

Юр. адрес: 140100, М.О., г.Раменское, ул.Карла Маркса, 1А  
Адрес для корреспонденции: 140000, М.О., г.Люберцы, ул.Красная, 4  
тел.: (495) 229-75-76/77, факс: (495) 558-66-23  
e-mail: yitmoskovia@yit-dom.ru  
ОКПО 70452258, ОГРН 1045007900080  
ИНН/КПП 5040059722/509950001

*22.04.12 в 12.11-12.12*

✓ Руководителю Московского областного УФАС России  
Башлакову- Николаеву И.В.  
123423 г. Москва, Карамышевская наб., д.44.  
Телефон : 8(499) 500-15-30.

Заявитель: ЗАО « ЮИТ Московия»  
Юр. Адрес: 140100 Московская обл. Г.  
Раменское, ул. К. Маркса, д.1А.  
Фактический адрес: 140000, МО г. Люберцы,  
д.4.  
Телефон :8 ( 495) 229-75-76,  
Факс : 8 (495) 565-40-33.

Лицо, чьи действия обжалуются :

МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ

УФАС РОССИИ

Вх. № 4066 от 26.04.12

НА ЛИСТ

*Григорьев*

Организатор аукциона –  
ООО « Юрическое партнерство» эМВэ»  
Юр. Адрес: 125252 г. Москва, ул. Куусинена, д.  
22, ( генеральный директор Зверлова М.С.)  
Телефон : 9 ( 495) 727-98-93.

### ЖАЛОБА

О нарушении антимонопольного законодательства.

Решением Московского областного УФАС России № 30.03.2012г. № 04/СЕ/61эп от 30.03.2012г. и предписанием № 04/СЕ/62эп был аннулирован аукцион, проходивший 20.03.2012г. на право заключения договора о развитии застроенной территории, расположенной в районе ул. Новогиреевской в границах мкр. 3 г. Реутов Московской области, на которой расположены ветхие многоэтажные жилые дома, подлежащие сносу в соответствии с муниципальной адресной программой « Переселение граждан из ветхого жилого фонда в городском округе Реутов на 2011-2015г.г.»

Повторно Постановлением Администрации города Реутов № 207-ПА от 06.04.2012г. « О проведении повторного аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, расположенной в районе улицы Новогиреевской в границах микрорайона 3 города Реутов Московской обл.» был назначен аукцион на 14 мая 2012г. Извещение о проведении аукциона размещено на сайте www.torgi.gov. в сети « Интернет»(номер извещения на сайте 130412/1093872/02).

Основанием проведения аукциона явились:

–Постановление Администрации г. Реутов от 21.12.2011 № 724-ПА « О развитии застроенной территории, расположенной в районе ул. Новогиреевской в границах микрорайона 3 города Реутов Московской области;

Юр. адрес: 140100, М.О., г.Раменское, ул.Карла Маркса, 1А  
Адрес для корреспонденции: 140000, М.О., г.Люберцы, ул.Красная, 4  
тел.: (495) 229-75-76/77, факс: (495) 558-66-23  
e-mail: yitmoskovia@yit-dom.ru  
ОКПО 70452258, ОГРН 1045007900080  
ИНН/КПП 5040059722/509950001

Аукцион проводится как открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложения о цене предмета аукциона.

Место проведения аукциона - Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д.27,к.207, дата проведения аукциона – 14 мая 2012г., время проведения аукциона с 12ч.00мин., время регистрации участников аукциона 11ч.30 мин. до 12ч. 00 мин.

Организатор аукциона -ООО «Юридическое партнерство «ЭМВэ», действующее по поручению Администрации города Реутов и на основании Договора на оказание услуг № 33х от 08.02.2012г., которое было уже организатором отмененного аукциона, проходившего 20.03.2012г.

По условиям извещения о проведении к участию в аукционе допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе и предоставившие документы в соответствии с перечнем, установленным в извещении, обеспечившие поступление на счет организатора аукциона суммы задатка в установленный срок.

Площадь застроенной территории, в отношении которых принято решение о развитии: 25700 кв. метров, категория земель- «земли населенных пунктов», целевое назначение- «развитие застроенной территории».

Обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии - отсутствуют.

Начальная цена предмета аукциона (начальная цена на право заключения договора о развитии застроенной территории) составляет 25 780 571 руб.

Прием заявок на участие осуществляет организатор аукциона –ООО «Юридическое партнерство «ЭМВэ» с 05 мая 2012г. по 11 мая 2012г. (Генеральный директор Зверлова М.С.), в рабочие дни с 11ч. 00 до 12ч.30мин по адресу: 107045 г. Москва, Просвирина пер, 11. Адрес электронной почты : аукцион2010@inbox.ru.

Сумма задатка 2 578 057,10 руб. Срок внесения задатка- не позднее 11мая 2012г. на счет организатора аукциона.

ЗАО « ЮИТ Московия» намерено принять участие в вышеуказанном аукционе. Однако считает, что в аукционной документации имеется ряд несоответствий действующему законодательству.

*По договору о развитии застроенной территории.( нарушение с ст. 46.2. Градостроительного кодекса РФ)*

Из документации о повторном аукционе усматриваются кабальные условия для Инвестора, предусмотренные в проекте договора о развитии застроенной территории по сравнению с предыдущей редакцией этого же договора, являющемся предметом заключения аукциона, проходившего 20.03.2012г.

Вызывает недоумение тот факт насколько изменились условия проведения аукциона по сравнению с предыдущими.

Во-первых, в пункте 3.1.1. извещения об аукционе Инвестору предписано подготовить проект планировки застроенной территории и проект межевания застроенной территории, на которой предусматривается строительство или реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, в течение *максимально 2-х месяцев* с момента заключения настоящего договора, тогда как в предыдущей редакции срок оговорен в течение 6 месяцев!( Противоречие п. 3 ст. 46.2 Градостроительного кодекса РФ , поскольку это

Юр. адрес: 140100, М.О., г.Раменское, ул.Карла Маркса, 1А  
Адрес для корреспонденции: 140000, М.О., г.Люберцы, ул.Красная, 4  
тел.: (495) 229-75-76/77, факс: (495) 558-66-23  
e-mail: yitmoskovia@yit-dom.ru  
ОКПО 70452258, ОГРН 1045007900080  
ИНН/КПП 5040059722/509950001

обязательство должно предусматривать максимальные сроки подготовки таких документов).

Согласно МРР 3.1.10.02-04 «Нормы продолжительности и проектирования объектов строительства» разделом 3.1 «Продолжительность разработки проектно-сметной документации при застройке микрорайона градостроительных комплексов с инженерными сетями, благоустройством и подготовки территории (без привязки жилых домов, объектов культурно-бытового и коммунального назначения)» установлены нормативы: при многоэтажной застройке до 50 тыс. кв. м. общей площади продолжительность проектирования стадия «Проект» составляет 4,5 месяца. От 50 до 100 тыс. кв. м. общей площади продолжительность проектирования стадия «Проект» составляет от 4,5 до 5,5 месяцев.

Во вторых, в пункте 4.2. проекта договора Инвестор обязан создать, либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения в многоквартирных домах для предоставления гражданам, выселяемых из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма в многоквартирных домах, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории в отношении которых принято решение о развитии и включенных в «Перечень ветхих жилых домов, подлежащих сносу, расположенных на застроенной территории, подлежащей развитию, *максимально в течение 6-ти месяцев* с момента заключения договора о развитии застроенной территории (противоречие с П.4 ст. 46.2. Градостроительного кодекса РФ, т.к. это обязательство предусматривает максимальные сроки его выполнения).

В предыдущей редакции срок оговорен в течение 24 месяцев. В СНиПе № 1.04.03-85\* от 1985г. «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» установлены нормативы по срокам: - для строительства до 9000 кв.м. - 16 месяцев, что является минимальным сроком строительства.

В-третьих, в пункте 4.4.1. Инвестор обязан в срок не позднее 31.12.2012г. осуществить снос ветхих зданий, включенных в перечень ветхих жилых домов, подлежащих сносу, что является физически невозможным.

В-четвертых, в пункте 4.5. Договора по осуществлению строительству и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры Инвестор обязан построить дымовую трубу котельной в соответствии с проектом в срок *до 31 декабря 2012г.*

Очевидно, что условия этого обязательства по срокам невыполнимы, поскольку противоречат нормам продолжительности проектирования объектов строительства, установленным МРР 3.1.10.02-04 раздела 3.13 «Инженерные сети и сооружения». Продолжительность проектирования рабочего проекта составляет 4 мес. На экспертизу и согласование проекта уходит еще, как минимум, 2 месяца. В общей сложности, только на проект котельной приходится, не менее, 6 месяцев. В результате остается всего лишь 3 месяца на ее строительство.

Из всего сказанного напрашивается вывод, что большинство пунктов проекта договора о развитии застроенной территории не соответствуют действующим строительным нормам и правилам, законодательству о градостроительной деятельности, в частности ст.46.2 Градостроительного кодекса РФ, а также «О защите конкуренции», ставя добросовестного Инвестора в абсолютно кабальные условия. Не вызывает сомнений, что победитель аукциона будет рассчитывать на увеличение сроков исполнения договора по соглашению с Администрацией.

Юр. адрес: 140100, М.О., г.Раменское, ул.Карла Маркса, 1А  
Адрес для корреспонденции: 140000, М.О., г.Люберцы, ул.Красная, 4  
тел.: (495) 229-75-76/77, факс: (495) 558-66-23  
e-mail: yitmoskovia@yit-dom.ru  
ОКПО 70452258, ОГРН 1045007900080  
ИНН/КПП 5040059722/509950001

По сути, сделано все, чтобы не допустить к участию в аукционе добросовестных инвесторов-застройщиков.

*По договору о задатке*

Пунктом 10.ст. 46.3. Градостроительного кодекса РФ установлен перечень документов, необходимых для представления участниками аукциона. В Ч.3 настоящего пункта указано, что необходимы документы, подтверждающие внесение задатка. Про договор о внесении задатка ничего не говорится, поэтому доказательством оплаты задатка может являться платежное поручение, которое в данном случае является публичной офертой. Арбитражная судебная практика исходит из того, что непредставление договора о задатке при фактическом внесении задатка, не может быть признано законным основанием для отказа к участию в аукционе (ФАС Поволжского округа Постановление № А72-4107/2010 от 20.05.2011г).

Кроме того, п. 4 Редакции договора задатка организатора аукциона включает перечень документов, не предусмотренных действующим законодательством, а именно:

-оригинал решения соответствующего органа управления о заключении договора о задатке для участия в аукционе;

-оригинал решения соответствующего органа управления об одобрении заключения Договора о развитии застроенной территории, справка Претендента содержащей сведения о том, что Договор о развитии застроенной территории не является крупной сделкой для претендента;

-полученный не ранее чем за 5 рабочих дней до дня подписания настоящего Договора о задатке оригинал выписки из реестра акционеров, либо оригинал справки о составе участников;

-копии документов бухгалтерской отчетности Претендента, заверенных печатью Претендента и подписью его исполнительного органа с надписью «копия верна», с отметкой налогового органа о его принятии за последний отчетный период, предшествующий дню

В соответствие с п. 3 части 1 ст. 17 ФЗ от 26.07.2006г. № 135-ФЗ « О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушение порядка определения победителя или победителей торгов.

Под конкуренцией в силу п. 7 ст. 4 Закона №135 ФЗ понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем торговом рынке.

Таким образом, организатор торгов нарушил порядок организации и проведения аукциона на заключение договора о развитии застроенной территории, расположенной в районе улицы Новогиреевской в границах микрорайона 3 города Реутов Московской обл.», установив требования, не предусмотренные действующим законодательством. Установленные в информации об аукционе требования ущемляют права и законные интересы потенциальных участников аукциона.

Юр. адрес: 140100, М.О., г.Раменское, ул.Карла Маркса, 1А  
Адрес для корреспонденции: 140000, М.О., г.Люберцы, ул.Красная, 4  
тел.: (495) 229-75-76/77, факс: (495) 558-66-23  
e-mail: yitmoskovia@yit-dom.ru  
ОКПО 70452258, ОГРН 1045007900080  
ИНН/КПП 5040059722/509950001

На основании изложенного, руководствуясь ст. 46.2., 46.3. Градостроительного кодекса РФ №190-ФЗ от 29.12.2004г., (ред. от 06.12.2011 с изм. и доп., вступившими в силу с 01.04.2012г.), ст. 18.1 ФЗ № 135 от 26.07.2006г. « О защите конкуренции» ЗАО « ЮИТ Московия» просит:

- принять в производство и рассмотреть настоящую жалобу по существу;
- обязать организатора торгов ООО «Юридическое партнерство «ЭМВэ» привести документацию об аукционе в соответствие с законодательством,
- на основании п. 18 ст. 18.1. ФЗ № 135 от 26.07.2006г. « О защите конкуренции» направить уведомление организатору аукциона и со дня направления уведомления приостановить торги в форме аукциона.

Приложение:

1. копия свидетельства о регистрации ЗАО « ЮИТ Московия»
2. Копия Протокола решения об избрании генерального директора,
3. Документация о повторном аукционе с приложениями

Всего на 33 листах.

Генеральный директор



Ким В. М.-С.

