

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СОЮЗНЫЙ КОНТРАКТНЫЙ ОПЕРАТОР"
ООО «СОЮЗКОНТРАКТ»**

Адрес: 129226, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г.
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ РОСТОКИНО, ПР-КТ МИРА,
Д. 131, ПОМЕЩ 3/1 ОФИС 39, ОГРН: 1237700202387,
ИНН: 9717131606, КПП: 771701001
Р/с: 40702810054000002902
БИК: 044525976, К/с: 30101810500000000976
Банк: АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва
Тел.: +7-925-058-08-52, e-mail.: 89250580852@mail.ru

КОМУ:

Руководителю Управления Федеральной
Антимонопольной Службы России по
Красноярскому краю ГОДОВАНЮК А.А.

Адрес: 660017, г. Красноярск, пр. Мира, 81"Д"
Телефон/факс: (391) 211-00-00
e-mail: to24@fas.gov.ru

16 февраля 2024 года № 16/02-2024-01

ЖАЛОБА (178-ФЗ, 135-ФЗ)

1) наименование, указание на место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона организатора торгов, оператора электронной площадки, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, акты и (или) действия (бездействие) которых подлежат проверке:

Организатор торгов Код организации 2100001311 ОКФС 14
Публично-правовое образование город Лесосибирск
Полное наименование
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ Г.ЛЕСОСИБИРСКА
Сокращенное наименование
КУМС Г.ЛЕСОСИБИРСКА
ИНН 2454000196 КПП 245401001
ОГРН
1022401506049
Юридический адрес
662547, КРАЙ КРАСНОЯРСКИЙ, ГОРОД ЛЕСОСИБИРСК, УЛИЦА МИРА д. 2
Фактический/почтовый адрес
662547, Красноярский край, г Лесосибирск, ул Мира д. 2
Контактное лицо Свиридова Анастасия Николаевна
Телефон +7(39145)52472
Адрес электронной почты kumsles@yandex.ru

2) наименование, сведения о месте нахождения (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона, факса:

Наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗНЫЙ КОНТРАКТНЫЙ ОПЕРАТОР"
Сокращенное наименование: ООО «СОЮЗКОНТРАКТ»
Адрес: 129226, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
РОСТОКИНО, ПР-КТ МИРА, Д. 131, ПОМЕЩ 3/1 ОФИС 39
ОГРН: 1237700202387, ИНН: 9717131606, КПП: 771701001
Генеральный директор ООО «СОЮЗКОНТРАКТ»
ТЕРЕНТЬЕВ АЛЕКСАНДР ЕВГЕНЬЕВИЧ действует на основании Устава
Тел.: +7-925-058-08-52, e-mail.: 89250580852@mail.ru, факс отсутствует.

3) указание на обжалуемые торги, если размещение информации об обжалуемых торгах на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес сайта, на котором она размещена (указанная информация не представляется при обжаловании актов и (или) действий (бездействия) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей):

Извещение № 21000013110000000087.

Адрес сайта: <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000013110000000087>

Основные сведения об извещении

Вид торгов Аренда и продажа земельных участков Земельный кодекс РФ

Форма проведения Электронный аукцион

Наименование процедуры Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

Электронная площадка РТС-тендер Дата публикации: 17.01.2024

4) указание на подлежащие проверке действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, на нормативный правовой акт, устанавливающий порядок осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству, а также соответствующие доводы:

Исходя из установленного Продавцом вида разрешенного использования земельного участка, совершенно очевидно вытекает, что такой земельный участок сдается в аренду для размещения (строительства) на нем здания (объекта капитального строительства).

В таком случае Продавец должен в своем извещении предусмотреть наличие информации, обязательной при продаже права аренды муниципальных земельных участников, сдаваемых в аренду под размещение объектов капитального строительства.

В этой связи, пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Расшифруем вышеназванную норму Земельного кодекса РФ более детально.

ДОВОДЫ ЖАЛОБЫ.

Довод 1.

Извещением о проведении аукциона (опубликовано на ГИС.ТОРГИ отдельным файлом) установлено:

ИЗВЕЩЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель «Земли населенных пунктов», площадью 100 кв.м, с кадастровым номером № 24:52:0010976:328, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 98 метра, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Лесосибирск, 5 микрорайон, дом №30, разрешенное использование – для размещения индивидуального гаража.

разрешенное использование - для размещения индивидуального гаража

Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

4) *о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, **о разрешенном использовании** и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также ...*

Согласно классификации разрешенного использования земельных участков, закрепленной Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", предусмотрены виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельного участка ²	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ³
1	2	3

ДАЛЕЕ ТАБЛИЦА КЛАССИФИКАТОРА

Такой вид разрешенного использования земельного участка, как **разрешенное использование - для размещения индивидуального гаража** в классификаторе не предусмотрен. Соответственно, с таким участком в последующем невозможно совершать какие-либо официальные действия, а именно: регистрация прав в Федеральной регистрационной службе, осуществление строительства с последующим оформлением документов на заверченный объект и т.д. и т.п.

Считаю, что такие действия Продавца прямо противоречат требованиям пункта 2 части 3, пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ и иным нормам земельного законодательства Российской Федерации.

Довод 2.

Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

4) ... а также **о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства** (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), ...

В свою очередь, указанные параметры урегулированы Градостроительным кодексом Российской Федерации, а именно:

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2024)

Статья 38. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Как видно из опубликованного извещения Продавца, элементарные характеристики разрешенного к строительству на земельном участке здания (сооружения), например, такие как этажность, допустимая высота, минимальные отступы от границ земельного участка и т.п., в названном извещении частично или полностью отсутствуют.

Вот, например, наглядный пример, как должны выглядеть минимальные отступы от границ земельных участков.



В то же время, в Извещении Продавца (предмет аукциона) установлено следующее:

Предмет аукциона	<p>Право на заключение договора аренды земельного участка. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 98 метра, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Лесосибирск, 5 микрорайон, дом №30 Кадастровый номер земельного участка: 24:52:0010976:328 Площадь земельного участка: 100 кв. м. Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: в соответствии с градостроительным планом земельного участка.</p>
------------------	--

Действительно, к Извещению прикреплен градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). Однако, следует заметить, что ГПЗУ относится к другому земельному участку с кадастровым номером № 24:52:0010976:329, расположенном примерно в 107 метрах от ориентира.

При размере участка в 100 кв.м., это примерно 10*10 метров. Следовательно, разница в расстоянии от ориентира $107 - 98 = 9$ метров равна примерно одной стороне земельного участка, что явно свидетельствует о несоответствии ГПЗУ земельному участку, выставляемому на торги.

Более того, земельный участок с кадастровым номером № 24:52:0010976:329 и примерным расстоянием до ориентира 107 метров был предметом другого аукциона этого же продавца, который размещен в ГИС.ТОРГИ под № 21000013110000000086.

Сомневаюсь, что у продавца КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ Г.ЛЕСОСИБИРСКА было намерение продать право аренды на один и тот же земельный участок в двух разных аукционах.

Соответственно, отсутствие минимальных отступов – это, примерно, то же самое, что не установить на той или иной дороге скоростной режим, мол, гоняйте автомобилисты сколько хотите. Или, например, я построю гараж, а в метре от моих ворот встанет стена соседнего здания и фактически перекроет мне выезд из гаража. Согласитесь, абсурд!

Очевидно, что Земельный кодекс РФ отсутствие параметров не допускает.

Таким образом, я не только не могу определить что именно я могу построить на данном земельном участке – какое именно здание, но и не могу определить в каких именно технических параметрах я могу такое здание построить, в том числе с учетом соседних земельных участков и возведенных на них строений, зданий и сооружений.

Довод 3.

Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

4) ... **о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения** (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

Пунктом 6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" дается следующее понятие:

б) **здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;**

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся:

Электроснабжение. Одна из основных ИС, оборудование которой предусматривается на любом объекте. Здание оснащается вводом от внешней электросети, защитным и распределительным оборудованием. Для передачи электроэнергии потребителям монтируется проводка. Система должна отвечать нормам электробезопасности и пожарной безопасности. Параметры оборудования и кабеля рассчитываются в зависимости от рабочей нагрузки.

Отопление. Бывают централизованные или автономные системы. Для первого типа предусматривается подключение к внешней сети теплоснабжения, монтаж стояков,

трубной разводки и подключение радиаторов. Автономные системы комплектуются собственным котельным, насосным оборудованием.

Водоснабжение. Трубопроводные сети подачи холодной и горячей воды потребителям. В высотных домах может предусматриваться оснащение водопроводов ХВС и ГВС повышающими насосами для обеспечения стабильного давления на всех этажах. Дополнительно здания оснащаются системой пожаротушения. Это специальный трубопровод с постоянно поддерживаемым давлением воды для тушения пожаров.

Канализация (водоотведение). Система безнапорных трубопроводов для отведения бытовых или промышленных стоков. В каждую квартиру или другое обслуживаемое помещение заводится стояк к которому подключаются сантехнические приборы. Стояки выводятся на коллектор, расположенный в подвале здания, который направляет стоки во внешнюю канализационную систему.

Вентиляция и кондиционирование. Система вентиляции обеспечивает подачу в помещения свежего воздуха, отведение в атмосферу отработанных воздушных масс. Система централизованного кондиционирования обеспечивает охлаждение или подогрев воздуха с распределением его по помещениям.

Газоснабжение. Обеспечивает подачу, распределение бытового природного газа для приготовления еды, организации автономного отопления, горячего водоснабжения.

Слаботочные сети. Кабельные линии с малым рабочим напряжением – связь, телефония, интернет, СКУД, другие системы, необходимые для оснащения современного здания.

Иные сети инженерно-технического обеспечения.

В свою очередь в Извещении Продавца установлено:

Предмет аукциона	Право на заключение договора аренды земельного участка. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 98 метра, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Лесосибирск, 5 микрорайон, дом №30 Кадастровый номер земельного участка: 24:52:0010976:328 Площадь земельного участка: 100 кв. м. Сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): по данному району подключение к сетям (тепло-, водоснабжения, канализация) не представляется возможным.
------------------	--

Полагаю, что подобное отражение информации в Извещении Продавца муниципального имущества является неприемлемым.

В то же время, к Извещению приложено письмо МУП «ЖКХ города ЛЕСОСИБИРСКА» о невозможности подключения к сетям на другом земельном участке с кадастровым номером № 24:52:0010976:329. Более того, земельный участок с таким кадастровым номером был предметом другого аукциона этого же продавца, который размещен в ГИС.ТОРГИ под № 21000013110000000086.

Соответственно, **без указания в Извещении** и в проекте договора аренды земельного участка под строительство **наличия или отсутствия возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по каждому виду сетей** невозможно, по сути, определить потенциал использования предлагаемого участка.

Довод 4.

Частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено:

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

При этом, в соответствии с требованиями части 2 статьи 32 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества":

2. Обязательными условиями договора купли-продажи государственного или муниципального имущества являются:

сведения о сторонах договора; наименование государственного или муниципального имущества; место его нахождения; состав и цена государственного или муниципального имущества; количество акций акционерного общества, их категория или размер доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью; в соответствии с настоящим Федеральным законом порядок и срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя; форма и сроки платежа за приобретенное имущество; условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем;

порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество;

сведения о наличии в отношении продаваемых здания, строения, сооружения или земельного участка обременения (в том числе публичного сервитута), сохраняемого при переходе прав на указанные объекты;

иные условия, обязательные для выполнения сторонами такого договора в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.

Это означает, что к Извещению Продавца должен быть приложен конкретный проект договора по каждому земельному участку, выделенному в отдельный лот, с указанием в таком проекте договора всех конкретных параметров и характеристик, индивидуально касающихся отдельного земельного участка, на который продается право аренды.

В Извещении Продавца конкретный проект договора отсутствует.

Таким образом, опубликованное Продавцом информационное сообщение о продаже права аренды на земельный участок грубо нарушает требования Земельного кодекса, Федерального закона № 178-ФЗ и иных нормативных правовых актов РФ к организации и проведению данного вида торгов муниципального имущества.

Очевидно, что выставляя на торги годовую арендную плату земельного участка, Продавец обязан предоставить необходимый набор требований к будущему зданию, возводимому на таком участке, для того, чтобы потенциальный покупатель смог определить приемлемость и ценность данного земельного участка под свои нужды.

Именно такой смысл и заложен в пункте 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В противном случае потенциальный покупатель не имеет возможность подать квалифицированную заявку на участие в торгах, поскольку не обладает необходимой информацией о параметрах и характеристиках приобретаемого объекта продажи, что, в свою очередь, противоречит требованиям Закона № 135-ФЗ и ограничивает конкуренцию.

На основании изложенного, руководствуясь частью 11 статьи 23, статьей 25.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и иными нормами действующего законодательства, прошу:

1. Провести внеплановую проверку действий продавца муниципального имущества КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ Г.ЛЕСОСИБИРСКА при осуществлении продажи муниципального имущества извещение в ГИС.ТОРГИ № 21000013110000000087.

2. В ходе проведения внеплановой проверки также проверить соблюдение сроков проведения процедуры продажи муниципального имущества.

3. Приостановить обжалуемые торги.

4. Признать Жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» обоснованной.

5. Выдать продавцу муниципального имущества обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений действующего законодательства.

Перечень прилагаемых документов:

1. Копия Решения о назначении генерального директора;

**Генеральный директор ООО
«СОЮЗНЫЙ КОНТРАКТНЫЙ ОПЕРАТОР» /электронная подпись/ А.Е. Терентьев**

**Скриншот подтверждения наличия квалифицированной электронной подписи (КЭП)
размещен ниже.**

2024.02.16 СОЮЗКОНТРАКТ в Красноярское УФАС - Microsoft Word

Главная Вставка Разметка страницы Ссылки Рассылки Рецензирование Вид

Вырезать Вставить Копировать Формат по образцу Буфер обмена

Шрифт Абзац Стили

Найти Заменить Выделить Редактирование

Подписи Действительные подписи ООО "СОЮЗКОНТ... 17.02.2024

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗНЫЙ КОНТРАКТНЫЙ ОПЕРАТОР" ООО «СОЮЗКОНТРАКТ»
Адрес: 129226, г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г.
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ РОСТОКИНО, ПР-КТ МИРА, Д. 131, ПОМЕЩ 3/1 ОФИС 39, ОГРН: 1237700202387, ИНН: 9717131606, КПП: 771701001
Р/с: 40702810054000002902
БИК: 044525976, К/с: 30101810500000000976
Банк: АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва
Тел.: +7-925-058-08-52, e-mail.: 89250580852@mail.ru

КОМУ:
Руководителю Управления Федеральной Антимонопольной Службы Российской Федерации по Красноярскому краю ГОДОВАНКО
Адрес: 660017, г. Красноярск, пр. Мира, 17
Телефон/факс: (391) 211-1111
e-mail: to24@fas.ru

16 февраля 2024 года № 16/02-2024-01 ЖАЛОБА (178-ФЗ, 131-ФЗ)

1) наименование, указание на место нахождения, почтовый адрес, контактный телефон организатора торгов, оператора электронной площадки, наименование и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию электронной площадки, наименование и (или) действия (бездействия), которым подлежат проверке:

Состав подписи Действие Цель подписи Тема сообщения Кем выдан Дополнить будет вы

Сертификат

Общие Состав Путь сертификации

Сведения о сертификате

Этот сертификат предназначен для:

- Подтверждает удаленному компьютеру идентификацию вашего компьютера
- Защищает сообщения электронной почты
- Класс средства ЭП КС1
- Класс средства ЭП КС2
- Класс средства ЭП КС3

Кому выдан: ООО "СОЮЗКОНТРАКТ"

Кем выдан: Федеральная налоговая служба

Действителен с: 11. 04. 2023 **по:** 11. 07. 2024

Есть закрытый ключ для этого сертификата.

Заявление поставщика

Подробнее о сертификатах

Страница: 1 из 9 Число слов: 1 908 Русский (Россия)



Значок на нижней панели означает наличие квалифицированной электронной подписи (КЭП).