

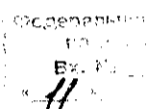
**Общество с ограниченной ответственностью  
УК «Строительные инвестиции»**

450097 г. Уфа, бульвар Хадии Даuletшиной, 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

Исх. 40 от 11.09.2013 г.

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

450008, ул. Пушкина, д. 95



12 944  
03

3 Уважаемая Зульфира Хабибулловна!

Управлением по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан на 30.09.2013 г. назначены 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).

Информационное сообщение об указанных торгах опубликовано на сайте МУП «Центр недвижимости» г. Уфы <http://ufacentr.ru/auction/761.html> и на официальном сайте Российской Федерации для опубликования информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=4051232&tab=1&lId=4051345>

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.

Согласно п. 1 ст. 17 **Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции»**, при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок) запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. В соответствии с п.п. 17 ст. 4 данного закона, признаками ограничения конкуренции является в числе прочего, установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

По нашему мнению, 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.14.1.15 указано обязательство победителя торгов по истечении 1-го месяца со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, передать в муниципальную собственность объекты инженерно-

социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, а так же нежилые помещения во встроенно-пристроенных помещениях либо в отдельно стоящих объектах для обеспечения застраиваемой территории объектами социального назначения.

Пунктом 14.1.16 предусмотрено что перечень объектов, подлежащих передаче в муниципальную собственность, определяется в течение 2-х месяцев после утверждения проекта планировки и проекта межевания территории, путем подписания дополнительного соглашения к договору о развитии застроенной территории указанной в п.1 постановления.

В п.14.1.17. сказано, что перечень объектов, социального назначения, подлежащих передаче в муниципальную собственность должен составлять не менее 3-х% от вводимых площадей.

Указанное обязательство было раньше предусмотрено Положением о порядке определения расчетного размера платежей городскому округу город Уфа Республики Башкортостан застройщиками при реализации инвестиционных проектов строительства и реконструкции объектов жилого и нежилого назначения на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденным Решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан №25/12 от 28.04.2010 г.

Согласно пп. 3 п 2.6. указанного положения при строительстве отдельно стоящих жилых домов или комплекса жилых и нежилых строений при квартальной застройке, **развитии застроенных территорий** расчетный размер платежа определяется передачей в муниципальную собственность жилых помещений служебного и коммерческого использования, а также передачей нежилых помещений **в размере 3%** от общей площади жилых объектов со встроенно-пристроенными помещениями, без учета площади подземных автостоянок.

Однако Решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан №32/18 от 23.12.2010 года с 01.01.2011 года действия вышеуказанного Положения было отменено.

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.

Таким образом, на основании вышеизложенного, считаем, условие, указанное в п. 14.1.15-14.1.17 информационного сообщения, несоответствующее законодательству, так как влечет дополнительные расходы победителя торгов, что прямо запрещено действующим законодательством. Кроме того, установление данного условия содержит в себе признаки ограничения конкуренции.

2.П.14.1.7. Информационного сообщения (п.3.1.11 проекта Договора) предусмотрено обязательство победителя торгов осуществить снос (демонтаж) зданий, сооружений и расселение (**освобождение от прав третьих лиц жилых и нежилых помещений**) на территории, предназначенной для развития, в течение 3-х лет с момента заключения договора о развитии застроенной территории, но **не менее 35% объектов, подлежащих сносу или реконструкции в год.**

Информационным сообщением и проектом договора не определены от чего считаются указанные 35%: от площади сносимых объектов или от количества сносимых объектов.

Указанная неопределенность не позволяет дать оценку финансовым вложениям в данную площадку в течении первых трех лет ее освоения.

Так же обращаю Ваше внимание на то, что в информационном сообщении указаны только перечень жилых домов, подлежащих сносу или реконструкции, но не указано ни

одно нежилое помещение, подлежащее сносу или реконструкции. Тогда как в п.14.1.17 указано, что освободить от прав третьих лиц необходимо и нежилые помещения

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.

3. В соответствии с пп.9 п.3 ст.46.2 Градостроительного кодекса РФ одним из существенным условием договора о развитии застроенной территории являются обязательство органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных пунктами 3 - 5 настоящей части, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

В соответствии с п.1. ст. 432 Гражданского кодекса РФ Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии с п.3.3.4. проекта Договора Администрация обязана предоставить Стороне 2 после выполнения им обязательств, указанных в п. 3.1.1.,3.1.4,3.1.6,3.1.7 Договора, 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.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства в проекте договора не указаны.

Следовательно, договор, подписанный при несоблюдении норм действующего законодательства, считается незаключенным.

Указанной позиции придерживается и Арбитражный суд, в частности определением №18АП-3507/2013 г. от 17.07.2013 г. по делу №А07-16198/2012 г. Восемнадцатый Арбитражный апелляционный суд признал договор о развитии застроенной территории незаключенным по указанным выше основаниям.

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), права или законные интересы, 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 нарушение действующего законодательства при организации торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.18.1, п.3.1. ст.23 Федерального закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции», прошу признать торги, назначенные на 30.09.2013 г. 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 №1), организованные с нарушением норм действующего законодательства, обязать Управление по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа РБ (г. Уфа, Проспект Октября, 56/3, Телефон: (347) 279-04-54, 279-04-18, Факс: (347) 232-90-82) и устранить вышеуказанные нарушения.

Приложения:

- копия информационного сообщения о торгах 30.09.2013 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.
- Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан №25/12 от 28.04.2010 г.;
- Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан №32/18 от 23.12.2010 года с 01.01.2011 года;
- Определение Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда №18АП-3507/2013 г. от 17.07.2013 г. по делу №А07-16198/2012 г.
- копия доверенности № б/н от 15.07.2013 г.

Директор



Шайхлисламов