**Лот №1** Право на заключение договора о развитии застроенной территории южной части жилого района «Затон-Восточный», ограниченной улицами Шмидта, Ахметова, автодорогой «Уфа-Затон», рекой Белой в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

**Извещение о проведении торгов: № 231112/0744033/01**

*Дата начала подачи заявок:* 24.11.2012

*Дата окончания подачи заявок:* 19.12.2012

*Дата и время проведения аукциона:* 24.12.2012 11:00

*Место проведения аукциона:* Республика Башкортостан 450054 г. Уфа  
Октябрьский район проспект Октября, 56/3  
(каб. 524)

**Адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещена информация об обжалуемых торгах:**

<http://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=2390699&tab=1&lId=2390840>

Заявитель полагает, что Обжалуемые торги подлежат аннулированию в части Лота №1, поскольку проводятся с нарушениями действующего законодательства в части процедуры проведения торгов, имеют признаки необоснованного ограничения конкуренции (нарушение антимонопольного законодательства), чем нарушают права и законные интересы Заявителя, в связи со следующим.

**1. Обжалуемые торги проводятся во исполнение не действующих решений о развитии застроенной территории и о проведении аукциона.**

Согласно ч. 2 ст. 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления.

В силу ч. 2 ст. 46.3 ГрК РФ Решение о проведении аукциона принимается главой местной администрации.

Таким образом, первым этапом проведения торгов является принятие уполномоченными органами двух решений:

- о развитии застроенной территории,
- о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.

Как следует из Извещения о проведении торгов, решениями о развитии застроенной территории являются Постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан №4969 от 21.11.2012 г., №4970 от 23.11.2012 г.

Согласно Информационному сообщению (прикрепленному отдельным документом) условия продажи права на заключения договора о развитии застроенной территории утверждены постановлениями Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан №4969 от 21.11.2012 г., №4970 от 23.11.2012 г.

Вместе с тем, на момент размещения Извещения и по настоящее время данные Постановления не вступили в силу в связи со следующим.

В соответствии с п. 2 ст. 47 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" Муниципальные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, вступают в силу после их официального опубликования (обнародования).

Согласно п.п. 2, 3 ст. 32 Устава Городского округа г. Уфа Республики Башкортостан муниципальные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, вступают в силу после официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов и иной официальной информации. Муниципальные правовые акты, подлежащие опубликованию (обнародованию), направляются в официальное печатное средство массовой информации в течение 7 рабочих дней после дня их подписания. Иные муниципальные правовые акты могут быть размещены в электронных средствах массовой информации, учреждаемых органами местного самоуправления.

Постановления № 4969, № 4970 существенно затрагивают права, свободы и обязанности населения, проживающего на предметной территории составляющей 652 га и входящей в состав г. Уфы.

Данные Постановления подразумевают последующую планировку и развитие застроенной территории, определяют местоположение и площадь территории, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу и реконструкции. Развитие застроенной территории включает в себя в том числе:

- подготовку проекта планировки территории, который подлежит обсуждению на публичных слушаниях,
- выселение граждан из жилых помещений, изъятие жилых помещений, с уплатой победителем торгов – лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, выкупной цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу;
- снос жилых помещений,
- осуществление нового строительства,
- изменение планировки и архитектурного облика территории.

В связи с этим Постановления подлежат безусловной публикации в СМИ в целях ознакомления населения и не могут вступить в силу ранее даты обнародования.

Данные Постановления также затрагивают права и интересы заявителей - инвесторов, желающих принять участие в развитии территории. Поскольку проведение Обжалуемых торгов является следствием принятых Постановлений, лица, заинтересованные в осуществлении развития застраиваемой территории, должны иметь возможность заблаговременно узнать о принятии Постановлений и ознакомиться с ними. Это необходимо для подготовки к участию в торгах, проведения собственной оценки предмета торгов (лота), перспектив участия, максимальной цены (ставки), которую заявитель готов предложить за лот. В связи с масштабностью и сложностью проектов по развитию застроенной территории такая подготовка требует проведения глубокого и комплексного технико-экономического анализа. Провести подобный анализ в срок, отводимый для подачи заявок на участие в торгах, практически невозможно. Эти обстоятельства так же подтверждают необходимость опубликования Постановлений и невозможность вступления их в силу ранее даты опубликования.

Необходимость опубликования решений о развитии застроенных территорий однозначно подтверждается сложившейся практикой органов местного самоуправления (см. например Постановление Главы Администрации города Екатеринбурга №5601 от 28.12.2011; Постановление Администрации Волгограда от 30.12.2010 №3693; Постановление администрации города Орла от 10 октября 2012 года №3375; Постановление Администрации города Кирова от 22.10.2012 №4124-П; Постановление Администрации города Чебоксары от 12.09.2012 №291; Постановление Администрации города Ангарска от 30.07.2012 №1274-г, прилагаются).

В некоторых муниципальных образованиях приняты и действуют муниципальные акты, устанавливающие общие требования и порядок принятия решений о развитии застроенных территорий и организации аукционов. В таких муниципальных актах прямо устанавливается необходимость публикации решений о развитии территории и организации аукционов (см. например Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28 "Градостроительный кодекс города Москвы"; Постановление мэра г. Архангельска от 16.01.2008 № 8 "О развитии застроенной территории в МО "Город Архангельск"; Постановление Администрации городского округа город Воронеж от 25.04.2012 № 319 "О развитии застроенных территорий в городском округе город Воронеж"; Постановление Главы г. Ачинска Красноярского края от 11.12.2007 № 348-п "О развитии застроенных территорий в городе Ачинске"; Постановление Администрации г. Курска от 02.11.2009 № 2775 "О развитии застроенных территорий"; Постановление администрации г. Липецка от 11.07.2012 № 1190 "Об утверждении Положения о развитии застроенных территорий в границах муниципального образования город Липецк"; Постановление администрации города Оренбурга от 28.02.2011 № 1014-п "Об утверждении Положения о порядке взаимодействия отраслевых (функциональных) органов администрации города Оренбурга при принятии решения о развитии застроенных территорий и проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий в муниципальном образовании "город Оренбург"; Постановление Администрации города Орла от 10.10.2012 № 3375 "О развитии застроенных территорий"; Решение Собрания депутатов муниципального образования "Медведевское городское поселение" от 11.12.2007 № 122 "Об утверждении Положения о развитии застроенной территории"; Решение окружного Совета г. Якутска от 20.12.2007 № РОС-58-13 "Об утверждении Положения о порядке принятия решения о развитии застроенной территории и о порядке заключения договора о развитии застроенной территории в г. Якутске"; Распоряжение Главы Администрации города Тюмени от 25.04.2008 № 118-рг "Об утверждении Регламента работы Администрации города Тюмени по развитию застроенных территорий").

Таким образом, Постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан №4969 от 21.11.2012 г., №4970 от 23.11.2012 г. **подлежат обязательному опубликованию (обнародованию) в печатном СМИ в течение 7 рабочих дней после дня их подписания.**

Вместе с тем, **по состоянию на 18.12.2012 Постановления не опубликованы.**

Данные Постановления также отсутствуют на официальном сайте Администрации городского округа город Уфа по адресу <http://ufacity.info/document/>.

В связи с этим, **Постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан №4969 от 21.11.2012 г., №4970 от 23.11.2012 г. не вступили в силу, в связи с чем не влекут правовых последствий и не подлежат применению.**

Следовательно, **Обжалуемые торги в части Лота № 1 организованы и проводятся необоснованно, незаконно в нарушение ч. 2 ст. 46.1, ч. 2 ст. 46.3 ГрК РФ.**

Поскольку устранение данного нарушения в ходе проведения Обжалуемых торгов невозможно, **Обжалуемые торги в части Лота №1 подлежат аннулированию** в силу

ч.20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции).

## **2. Извещение и документация Обжалуемых торгов содержат противоречивые сведения о лице, являющемся организатором Обжалуемых торгов**

В соответствии с ч. 3 ст. 46.3 ГрК РФ в качестве организатора аукциона выступает орган местного самоуправления, принявший решение о развитии застроенной территории, или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Таким образом, законом установлен принцип определенности в отношении лица, являющегося организатором торгов. В силу закона, функции по организации Обжалуемых торгов может выполнять одно лицо единолично: либо орган местного самоуправления, либо действующая на основании договора с ним специализированная организация. Нарушение данного правила также влечет невозможность реализации предусмотренных законом процедур проведения торгов.

Вместе с тем, **Извещение и документация Обжалуемых торгов содержит противоречащие друг другу сведения о лице, являющемся организатором:**

- Согласно Извещению о проведении торгов, Организатором торгов является Управление по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее - Управление);
- Согласно Информационному сообщению о торгах, включенному в состав документации Обжалуемых торгов, организатором торгов является Муниципальное унитарное предприятие «Центр недвижимости» городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее - МУП);
- Стороной по Договору задатка, предусмотренному условиями Обжалуемых торгов, - Задаткополучателем является Управление. Сумма задатка была перечислена Заявителем по реквизитам Управления;
- Согласно бланку Заявки на участие в торгах, адресатом указанной Заявки является МУП;
- Документы Заявителя - Заявка на участие в торгах и иные необходимые документы были приняты МУП по месту нахождения МУП.
- Торги проводятся по месту нахождения Управления.

Из информационного сообщения следует, что МУП действует по поручению Управления. Однако, данное обстоятельство не подтверждено документально, реквизиты договора поручения или иного документа подтверждающего указанное поручение аукционная документация не содержит.

Таким образом, в нарушение ч. 3 ст. 46.3 ГрК РФ, документация Обжалуемых торгов не позволяет сделать однозначный вывод о лице, являющемся организатором Обжалуемых торгов.

Данное противоречие влечет невозможность соблюдения предусмотренных законом правил проведения торгов в связи со следующим.

По смыслу статьи 46.3 ГрК РФ весь комплекс функций по организации Обжалуемых торгов должно осуществлять одно лицо единолично.

В силу ч.ч. 16, 19 ст. 46.3 ГрК РФ функции по приему заявок и ведению протокола приема заявок на участие в аукционе исполняет организатор.

В соответствии с ч.ч. 9, 18, 19, 23 ст. 46.3 ГрК РФ обязанность по возврату задатка участникам торгов лежит на организаторе торгов. Исходя из данных положений, только организатор торгов может являться задаткополучателем в рамках проводимых торгов.

Вместе с тем, в рамках Обжалуемых торгов функции по приему заявок и ведению протокола приема заявок выполняет МУП, а задаткополучателем является Управление.

**Данное противоречие неизбежно влечет нарушение порядка приема заявок, ведения протоколов и проведения аукциона или нарушение порядка внесения и возврата задатка.**

Указанное нарушение не может быть устранено на текущей стадии проведения торгов, поскольку нарушен порядок приема заявок участников, заявки на участие в Обжалуемых торгах поданы не надлежащему лицу, либо сумма задатка перечислена участниками Обжалуемых торгов ненадлежащему лицу, в связи с чем предусмотренные Извещением сроки проведения торгов нарушаются.

В связи с неустранимым характером данного нарушения, **Обжалуемые торги подлежат аннулированию** в силу ч. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

### **3. Извещение о проведении Обжалуемых торгов не содержит порядка внесения изменений в заявки на участие в аукционе**

В силу п. 2 ч. 8 ст. 46.3 ГрК РФ в извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте, должен быть указан порядок внесения изменений в заявки на участие в аукционе.

Как и все требования по регламентации участия в торгах, данное положение является гарантией реализации установленного п. 5 ст. 2 ГрК РФ принципа обеспечения свободы участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности. Прозрачность процедуры участия в торгах, в том числе порядка внесения изменений в заявки, позволяет участникам торгов свободно реализовывать свои права на участие, отказ от участия или изменение заявки на участие в условиях правовой определенности, равного доступа к информации и способам реализации своих прав. Отсутствие регламентации процедур участия в торгах создает предпосылки для правового произвола организаторов торгов и незаконного ограничения конкуренции среди участников торгов.

**Вместе с тем, в нарушение п. 2 ч. 8 ст. 46.3 ГрК РФ Извещение о проведении Обжалуемых торгов не содержит порядка внесения изменений в заявки на участие в аукционе.**

В связи с истечением сроков на подачу заявок на участие в Обжалуемых торгах, исправление данного нарушения и восстановление прав участников Обжалуемых торгов является невозможным.

По этой причине **Обжалуемые торги подлежат аннулированию** в силу ч.20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

### **4. Документация Обжалуемых торгов не содержит информации об обременении муниципального имущества**

В силу п. 3 ч. 8 ст. 46.3 ГрК РФ в извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте, должны быть указаны обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах такой территории, и ограничения их использования, обременения прав на объекты недвижимого

имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории.

Данная информация необходима участникам торгов для подготовки к участию в торгах, проведения собственной оценки предмета торгов (лота), перспектив участия, максимальной цены (ставки), которую заявитель готов предложить за лот. Без данных сведений информация в лоте является неполной, проведение экономической оценки целесообразности участия невозможно.

Однако, в нарушение п. 3 ч. 8 ст. 46.3 ГрК РФ, документация **Обжалуемых торгов не содержит исчерпывающих сведений об обременении муниципального имущества.**

В связи с тем, что исправление указанного нарушения на текущей стадии Обжалуемых торгов не повлечет восстановления прав участников, а также лиц, которые могли бы участвовать в торгах при наличии информации об обременениях, **Обжалуемые торги подлежат аннулированию** в силу ч.20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

#### **5. Условия договора о развитии застроенной территории не соответствуют закону**

В соответствии с ч. 26 ст. 46.3 ГрК РФ договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. При заключении договора изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

Требования к договору о развитии застроенной территории (далее - Договор) установлены ст. 46.2 ГрК РФ.

Однако, **условия Договора, предусмотренные документацией Обжалуемых торгов, не соответствуют закону.**

**5.1** Пункт 3.1.5 проекта договора, входящего в состав документации Обжалуемых торгов (далее – Проект договора), а также пп.13.1.14. пункта 13 Информационного сообщения, устанавливает обязанность победителя приобретать права на объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, и земельные участки, на которых расположены такие объекты.

Вместе с тем, данное условие противоречит закону.

Согласно ч. 6 ст. 46.2 ГрК РФ приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством.

Следовательно, предоставление застроенной территории для развития не ограничивает свободу правообладателей распоряжаться расположенным на такой территории недвижимым имуществом. Предоставление застроенной территории не является основанием для понуждения правообладателей недвижимости к отчуждению указанной недвижимости в пользу лица, осуществляющего развитие территории. Данная позиция подтверждается судебной практикой (см. Определение Верховного Суда РФ от 20.06.2012 № 78-АПГ12-9).

Исходя из этой позиции, приобретение имущества в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и не подлежащего изъятию для муниципальных нужд **не может быть поставлено в обязанность лица,**

заклучившего договор, поскольку не зависит исключительно от действий покупателя, а зависит, в частности, от волеизъявления третьих лиц.

Кроме того, частью 5 статьи 46.2 ГрК РФ установлен прямой запрет на включение в договор условий, влекущих дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления. По смыслу данного положения в правовой взаимосвязи с ч. 6 ст. 46.2 ГрК РФ, приобретение недвижимого имущества, не являющегося муниципальной собственностью и не подлежащего изъятию для муниципальных нужд, является правом, а не обязанностью победителя.

Таким образом, **Проект договора содержит заведомо неисполнимое условие, противоречащее закону,** что в соответствии со ст. 168 ГК РФ наделяет Проект договора признаками ничтожности.

Поскольку в силу п. 9 ч. 8 ст. 43.3 ГрК РФ Проект договора входит в состав документации Обжалуемых торгов, а в силу п. 8 ч. 8 ст. 43.3 ГрК РФ существенные условия договора должны быть указаны в Извещении о проведении торгов, **условия Обжалуемых торгов также являются ничтожными.**

Действующее законодательство не предусматривает возможности внесения изменений в условия продажи права на заключения договора о развитии застроенной территории на стадии проведения торгов. В связи с этим, **Обжалуемые торги подлежат аннулированию** в силу ч.20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

**5.2** Пункт 3.1.6 Проекта договора предусматривает обязанность покупателя реализовать после завершения строительства и благоустройства прилегающей территории жилые помещения общей площадью не менее 100 000 кв.м. в рамках исполнения федеральных, республиканских, муниципальных социально ориентированных программ на территории города Уфы по цене, утвержденной Министерством регионального развития РФ на момент реализации.

Данное условие является незаконным в связи со следующим.

В соответствии с п. 1 ст. 421 ГК РФ понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством. В силу данного принципа, реализация жилых помещений, в том числе в рамках исполнения специальных программ может осуществляться только на основании двух- и многосторонних сделок, заключаемых сторонами **добровольно.**

Для продажи жилого помещения необходимо не только волеизъявление продавца жилого помещения, но и волеизъявление покупателя, являющегося третьим лицом по отношению к договору о развитии застроенной территории по смыслу п. 3 ст. 308 ГК РФ.

Таким образом, реализация жилых помещений зависит также от волеизъявления третьих лиц - потенциальных покупателей указанных квартир.

В связи с этим, **реализация не может быть поставлена в обязанность лица, заключившего договор,** поскольку не зависит исключительно от действий покупателя.

Следовательно, **данное условие является потенциально неисполнимым.**

Данное условие Договора является ничтожным также в связи со следующим.

Как следует из ч.ч. 3, 4 ст. 46.2 ГрК РФ в отношении каждого из обязательств сторон по Договору должны быть установлены сроки для исполнения. Согласно п. 10 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ **срок договора является существенным условием.**

В отношении данной обязанности покупателя Проектом договора **сроки не устанавливаются.** При этом, согласно п. 5.1 Проекта договора, договор прекращает свое действие после полного исполнения ими своих обязательств. Следовательно, по причине отсутствия срока исполнения обязательства, **данное условие является несогласованным**



**и противоречит закону.** Отсутствие в Проекте договора срока для исполнения данной обязанности также влечет невозможность определения срока наступления ответственности за неисполнение.

Необходимо отметить, что бессрочность данного обязательства также может повлечь за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор о развитии застроенной территории. Такие расходы могут составить затраты на содержание помещений, подлежащих реализации, налоговые и прочие платежи. Так же на стороне лица, осуществляющего развитие застроенной территории, могут возникнуть убытки вызванные невозможностью свободно реализовать построенные жилые помещения в разумные сроки по определенной им цене.

Кроме того, реализация жилых помещений во вновь построенных многоквартирных домах по цене, установленной органом государственной власти, неизбежно повлечет убытки, дополнительные расходы на стороне лица, развивающего территорию, с учетом размеров финансирования, необходимого для создания инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур.

Как следует из *Информации по техническим условиям мкр. Затон*, предоставленной Заявителю Организатором аукциона, на предлагаемой к развитию территории:

- Отсутствуют городские централизованные системы водоснабжения и водоотведения;
- Отсутствует технологическая возможность присоединения к сетям теплоснабжения;
- Необходимо строительство ливневой канализации по улицам проектируемой территории.

При этом пунктом 3.1.8 Проекта договора покупателю так же вменяется в обязанность инженерная подготовка территории от подтопления (в объеме ориентировочно 16,5 млн. м<sup>3</sup>).

Согласно ст. 46.2 ГрК РФ договор о развитии застроенной территории подразумевает осуществление лицом, развивающим территорию, расселение граждан, проживающих в домах, подлежащих сносу, создание за свой счет необходимой инфраструктуры. С учетом масштабы затрат, которые необходимо понести для выполнения данных обязанностей, возложение дополнительных расходов на лицо, развивающее территорию, недопустимо. Таким образом, право на свободную реализацию помещений во вновь возведенных объектах является корреспондирующим по отношению к обязанности расселить граждан из сносимого жилья и создать инфраструктуру на территории.

В связи с этим, **возложение обязанности по продаже жилых помещений по установленной государственными органом цене в течение неопределенного срока, является необоснованным ограничением права на свободную реализацию вновь созданных объектов и противоречит существу договора о развитии застроенной территории.**

Данный подход законодательно установлен ч. 5 ст. 42.2 ГрК РФ, согласно которой запрещается установление условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.

Таким образом, условие, предусмотренное пунктом 3.1.6 Проекта договора, является ничтожным, поскольку является неисполнимым, возлагающим на лицо, заключающее договор дополнительные расходы, не предусмотренные законом, и срок исполнения в отношении данной обязанности не установлен.

В связи с вышеизложенным, Заявитель полагает установление данного условия **нарушающим запрет на необоснованное препятствование осуществлению**

деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к хозяйствующим субъектам, установленный п. 2 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Поскольку в силу п. 9 ч. 8 ст. 43.3 ГрК РФ Проект договора входит в состав документации Обжалуемых торгов, а в силу п. 8 ч. 8 ст. 43.3 ГрК РФ существенные условия договора должны быть указаны в Извещении о проведении торгов, **условия Обжалуемых торгов также являются ничтожными.**

Действующее законодательство не предусматривает возможности внесения изменений в условия продажи права на заключения договора о развитии застроенной территории на стадии проведения торгов. В связи с этим, **Обжалуемые торги подлежат аннулированию** в силу ч.20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

**6. В ходе проведения Обжалуемых торгов Заявителю отказывают в предоставлении информации о предмете торгов**

Согласно ч. 6 ст. 46.3 ГрК РФ Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Ознакомление с информацией о предмете Обжалуемых торгов является необходимым для Заявителя в целях подготовки к участию в торгах, проведения собственной оценки предмета торгов (лота), перспектив участия, максимальной цены (ставки), которую Заявитель готов предложить за лот. С учетом размера территории, предлагаемой к развитию, такая подготовка требует проведения глубокого и комплексного технико-экономического анализа. Провести подобный анализ и оценить перспективы реализации проекта невозможно без получения подробной информации о предмете торгов – Лоте № 1. В частности, к сведениям, без которых невозможно сделать вывод о целесообразности участия в проекте и о размере предполагаемых инвестиций, относятся информация о текущей ситуации по инженерному обеспечению территории, действующие технические условия для подключения застраиваемой территории к инженерным сетям и коммуникациям.

Несмотря на это, представителю Заявителя, явившемуся по адресу, предусмотренному для ознакомления с дополнительной информацией о предмете Обжалуемых торгов, сотрудники Организатора торгов предоставили лишь:

- **Первый лист** Градостроительного заключения по условиям разработки документации по планировке территории № ГЗ-2735/К от 12.10.2012;
- Черно-белую копию невысокого качества, на листе формата А4 Схемы размещения объекта;
- «Информацию по техническим условиям мкр.Затон» без даты, без номера, без подписи, на 1 листе формата А4.

**Предоставить иную информацию**, в том числе следующие документы, необходимые для принятия решения в отношении участия в Обжалуемых торгах:

- Постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан №4969 от 21.11.2012 г., №4970 от 23.11.2012 г.;
- Градостроительное заключение по условиям разработки документации по планировке территории № ГЗ-2735/К от 12.10.2012 в полном объеме;
- Оформленные надлежащим образом документы, содержащие исчерпывающую информацию о технических условиях для подключения застраиваемой территории к инженерным сетям и коммуникациям, информация о текущей ситуации по инженерному обеспечению территории.

### **Организатор торгов отказался.**

Информация о текущей ситуации по инженерному обеспечению территории, действующие технические условия для подключения застраиваемой территории к инженерным сетям и коммуникациям, содержащаяся в приложении №5 к постановлению главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 3157 от 02.06.2011г. является не полной по всем видам инженерного обеспечения, а по водоотведению не имеется информации ни в каком виде.

Нарушение прав Заявителя на получение указанной информации противоречит установленному п. 5 ст. 2 ГрК РФ принципу обеспечения участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, а также правилам проведения торгов, установленным ст. 46.3 ГрК РФ.

Кроме того, полагаем, что данные действия Организатора торгов образуют состав нарушения, предусмотренного п. 2 ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции - действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов, запроса котировок или нескольким участникам торгов, запроса котировок преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, в том числе путем доступа к информации.

По нашему мнению, подобные действия Организатора торгов создают преимущественные условия в частности для МУП «Инвестиционно-строительный комитет», поскольку данное предприятие, как следует из постановления главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 3157 от 02.06.2011г. являлся заказчиком разработки проекта планировки данной территории и в силу этого имел возможность запросить все необходимые технические условия по подключению к сетям инженерного обеспечения и коммуникациям, т.е. в отличие от других участников обладает информацией, необходимой для принятия решения о приобретении права развития застроенной территории.

Данная информация необходима для расчета суммы инвестиции в развитие застраиваемой территории, так как расходы на создание объектов инженерной инфраструктуры могут составить ориентировочно от 3,5 до 7 млрд. рублей, что может сделать экономически необоснованным участие в данном проекте. Ориентировочная сумма расходов на создание объектов инженерной инфраструктуры рассчитана в размере от 3,5 до 7 млрд. рублей на основании сведений, содержащихся в приложении №5 к постановлению главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 3157 от 02.06.2011г. В случае необходимости, расчет данной суммы будет предоставлен.

Таким образом, Обжалуемыми торгами существенно ущемляются права Заявителя, поскольку в частности МУП «Инвестиционно-строительный комитет», предоставляются преимущественные условия для участия в торгах, в том числе путем доступа к информации. Кроме того, имеющаяся у МУП «Инвестиционно-строительный комитет» информация может быть передана иным третьим лицам.

**7. На застроенной территории расположены объекты капитального строительства не признанные аварийными, не включенные в адресные программы и соответствующие градостроительному регламенту, что нарушает ч.5 ст. 46.1 ГрК РФ**

Согласно ч.ч. 3, 4 ст. 46.1 ГрК РФ решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

При этом, в силу ч. 5 ст. 46.1 ГрК РФ на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, **не могут быть расположены иные объекты капитального строительства**, за исключением указанных в частях 3 и 4 данной статьи.

Вместе с тем, на застроенной территории, право на развитие которой выставлено на Обжалуемые торги, расположены объекты, **соответствующие градостроительному регламенту и не подпадающие под категории, предусмотренные ч.ч. 3, 4 ст. 46.1 ГрК РФ.**

К данным объектам, например, в частности, относятся строения по адресам: ул. Ахметова – д. 207/1 (ресторан), д. 205А (пожарная часть), д. 203 (промышленное здание), Береговая – д. 129, Малая Береговая – д. 21, д. 23.

В связи с этим **территория, на которой расположены данные Объект не может быть включена в состав территории Лота №1 Обжалуемых торгов.**

Следовательно, застроенная территория, право на развитие которой выставлено на Обжалуемые торги, **сформирована необоснованно, незаконно, в нарушение ч.ч. 3, 4, 5 ст. 46.1 ГрК РФ.**

Таким образом, **Лот № 1 не может являться предметом Обжалуемых торгов в силу закона,** Обжалуемые торги в части Лота № 1 являются противозаконными, ничтожными.

Поскольку в ходе проведения Обжалуемых торгов данное нарушение не может быть устранено, **Обжалуемые торги подлежат аннулированию** в силу ч.20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Обжалуемые торги в части Лота № 1 организованы и проводятся необоснованно и незаконно, во исполнение не вступивших в силу Постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан №4969 от 21.11.2012 г., №4970 от 23.11.2012 г. Нарушен порядок приема заявок участников, заявки на участие в Обжалуемых торгах поданы не надлежащему лицу, либо сумма задатка перечислена участниками Обжалуемых торгов ненадлежащему лицу. Извещение о проведении Обжалуемых торгов не содержит порядка внесения изменений в заявки на участие в аукционе. Документация Обжалуемых торгов не содержит исчерпывающих сведений об обременении муниципального имущества. Условия Проекта договора о развитии застроенной территории не соответствуют закону, Проект договора и условия Обжалуемых торгов являются ничтожными. В ходе проведения Обжалуемых торгов Заявителю отказывают в предоставлении необходимой информации о предмете торгов. На застроенной территории, право на развитие которой выставлено на Обжалуемые торги, расположены объекты, соответствующие градостроительному регламенту и не подпадающие под категории, предусмотренные ч.ч. 3, 4 ст. 46.1 ГрК РФ.

Исправление указанных нарушений в ходе проведения Обжалуемых торгов невозможно.

В связи с этим, в силу ч.20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции Обжалуемые торги подлежат аннулированию.

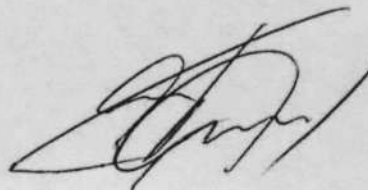
На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", **ООО «Руспродхолдинг» ПРОСИТ Управление Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации по Республике Башкортостан:**

**Выдать** Организаторам торгов по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории и права на заключение договора аренды земельного участка в отношении **Лота №1** Право на заключение договора о развитии застроенной территории южной части жилого района «Затон-Восточный», ограниченной улицами Шмидта, Ахметова, автодорогой «Уфа-Затон», рекой Белой в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан Извещение № 231112/0744033/01 - Управлению по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Муниципальному унитарному предприятию «Центр недвижимости» городского округа город Уфа Республики Башкортостан обязательное для исполнения предписание об аннулировании указанных торгов в части Лота № 1.

**Приложения:**

1. Извещение о проведении торгов: № 231112/0744033/01;
2. Информационное сообщение;
3. Заявка № 5 на участие в торгах (аукционе) «24» декабря 2012 г.
4. Договор задатка от 13.12.2012 № \_\_ с Дополнительным соглашением № 1 от 17.12.2012;
5. Платежное поручение № 162 от 13.12.2012;
6. Схема размещения объекта;
7. Первый лист Градостроительного заключения по условиям разработки документации по планировке территории № ГЗ-2735/К от 12.10.2012;
8. Информация по техническим условиям мкр.Затон;
9. Постановление Главы Администрации города Екатеринбурга №5601 от 28.12.2011; Постановление Администрации Волгограда от 30.12.2010 №3693; Постановление администрации города Орла от 10 октября 2012 года №3375; Постановление Администрации города Кирова от 22.10.2012 №4124-П; Постановление Администрации города Чебоксары от 12.09.2012 №291; Постановление Администрации города Ангарска от 30.07.2012 №1274-г.;
10. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Руспродхолдинг» от 30.10.2012;
11. Протокол № 37/03/-12 от 13.03.2012 общего собрания участников ООО «Руспродхолдинг»;
12. Постановление главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 3157 от 02.06.2011г. с приложением №5.

Генеральный директор



Панкратов О.Ю.