

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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ОГРН: [REDACTED]  
ИНН: [REDACTED], КПП: [REDACTED]  
Р/с: [REDACTED]  
БИК: [REDACTED], К/с: [REDACTED]  
Банк: АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва  
Тел.: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

**КОМУ:**

Руководителю Управления Федеральной  
Антимонопольной Службы России по  
Республике Мордовия ЛАПИЦКОЙ Е.А.

Адрес: 430005, Республика Мордовия  
г. Саранск, [REDACTED]  
Телефон/факс: [REDACTED] (приемная)  
E-mail: [REDACTED]

**11 февраля 2024 года № 11/02-2024-01**

**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

2200015496

Публично-правовое образование

Полное наименование

АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОСЛОБОДСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
КРАСНОСЛОБОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ

ИНН [REDACTED] КПП [REDACTED] ОГРН [REDACTED]

Юридический адрес 431260, Респ Мордовия, Краснослободский р-н, г Краснослободск, ул  
Интернациональная д. 64

Фактический/почтовый адрес Респ Мордовия, м.р-н Краснослободский, г.п.  
Краснослободское, г Краснослободск, ул Интернациональная, дом 64

Контактное лицо [REDACTED]

Телефон [REDACTED]

Адрес электронной почты [REDACTED]

**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»

[REDACTED]

[REDACTED] 101, ПОМЕЩ. 2/1 ОФИС 20

ОГРН: [REDACTED], ИНН: [REDACTED], КПП: [REDACTED]

Генеральный директор ООО «СОЮЗКОНТРАКТ»

[REDACTED]

Тел.: [REDACTED], e-mail.: [REDACTED], 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 № 22000154960000000016

Адрес сайта: <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/22000154960000000016>

Основные сведения об извещении

Вид торгов Аренда и продажа земельных участков Земельный кодекс РФ

Форма проведения Электронный аукцион

Наименование процедуры

открытый аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснослободский муниципальный район, Краснослободское городское поселение, город Краснослободск, улица 2-я Рабочая, земельный участок 37, кадастровый номер 13:14:0101006:314, площадь 60 кв.м. Электронная площадка АО «ЕЭТП»

Дата публикации: 11.01.2024

**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:**

Пунктом 1 Извещения о проведении торгов (опубликовано на ГИС.ТОРГИ отдельным файлом) установлено:

**Лот № 1**

Местоположение земельного участка	Краснослободский муниципальный район, Краснослободское городское поселение, город Краснослободск, улица 2-я Рабочая, земельный участок 37
Площадь и кадастровый номер земельного участка	60 кв.м., К№ 13:14:0101006:314
Границы земельного участка	определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.11.2023 № КУВИ-001/2023-260300385
Категория земель	земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	хранение автотранспорта

**Виды разрешенного использования: хранение автотранспорта**

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", предусмотрено:



Наименование вида разрешенного использования земельного участка <sup>1</sup>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <sup>2</sup>	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка <sup>3</sup>
1	2	3
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1

Исходя из установленного Продавцом вида разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта» совершенно очевидно вытекает, что земельный участок сдается в аренду для размещения (строительства) на нем отдельно стоящего или пристроенного надземного и/или подземного здания (объекта капитального строительства).

В таком случае Продавец должен в своем извещении предусмотреть размещение информации, обязательной для муниципальных земельных участков, 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;

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

При этом в Извещении Продавца содержится некая ссылка, которая потенциальному покупателю не дает никакой конкретной информации, которую еще и нужно где-то искать.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства	В соответствии с градостроительным регламентом и градостроительным зонированием по территориальной зоне П-производственной зоне, установленных в соответствии с разд. 2 Правил землепользования и застройки (утв. решением Совета депутатов Краснослободского городского поселения от 21.10.2022 №16)
---	---



То есть, по сути, 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.

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.**

Однако, в Извещении Продавца содержится такая информация:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение	
Сети газоснабжения	Получают самостоятельно
Сети водоснабжения и водоотведения	Получают самостоятельно
Электрические сети	Получают самостоятельно
	Информация о сроках действия технических условий, сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения будет предоставляться при обращении в ресурсоснабжающие организации, в том числе АО «Газпром газораспределения Саранск», АО «Мордовская электросетевая компания», ПАО «Россети Волга» - «Мордовэнерго», после приобретения прав на земельный участок

Возникает вопрос: А какова вероятность получения технических условий – 100, 75, 50, 25 или 0%? Ответ на этот вопрос в силу закона Продавец обязан разместить в своем Извещении **до! продажи** муниципального имущества, а не оставлять эту неопределенную ситуацию на непредсказуемый откуп потенциальному покупателю.

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 невозможно, по сути, определить потенциал использования предлагаемого участка.

Таким образом, опубликованное Продавцом информационное сообщение о продаже права аренды на земельный участок грубо нарушает требования Земельного кодекса 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 АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОСЛОБОДСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КРАСНОСЛОБОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ при осуществлении продажи муниципального имущества извещение в ГИС.ТОРГИ № 22000154960000000016.

2. Приостановить обжалуемые торги.

3. Признать Жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» обоснованной.

4. 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/ 