

**Общество с ограниченной ответственностью
УК «Строительные инвестиции»**

450097 г. Уфа, бульвар Хадии Давлетшиной, 18/3, т/ф (347) 252-59-00
ИНН 0278171866 КПП 027801001 ОГРН 1100280032016
Р/с 40702810400000001662 в ОАО «Региональный банк развития»
к/с 30101810300000000766 БИК 048073766

Руководителю Управления Федеральной
антимонопольной службы
по Республике Башкортостан
З.Х. Акбашевой

450008, ул. Пушкина, д. 95

Уважаемая Зульфира Хабибулловна!

Управлением по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан на 25.07.2013 г. назначены торги по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории, ограниченной улицами Мингажева, Чернышевского, Ветошников, Кирова, Айской, проспектом Салавата Юлаева в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан (Лот №3).

Информационное сообщение об указанных торгах опубликовано на сайте МУП «Центр недвижимости» г. Уфы

(<http://ufacentr.ru/auction/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B5-%D1%81%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE-%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%B0%D1%85-25-07-2013.html>)

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Строительные инвестиции» (далее ООО УК «Строительные инвестиции») заинтересовано в приобретении права на заключение договора о развитии вышеуказанной застроенной территории.

Однако считаем, что в указанном информационном сообщении содержатся признаки нарушения действующего и антимонопольного законодательства, а именно ограничение конкуренции, которые заключаются в следующем.

1. В информационном сообщении о торгах в разделе 14. Существенные условия договора о развитии застроенной территории в п.14.1.14 указано обязательство победителя торгов по истечению 1-го месяца со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, передать в муниципальную собственность нежилые помещения во встроено-пристроенных помещениях либо в отдельно стоящих объектах для обеспечения застраиваемой территории объектами социального назначения.

В соответствии с п.5 ст.46.2 Градостроительного кодекса РФ запрещается включение в договор условия о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в пункте 4 части 3 указанной статьи, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.

15 10023
07 13

Таким образом, на основании вышеизложенного, считаем, условие, указанное в п. 4.1.14 информационного сообщения, несоответствующее законодательству, так как влечет дополнительные расходы победителя торгов, что прямо запрещено действующим законодательством.

Кроме того, данное условие не определяет объемы строительства и порядок передачи указанных помещений.

Так же просим обратить внимание, что указанное существенное условие не отражено в проекте договора о развитии указанной застроенной территории, который размещен так же на сайте МУП «Центр недвижимости» г. Уфы по вышеуказанной ссылке. Считаем данный факт попыткой введения в заблуждение потенциальных участников торгов.

2.В п.14.1.9. Информационного сообщения (п.3.1.15 Договора) в существенных условиях договора предусмотрено обязательство победителя торгов **в течение 3-х месяцев после утверждения документации по планировке территории** в установленные действующим законодательством сроки:

- 1) оформить правоустанавливающие документы на земельные участки (с постановкой на кадастровый учет и заключения договоров аренды земельных участков);
- 2) получить градостроительный план земельного участка, дающий право на разработку проектной документации.

В соответствии с п.14.1.3. Информационного сообщения (3.1.4. проект Договора) Подготовить проект планировки и проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и представить на рассмотрение в Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Максимальный срок исполнения - **не позднее 18-ти месяцев** с момента принятия решения Стороной 1 о разработке документации по планировке территории.

Из вышеизложенного следует, что победитель торгов **обязан** после утверждения проекта планировки и проекта межевания **в течение 3-х месяцев** оформить правоустанавливающие документы на земельные участки (с постановкой на кадастровый учет и заключения договоров аренды земельных участков).

В тоже время п.14.2.4. Информационного сообщения (п.3.3.4 Проекта Договора) в обязательство Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан входит предоставление Победителю торгов **после выполнения им обязательств, указанных в пунктах 3.1.1, 3.1.7, 3.1.8, настоящего договора с учетом сроков формирования границ земельных участков, земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, без проведения аукциона** в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

П.3.1.1. Договора предусматривает обязательство победителя торгов оплатить цену права на заключение договора о развитии застроенной территории **в течении 18 месяцев с даты подписания настоящего договора.**

П.3.1.7. Договора **в течение 36 месяцев с момента заключения настоящего договора** создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и/или включенных в муниципальную адресную программу «Развитие застроенных территорий городского округа город Уфа Республики Башкортостан на 2007-2015 годы», утвержденную решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 05.07.2007г. №25/8, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденными решением Совета городского округа город

Уфа Республики Башкортостан от 22.08.2008г. № 7/4, и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

П.3.1.8. Договора оплатить в течение 36 месяцев с момента заключения настоящего договора выкупную цену за изымаемые на основании решения Стороны, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения многоквартирных домах и/или включенных в муниципальную адресную программу «Развитие застроенных территорий городского округа город Уфа Республики Башкортостан на 2007-2015 годы», утвержденную решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 05.07.2007г. №25/8, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденными решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22.08.2008г. № 7/4, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с п. 3.1.7 настоящего договора.

Таким образом, у Победителя **обязанность** по оформлению прав на земельные участки **возникает раньше** (через 21 месяц после заключения Договора), чем обязанность Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан предоставить указанные земельные участки (в течении 36 месяцев после заключения Договора).

На основании вышеизложенного, считаем, что условия предусмотренные п.14.1.9. Информационного сообщения (п.3.1.15 Договора) существенно нарушают законные права и интересы ООО УК «Строительные инвестиции» как лица, заинтересованного в приобретении права на развитие вышеуказанной территории.

3.П.14.1.7. Информационного сообщения (п.3.1.12 проекта Договора) предусмотрено обязательство победителя торгов осуществить снос (демонтаж) зданий, сооружений и расселение (юридические и фактические действия, направленные на освобождение от прав третьих лиц) на территории, предназначенной для развития и указанной в п. 1.1 настоящего договора, за свой счет, в течение 36 месяцев с момента заключения настоящего договора и не менее 30% территории в год согласно графику, указанному в приложении № ___ к настоящему договору.

Информационным сообщением и проектом договора не определен график или срок определения указанного графика, согласно которому будет производиться расселение.

Кроме того порядок, сроки и объемы расселения станут известны после разработки и утверждения проекта планировки и проекта межевания, на разработку и утверждение который победителю торгов дается 18 месяцев с даты заключения Договора.

Согласно п.3 с. 279 Гражданского кодекса РФ собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

В соответствии со ст. 282 Гражданского кодекса РФ если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. **Иск о выкупе земельного участка для государственных или**

Муниципальных нужд может быть предъявлен в течение трех лет с момента направления собственнику участка уведомления, указанного в пункте 3 статьи 279 настоящего Кодекса.

Согласно п.4 ст. 32 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате осуществленной в соответствии с частью 3 настоящей статьи государственной регистрации такого решения органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Согласно п.9. ст. 32 Жилищного кодекса РФ если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. **Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления, указанного в части 4 настоящей статьи.**

Таким образом, из вышеизложенного следует, что Победитель торгов в первый год после заключения договора о развитии должен будет изымать 30% территории не на основании постановления об изъятии для муниципальных нужд, и не по рыночной цене, а по договоренности с гражданами, собственниками земельных участков и жилых помещений, подлежащих изъятию.

Кроме того, без наличия утвержденного проекта планировки и проекта межевания у Победителя торгов отсутствует информации о предполагаемых к строительству объектов и сформированных для них земельных участков. Следовательно, застройщик не имеет всей необходимой информации для начало расселения и строительства.

Так же прошу обратить внимание, что в информационном сообщении в п.8 (п.2.8 проекта Договора) в дополнительных сведениях о территории указано что для ИСК г. Уфы на испрашиваемую территорию подготовлен проект постановления о продлении постановления Администрации ГО г.Уфа РБ № 4881 от 23.08.2010 г. «О разработке проекта планировки и проекта межевания микрорайона «Йондоз», ограниченного улицами Мингажева, Чернышевского, Айской и проспектом Салавата Юлаева в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Следовательно, у ИСК г. Уфы имеется преимущество перед другими застройщиками.

4.В соответствии с П.3.2.2. проекта договора победитель торгов вправе после утверждения проекта планировки и проекта межевания застроенной территории, **заключить договор со Стороной 1 об условиях и сроках проектирования и строительства конкретных объектов** по мере их проектирования и до получения разрешения на строительство, с указанием технических характеристик объектов, их назначения и сроков ввода в эксплуатацию.

Действующим законодательством указанный договор не предусмотрен. В связи с чем, не совсем понятно для каких целей данное право было включено в договор о развитии застроенной территории.

Согласно ч.2 Статья 18.1. Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции» Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, **а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведение торгов,**

Порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), правами или законными интересами, которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (далее в настоящей статье – заявитель).

Из вышеизложенного, следует, что в указанных торгах имеется нарушение порядка проведения торгов, а именно имеется различие между существенными условиями торгов, изложенными в информационном сообщении о торгах и проектом договора.

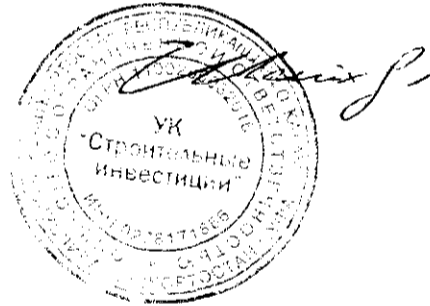
На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.18.1, п.3.1. ст.2. Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции», прошу признать торги по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории ограниченной улицами Мингажева, Чернышевского, Ветошникова, Кирова, Айской проспектом Салавата Юлаева в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан (Лот №3) организованные с нарушением норм действующего законодательства, обязать Управление по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа РБ (г. Уфа, Проспект Октября, 56/3) и устранить вышеуказанные нарушения.

Приложения:

-копия информационного сообщения о торгах 25.07.2013 г.

-копия проекта договора о развитии застроенной территории, ограниченной улицами Мингажева, Чернышевского, Ветошникова, Кирова, Айской, проспектом Салавата Юлаева в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Директор



Р.Ф. Шайхлисламов