

Общество с ограниченной ответственностью «СУ-55»

Адрес: 127083, город Москва, улица Юннатов, вл. 22А, тел.: 8-495-612-03-24, факс: 8-495-612-03-24
e-mail: kuro4kinanatalya@yandex.ru

г. Москва

иск. № 17/68 от 14.08.2013 г.

Московское областное УФАС России
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44
УФАС РОССИИ
Вх. № 17/68 от 14.08.2013

Комитет по управлению имуществом городского округа Железнодорожный Московской области - Организатор аукциона (место нахождения/почтовый адрес Организатора аукциона: 143980, Московская область, город Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 14Б, тел./факс 8 (495) 522-57-12, 8 (495) 527-61-33, контактное лицо Трегубенко Ирина Геннадьевна, kui_zheldor@mail.ru; место нахождения/почтовый адрес Администрации городского округа Железнодорожный Московской области (далее - Администрация): 143980, г. Железнодорожный, ул. Пролетарская, д. 27, электронная почта: geldor@mosreg.ru, тел./факс(495) 522-40-80, глава Администрации - Жирков Евгений Иванович), на основании Постановления Администрации городского округа Железнодорожный от 19 июля 2013 № 2110 «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в планировочном районе «Керамик» города Железнодорожного», проводит открытый аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории в планировочном районе «Керамик» города Железнодорожного ориентировочной площадью 13,3 га, извещение № 240713/0088158/01 от 24.07.2013 г., сайт, на котором размещена информация о торгах: <http://lorgi.gov.ru> (далее - аукцион).

Ознакомившись с извещением о проведении аукциона, аукционной документацией считаем, что указанные документы составлены с нарушением действующего законодательства и указанный аукцион не может быть проведен по следующим причинам:

1. В извещении о проведении аукциона, в нарушение пп.1 п. 7 ст. 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации не указаны сведения о месте нахождения Организатора аукциона.

2. Перечнем требуемых для участия в аукционе документов, приведенным в извещении об аукционе, установлено требование о предоставлении, помимо платежного документа, подтверждающего внесение задатка, договора о задатке. Также в разделе «Размер задатка, сроки и порядок внесения и возврата задатка», установлено, что основанием для внесения задатка является заключенный с Комитетом по управлению имуществом городского округа Железнодорожный договор о задатке. В разделе «Реквизиты счета для перечисления задатка» установлено, что документом, подтверждающим поступление задатка, является выписка из лицевого счета Комитета по управлению имуществом городского округа Железнодорожный. Считаем, что включение данных положений в аукционную документацию, является нарушением положений п. 11 ст. 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поскольку для подтверждения внесения задатка вполне достаточно предоставления платежного поручения о внесении задатка с оригинальной отметкой банка.

3. Раздел извещения о проведении аукциона «Порядок и сроки отзыва заявок на участие в аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки»:

- не содержит информации о порядке внесения изменений в заявки, что является нарушением положений пп. 2 п. 8 ст. 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- в абзаце третьем раздела, указано, что для получения информации о допуске к участию в аукционе Претендент должен прибыть по адресу: г. Железнодорожный, ул.

Юбилейная, д. 14Б, каб. 3 23 августа 2013 с 14.00 до 17.00 часов или 26 августа 2013 с 10.00 до 13.00 часов. Установление данного условия противоречит положениям п. 17 ст. 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в котором определено, что «заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе».

4. В разделе извещения о проведении аукциона «Обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах территории, и ограничения их использования, обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории» приведен перечень многоквартирных жилых домов, расположенных в границах территории и подлежащих сносу (далее – перечень). В перечень дважды включен многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: ул. Керамическая, д. 22 (п. 15, 16 перечня). В приложении №1 к проекту договора о развитии застроенной территории приведена схема границ части элемента планировочной структуры. Данная схема содержит 9 объектов недвижимости (в т.ч. многоквартирных жилых домов) не включенных в перечень, что противоречит п. 5 ст. 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которому, 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 указанной статьи.

Ориентиры объектов: ул. Керамическая д. 6, д.10, д. 20, ул. Заводская д. 12, д. 19 и два строения слева и перед ним, д. 29, а также объект без номера расположенный вдоль улицы Клубная. На прилагаемой схеме указанные объекты выделены темным цветом.

Аукционная документация не содержит сведений о принадлежности указанных объектов юридическим или физическим лицам (о виде права, на котором эти объекты им принадлежат), а также, не определено на каких условиях планируется осуществлять выкуп этих объектов или, возможно, планируется осуществлять их изъятие на основании решения органа местного самоуправления.

5. Разделом извещения о проведении аукциона «Порядок и срок заключения договора о развитии застроенной территории» установлено условие заключения договора: обязанность Победителя аукциона в течение 30 дней со дня проведения аукциона и подписания протокола о результатах аукциона возместить ООО «Скопа плюс» затраты, связанные с организацией аукциона по договору о сотрудничестве от 13 июня 2012 года №217 за подготовку технической документации, сведений, документов о развитии застроенной территории в сумме 900 000 (девятьсот тысяч) рублей 00 коп., а также установлена ответственность за невыполнение данного условия в виде неустойки в размере 0,1% от указанных выше сумм компенсации за каждый день просрочки. Включение в документацию об аукционе данного условия противоречит положениям п. 5 ст. 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поскольку установление данного условия договора, влечет за собой дополнительные расходы для Победителя аукциона.

6. В разделе извещения о проведении аукциона «Существенные условия договора о развитии застроенной территории» не указано существенное условие: сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, установленное пп. 1 п. 3 ст. 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. В соответствии с пунктом 3.2.4 проекта договора о развитии застроенной территории Администрация обязуется предоставить Победителю аукциона земельные участки в границах территории после выполнения последним обязательств, предусмотренных пп. 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5 договора.

Включение в указанный пункт договора обязательство Победителя аукциона, предусмотренное пунктом 3.5.3 договора о развитии территории противоречит подпункту 9 пункта 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поскольку обязательство Победителя аукциона, установленное в данном пункте, не относится к существенным условиям договора, определенным в пункте 11 извещения о проведении аукциона.

8. Пунктом 3.3.1 договора о развитии территории установлено дополнительное существенное условие договора, которое должно определять условия и объемы участия Администрации в развитии территории, причем указано, что «условия и объемы участия Администрации в развитии территории при необходимости определить дополнительным соглашением к настоящему Договору после утверждения в установленном порядке проекта планировки территории». Таким образом, содержание условия договором не определено, и кроме того, данное условие отсутствует в Существенных условиях договора. Аналогичное условие установлено в пункте 3.4.1 договора о развитии территории.

9. В пункте 3.5.3 проекта договора о развитии территории установлена обязанность Победителя аукциона определить дополнительным соглашением к договору график отселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу и расположенных на Территории. Извещением о проведении аукциона такое условие не предусмотрено.

10. Пунктом 3.5.7 проекта договора о развитии территории установлено дополнительное существенное условие договора – обязательство Победителя аукциона осуществить за счет собственных и (или) привлеченных средств строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения территории, в течение 5 (пяти) лет с момента утверждения проекта планировки и в течение 8 (восьми) месяцев с момента завершения строительства передать их безвозмездно в установленном порядке в муниципальную собственность. А в пункте 3.5.8 проекта договора о развитии территории определено, что Перечень указанных объектов, условия и сроки их передачи в муниципальную собственность Победитель аукциона должен определить дополнительным соглашением к Договору после утверждения в установленном порядке проекта планировки Территории.

Таким образом, в нарушение пп. 2 п. 4 ст. 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в договоре о развитии территории не указаны виды объектов, указанных в пункте 3.5.7 договора, условия и сроки их передачи.

11. Пункт 4.6.1 проекта договора о развитии территории, устанавливающий основания для одностороннего отказа Победителя от договора, не содержит ссылку на пункт 3.3.1 договора, что противоречит пункту 10 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Пунктом 5.1 проекта договора о развитии территории установлена ответственность Победителя аукциона за неисполнение обязательств по договору. Считаю неправомерным включение в данный пункт обязательства, предусмотренного пунктом 3.5.3 договора о развитии территории, поскольку оно не включено в п. 11 извещения о проведении аукциона, устанавливающий существенные условия договора.

13. Пункт 5.3 проекта договора о развитии территории, устанавливающий ответственность Администрации за неисполнение договора, необходимо дополнить

указанием на п. 3.2.1 договора, поскольку установленное данным пунктом обязательство относится к существенным условиям договора.

14. Пунктом 6.1 договора о развитии территории установлены обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), наступление которых может повлиять на исполнение сторонами установленных договором обязательств. Исходя из анализа материалов судебной арбитражной практики, считаем, что забастовки и издание нормативно-правовых актов не могут относиться к обстоятельствам непреодолимой силы.

На основании изложенного, считаем, что размещение аукционной документации с вышеуказанными нарушениями законодательства, нарушает наши права и ущемляет законные интересы, поскольку Администрацией и Организатором торгов созданы необоснованные препятствия для нашего участия в торгах.

Приложение:

1. Копия Решения о назначении исполнительного органа ООО «СУ-55» И.П. Тюрина от 29.12.2010 г. в 1 экз. на 1 л.;
2. Копия Приказа о назначении генерального директора ООО «СУ-55» от 29.12.2010 г. № 1 в 1 экз. на 1 л.
3. Схема границ части элемента планировочной структуры в 1 экз. на 1 л.

Генеральный директор
ООО «СУ-55»



И.П. Тюрин