



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
по Московской области

ул. Карамышевская наб., д. 44
гор. Москва, 123423
тел. факс (499) 500-15-36
e-mail: to50@fas.gov.ru

10.05.2012 № 04/СЭ/3440

На № _____ от _____

ООО «Юридическое
партнерство «ЭМВэ»

ул. Куусинена, 12-22, г. Москва,
125252

ЗАО «ЮИТ Московия»

ул. Карла Маркса, д. 1А,
г. Раменское, Московская обл.,
140100

Решение по жалобе на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров

10.05.2012

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

ведущего заседания Комиссии заместителя председателя Комиссии:

С.Е. Муравьева – заместителя руководителя Управления;

членов Комиссии:

М.А. Кирпичёва – заместителя руководителя Управления;

К.В. Иванюженко – заместителя начальника отдела контроля органов власти Управления,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу ЗАО «ЮИТ Московия» (140100, Московская обл., г. Раменское, ул. Карла Маркса, д. 1А) на действия (бездействия) организатора торгов – ООО «Юридическое партнерство «ЭМВэ» (125252, г. Москва, ул. Куусинена, 12-22) при организации и проведении торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба от 24.04.2012 № 11/1-1242 (вх. от 26.04.2012 № 4066) ЗАО «ЮИТ Московия» (140100, Московская обл., г.

№ 023116

Раменское, ул. Карла Маркса, д. 1А) (далее – заявитель) на действия (бездействия) организатора торгов – ООО «Юридическое партнерство «ЭМВЭ» (125252, г. Москва, ул. Куусинена, 12-22) (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов (далее – Жалоба).

Обжалуемые торги – аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории, расположенной в районе ул. Новогиреевской в границах микрорайона 3, г. Реутов, Московской области (извещение № 130412/1093872/02 на сайте www.torgi.gov.ru) (далее – Аукцион).

Обжалуемые действия (бездействия):

- изменение особых условий договора о развитии застроенной территории в части уменьшения сроков строительства и проектирования объектов коммунальной инфраструктуры;
- истребование не предусмотренных законом документов для заключения договора о задатке.

Управлением, в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу

- Заявителю по электронной почте – yitmoskovia@yit-dom.ru
- Организатору торгов по электронной почте – aykcion2010@inbox.ru

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 10.05.2012 в 10 часов 30 минут.

На рассмотрении жалобы присутствовали

- Представители заявителя – Смирнов А.С. (доверенность от 30.03.2012 б/н), Баронина Е.Ю. (доверенность от 18.01.2012 № 14),
- Представитель организатора торгов – Алмаева Л.Р. (доверенность от 28.03.2011 б/н)

Порядок проведения Аукциона регламентирован статьёй 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На заседании Комиссии представители заявителя высказали позицию по существу рассматриваемой жалобы. По мнению заявителя, сроки, установленные в существенных условиях договора о развитии застроенной территории, занижены, что ведёт к невозможности исполнения обязательств по договору в установленный срок.

Представители Организатора торгов не согласились с мнением заявителя. Пояснили, что установление требований к срокам исполнения обязательств по договору о развитии застроенной территории находится в компетенции органа местного самоуправления. Основанием для внесения задатка являлся заключенный с Организатором торгов договор о задатке. Заключение договора о задатке осуществлялось по месту приема заявок. Срок и порядок внесения заявителем задатка, а также порядок его возврата отражены в договоре о задатке. Истребование при заключении договора о задатке дополнительных документов связано с необходимостью проверить благонадёжность и кредитоспособность претендента на участие в Аукционе и его возможность исполнить договор в полном объёме.

Относительно довода жалобы ЗАО «ЮИТ Московия» Комиссией Управления установлено следующее.

Согласно пункту 8 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении аукциона указываются существенные условия договора, установленные в соответствии с частями 3 и 4 статьи 46.2 2указанного кодекса.

Статьёй 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации не установлено конкретных сроков исполнения обязательств, предусмотренных существенными условиями договора. Сроки устанавливаются органом местного самоуправления самостоятельно и исходя из конкретной потребности муниципального образования.

Согласно части 30 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся или если договор не был заключен с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

Довод заявителя о невозможности исполнения работ в сроки, указанные в существенных условиях договора о развитии застроенной территории (проекте договора о развитии застроенной территории) не обоснован.

На основании пункта 7 части 8 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте в порядке, установленном частью 6 указанной статьи, должны быть указаны требования к размеру задатка, сроку и порядку его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе.

Согласно статье 160 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами. Двусторонние (многосторонние) сделки могут совершаться способами, установленными пунктами 2 и 3 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась.

Пунктом 2 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Согласно пункту 3 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации письменная форма договора считается соблюденной, если

письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Частью 10 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень документов, обязательных к предоставлению для участия в Аукционе.

Обязанность претендента на участие в Аукционе заключать договор о задатке исключительно посредством предварительного (до подачи заявки) подписания договора по месту приема заявок, а также представлять для его заключения какие-либо документы, в том числе указанные в документации об Аукционе, в законодательстве Российской Федерации не установлена и противоречит части 10 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Комиссией установлено нарушение порядка организации и проведения Аукциона, установленного статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2010 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия


РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ЗАО «ЮИТ Московия» на действия Организатора торгов частично обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов - ООО «Юридическое партнерство «ЭМВэ» обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов.

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев с момента вынесения решения.

ведущий заседание Комиссии
заместитель председателя Комиссии


С.Е. Муравьев

члены Комиссии


М.А. Кирпичев


К.В. Иванюженко