

**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
Хабаровскому краю

Адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Запарина, 67
Телефон/факс: (4212) 32-40-57
E-mail: to27@fas.gov.ru

30 апреля 2024 года № 30/04-2024-01

ЖАЛОБА (ЭК РФ, 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 2200001657 ОКФС 14
Публично-правовое образование
Полное наименование
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ НИКОЛАЕВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
Сокращенное наименование
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ НИКОЛАЕВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
ИНН 2705010851 КПП 270501001 ОГРН 1032700110376
Юридический адрес
682469, КРАЙ ХАБАРОВСКИЙ, ГОРОД НИКОЛАЕВСК-НА-АМУРЕ, УЛИЦА СОВЕТСКАЯ, Д. 73
Фактический/почтовый адрес
682469, Хабаровский край, г Николаевск-на-Амуре, ул Советская д. 73
Контактное лицо /
Телефон +7(42135)22428
Адрес электронной почты kyi.adm@mail.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»
- | 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 № 22000016570000000071.

Адрес сайта: <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/22000016570000000071>

Вид торгов Аренда и продажа земельных участков Земельный кодекс РФ

Форма проведения Аукцион

Проведение аукциона не в электронной форме осуществляется с учетом части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ

Наименование процедуры

Аренда земельного участка с кадастровым номером 27:20:0010153:370

Дата публикации: 03.04.2024

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:

В системном файле Извещения на ГИС.ТОРГИ указан вид разрешенного использования земельного участка: Транспорт, который соответствует 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".

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
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5	7.0

Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	7.1
---------------------------	--	-----

Исходя из установленных Продавцом видов разрешенного использования земельных участков, 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.

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:

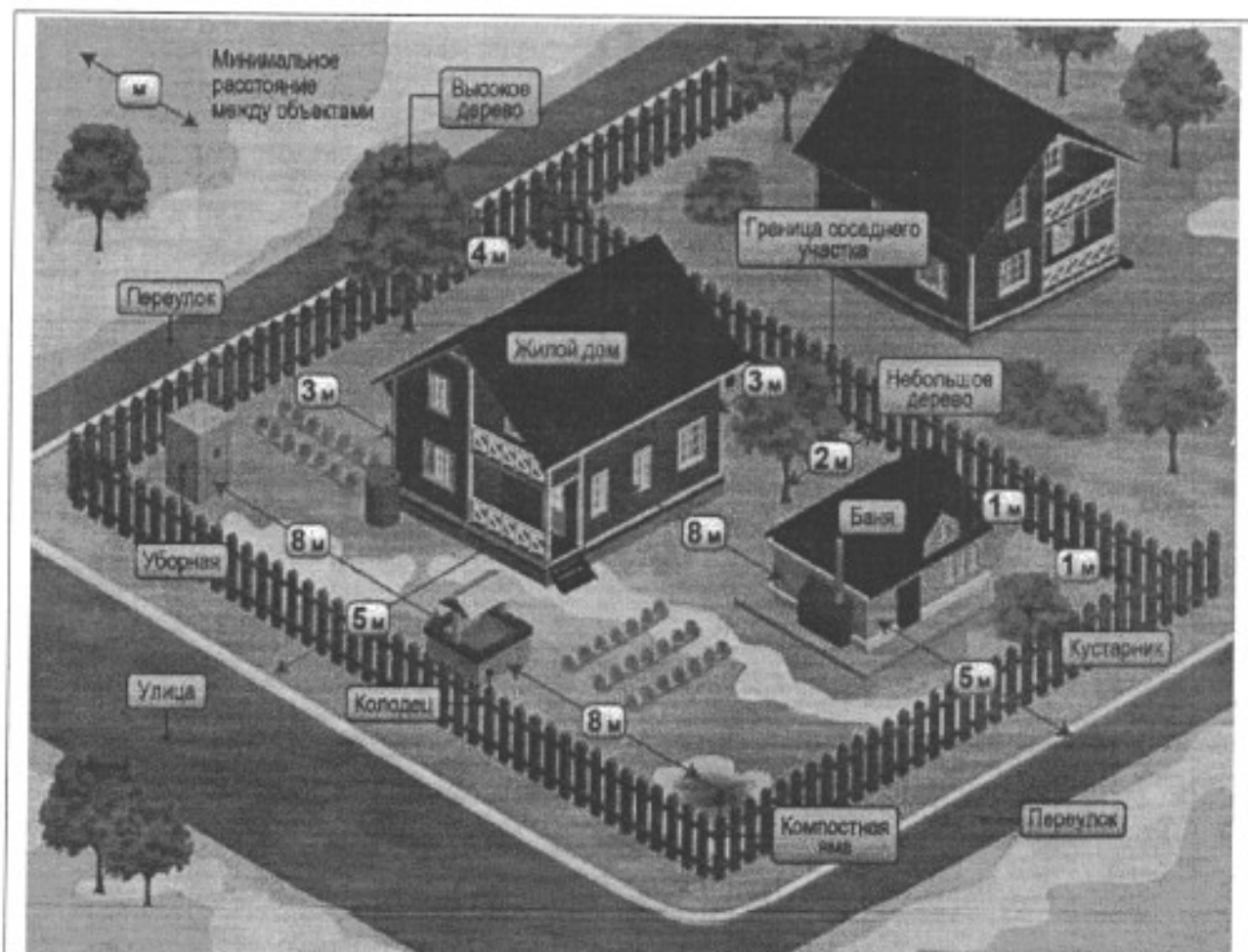
1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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;

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



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 полностью отсутствуют.

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 и Градостроительный кодекс РФ отсутствие параметров не допускают.

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 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) ... **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.

Полагаю, что отсутствие необходимой информации в Извещении Продавца муниципального имущества является неприемлемым.

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 3.

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.

Срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя, порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество, а также иные положения, которые в силу закона должны быть включены в договор купли-продажи муниципального имущества, в опубликованном Продавцом проекте договора отсутствуют.

Продавцом размещен в качестве приложения к извещению единый незаполненный шаблон договора. То есть Продавцом не размещен соответствующий требованиям закона проект договора по каждому лоту с конкретными параметрами предмета продажи.

Таким образом, можно считать, что надлежащий проект договора к Извещению не приложен, что прямо нарушает требования действующего законодательства РФ о приватизации муниципального имущества.

Довод 4.

Продавец в качестве способа продажи права аренды выбрал открытый аукцион и исключил проведение электронной процедуры. Данную позицию Продавец обосновал так: Проведение аукциона не в электронной форме осуществляется с учетом части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ.

В то же время, часть 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ гласит:

Органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на территориях данных муниципальных образований.

Согласно положениям статьи 39.18 Земельного кодекса РФ проведение обычного аукциона без применения электронных процедур допускается в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемым гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Для аукционов на право аренды земельных участков под такой вид использования, как «**Транспорт**», нормы закона, исключающие проведение электронных процедур, неприменимы, поскольку данный вид использования не попадает в ограниченный перечень статьи 39.18 ЗК РФ: *для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.*

Соответственно, по вышеназванному виду разрешенного использования земельного участка должен проводиться исключительно электронный аукцион. В данном случае Продавец прямо нарушил требования закона о необходимости проведения электронных торгов, предусмотренные частью 1 статьи 39.13 ЗК РФ.

Довод 5.

Продавец установил ограничение участников аукциона: Только для граждан.

При этом, каким образом граждане могут построить на земельном участке объекты капитального строительства железнодорожной инфраструктуры, организатор торгов не разъяснил. Также продавец не указал по какой причине в аукционе не могут принимать участие юридические лица и индивидуальные предприниматели.

В таких действиях продавца содержится явное ограничение конкуренции.

Таким образом, опубликованное Продавцом информационное сообщение о продаже права аренды на земельный участок грубо нарушает требования Земельного кодекса РФ, 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 аренды муниципального имущества КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ НИКОЛАЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ при осуществлении продажи аренды муниципального имущества извещение в ГИС.ТОРГИ № 22000016570000000071.

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

3. Признать неправомерным способ проведения торгов – открытый аукцион.

4. Приостановить и отменить обжалуемые торги.

5. Признать Жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» обоснованной.

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

Перечень прилагаемых документов:

1. Копия Решения о назначении генерального директора.
2. Судебная практика.

Генеральный директор ООО
«СОЮЗНЫЙ КОНТРАКТНЫЙ ОПЕРАТОР» /электронная подпись/ _____

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