

## **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

исх. № 17/77 от 22.08.2013 г.

Московское областное УФАС России  
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Администрация муниципального образования городского поселения Красково Люберецкого муниципального района Московской области (место нахождения/почтовый адрес: 140050, Московская область, Люберецкий район, пос. Красково, улица Карла Маркса, д.39, тел/факс (495) 501 55 90, электронная почта: [kraskovo@comintern.ru](mailto:kraskovo@comintern.ru), контактное лицо: Чуйков Михаил Иванович) (далее – Администрация) проводит открытый аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории квартала смешанной жилой застройки по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Красково, улица Карла Маркса, д.д. 117/1-117/5, 117/10 (далее – территория), извещение № 140813/0045354/01 от 14.08.2013, сайт, на котором размещена информация о торгах: <http://torgi.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 (далее – извещение), в нарушение п.1 п. 7 ст. 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации не указаны сведения о месте нахождения Организатора аукциона.

2. Пункт 13 извещения, в котором должны содержаться сведения об обременениях прав на земельные участки, пахоты, находящиеся в муниципальной собственности, или государственная собственность, на которые не разграничена и расположенные в границах территории, и ограничениях их использования, обременениях прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на территории, не содержит указанной информации или ссылок на иные документы аукционной документации, в которых содержится данная информация.

3. В пункте 14 извещения указано, что предельная (максимальная) этажность объектов капитального строительства на территории – 17 этажей. Вместе с тем в Эскизе проекта планировки, разработанном для целей проведения аукциона (Приложение № 3 к извещению, лист 19 (1.9)) и в Основных технико-экономических показателях застройки участка (лист 19 (1.10)) этажность установлена в 12 этажей.

4. Основные требования к параметрам застройки реконструируемого квартала, приведенные в пункте 15.5 извещения, и показатели, определенные в Основных технико-экономических показателях застройки участка (лист 19 (1.10)) противоречат друг другу. Так плотность населения в п.15.5 – 202 чел/га, в ТЭП – 390 чел/га.

5. В пункте 15.6 извещения приведены основные расчетные показатели обеспечения застроенной территории объектами социально-культурного и бытового назначения. А пунктом 3.4.7 проекта договора о развитии территории установлена обязанность победителя аукциона – принять долевое участие в строительстве (реконструкции) объектов социального назначения в объеме пропорционально количеству мест, необходимых для обеспечения жителей строящегося объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства, СНиП и документации по планировке территории.

МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ  
УФАС РОССИИ  
Вх. № 12/77 от 22.08.2013  
НА 6 ЛИСТ

Пунктом 15.7 извещения определены основные требования по объектам инженерной инфраструктуры, в том числе инженерное обеспечение территории:

- по водоснабжению – долевое участие в строительстве ВЗУ по ул. Мичурина в пос. Красково (МУП «КЖКХиБ»);
- по канализованию – перекладка самотечного коллектора от канализационного колодца около жилого дома КЗС д.16 до точки сброса в канализационный коллектор МУП «Люберецкий водоканал» около жилого дома № 8 по ул. Школьная (МУП «КЖКХиБ»);
- по ливневой канализации – разработка проект ливневой канализации с устройством очистных сооружений ливневых стоков (МУП «КЖКХ и Б»);
- по теплоснабжению и горячему водоснабжению – долевое участие в реконструкции котельной №7 (МУП «КЖКХ и Б»);
- по электроснабжению – долевое участие в реконструкции РТП10 (МУП «КЖКХ и Б»).

Пунктом 3.4.1 проекта договора о развитии территории установлена обязанность победителя аукциона предусмотреть в документации по планировке территории пешеходный переход (надземный или подземный) через ул. Карла Маркса (Егорьевское шоссе), а также реконструкцию перекрестка с организацией площади ВНИиСтром.

Таким образом, выполнение условий вышеуказанных пунктов извещения и договора о развитии территории потребует от победителя аукциона значительных финансовых затрат, размер которых на текущий момент определить не представляется возможным, поскольку Администрацией в аукционной документации не определен размер таких затрат, в том числе связанных с долевым участием в строительстве и реконструкции указанных объектов.

Так для строительства ВЗУ доля участия должна быть определена на единицу потребления, для реконструкции котельной № 7 и РТП10 на единицу мощности. Для строительства очистных сооружений ливневых стоков должна быть определена площадь строительства, после чего будет возможно определить протяженность ливневой канализации.

6. В пункте 17 извещения определен размер задатка для участия в аукционе, который составляет 13 380 000 (тринадцать миллионов триста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек и состоит из двух сумм:

- 20 % от начальной цены предмета аукциона (1 580 000 рублей);
- цены контракта № 64-МК от 18.03.2013 года, заключенного по итогам открытого конкурса №1 по выбору организации для передачи функций Заказчика в части сбора и подготовки исходных данных и материалов в целях проведения администрацией муниципального образования городского поселения Красково аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, между Администрацией муниципального образования городского поселения Красково и ООО «ПТАМ Арка» в размере 11 800 000 (одиннадцать миллионов восемьсот тысяч) рублей.

Сумма в размере 11 800 000,00 рублей в оплату цены предмета аукциона не засчитывается, а перечисляется Администрацией на расчетный счет ООО «ПТАМ Арка» в счет обеспечения своих обязательств по заключенному контракту №64-МК от 18.03.2013.

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.

Кроме того, данным пунктом предусматривается заключение между Администрацией и Участником Договора о внесении задатка, а также установлено, что документом,

подтверждающим поступление задатка, является выписка из лицевого счета финансового отдела администрации муниципального образования городского поселения Красково.

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.

7. В пункте 18 извещения, определяющем существенные условия договора о развитии территории:

- в подпункте «г» не установлен максимальный срок выполнения обязательства;
- подпункт «к» устанавливает дополнительное условие исполнения Администрацией обязательства, определенного данным подпунктом «в случае не достижения согласия между лицом, заключившим договор о развитии застроенной территории и правообладателями сносимых при реализации настоящего Договора строений и иного имущества, по вопросу сноса этого имущества», однако пп. 8 п. 3 ст. 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации такого условия не содержит.

Кроме вышеуказанного данный пункт не содержит существенного условия договора о развитии территории, определенного пп. 5 п. 3 ст. 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации и п. 3.4.3 договора о развитии территории.

8. В пункте 1.2 проекта договора о развитии территории указаны ориентировочные технико-экономические показатели, в том числе указано, что количество квартир в возводимом здании – 352, в том числе 1 комн. – 44; 2 комн. – 88; 3 комн. – 44. Таким образом, общее количество квартир в доме и количество квартир, приведенное в расшифровке, не совпадают ( $44+88+44=176$ ).

9. Пункт 4.5.1 проекта договора о развитии территории, перечисляющий основания для одностороннего отказа Победителя аукциона от договора, не содержит ссылку на пункт 3.2.3 договора, что противоречит пункту 10 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Пункт 5.2 проекта договора о развитии территории устанавливает ответственность Победителя аукциона (в виде пени) за неисполнение обязательств по договору в установленные в договоре сроки «в размере 0,01 % от общей суммы невыполненных работ по объектам за каждый месяц просрочки». Какие объекты имеются в виду? Жилой дом, строительство которого будет осуществляться на территории или же все объекты, строительство и реконструкцию которых обязан осуществить Победитель аукциона (в том числе, по долевому участию в строительстве и по проектированию). Каким образом будет рассчитываться сумма пеней, подлежащая уплате, если размер затрат победителя аукциона связанных с долевым участием в строительстве и реконструкции объектов, указанных в пунктах 15.7 извещения и пунктах 3.4.1, 3.4.7 проекта договора, в аукционной документации не определен?

11. Согласно пункту 7.3 проекта договора о развитии территории Победитель аукциона вправе уступить права и обязанности по договору только с письменного согласия Администрации, что прямо противоречит положениям пункта 7 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которым не установлены какие-либо ограничения оборотоспособности земельных участков, предоставленных в соответствии с частью 8 статьи 46.1 и пунктом 9 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. В приложении № 2 к проекту договора о развитии территории указано, что в жилых домах, расположенных на территории и подлежащих сносу, на условиях постоянной

регистрации проживают 45 человек. В соответствии с данным показателем в последнем абзаце данного приложения приведена расчетная общая площадь предоставляемых выселяемым гражданам благоустроенных жилых помещений, из расчета 18 кв.м. на одного человека, которая составила 820 кв.м. Из вышеуказанного очевидно, что расчет произведен неверно, т.к.  $45 \cdot 18 = 810$ .

В таблице «Сведения о зарегистрированных правах в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество» приведены данные о количестве собственников в каждой квартире жилых домов 117/1-117/5 и 117/10, общее количество которых составляет 20 человек. Однако в абзаце, расположенном после таблицы, общее количество человек указано 19.

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.И. 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.

Генеральный директор  
ООО «СУ-55»

