

РОССИЯ  
ООО  
"ТИРС"

Юр.адрес: 393250, Тамбовская область, г. Рассказово, Фабричный проезд, д.1 «Д» ИНН 6828007119 КПП 682801001

Искр. 81 от 04.07.2023

Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Тамбовской области  
392000, г. Тамбов, ул. Державинская, 1

**Заявитель:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«ТИРС»

**Юридический адрес:**

393250, Тамбовская область, г. Рассказово,  
Фабричный проезд, д.1 «Д»

Адрес для корреспонденции: г. Тамбов, ул.  
Студенецкая, 12 «а», 2 эт.

Номер контактного телефона: 8(993)568-55-51

Эл. почта: [a.petrov-potsdam@mail.ru](mailto:a.petrov-potsdam@mail.ru)

Факс: 8(4752) 72-54-24.

Тамбовское УФАС России  
Рег. номер 4176/23  
зарегистрирован 04.07.2023



**Заинтересованные лица:**

Организатор аукциона: Администрация  
города Тамбова Тамбовской области.

Организатор осуществляет функции по  
организации и проведению аукциона через  
управление муниципального заказа и продаж  
администрации города Тамбова Тамбовской  
области, расположенное по адресу: 392001, г.  
Тамбов, ул. Гастелло, 32 а, кабинет 321, тел.  
(4752) 49-20-28,

e-mail: [post-umz@cityadm.tambov.gov.ru](mailto:post-umz@cityadm.tambov.gov.ru)

**Указание на закупку:** Аукцион по продаже  
объекта незавершенного строительства,  
расположенного по адресу: Тамбовская  
область, город Тамбов, ул. Магистральная  
Извещение № 21000015740000000159 на  
сайте <https://torgi.gov.ru/> в информационно-  
телекоммуникационной сети "Интернет"

**ЖАЛОБА**

09.06.2023 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещена информация о  
проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым  
номером 68:29:0209047:11293, расположенного по адресу: Тамбовская область, город  
Тамбов, ул. Магистральная, со степенью готовности 5 %, площадью 420,6 кв.м.  
Извещение № 21000015740000000159.

Объект располагается на земельном участке площадью 3526 кв.м с кадастровым  
номером 68:29:0209047:6014 по адресу: местоположение установлено относительно  
ориентира, расположенного в границах участка.



Организатором аукциона является администрация города Тамбова Тамбовской области. Дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе: заявки на участие в аукционе принимаются с 08 час. 30 мин. «13» июня 2023 г. до 17 час. 30 мин. «11» июля 2023 г. в рабочие дни.

Собственник объекта незавершенного строительства: ООО «Тамбов-15» (ИНН 6829154606, ОГРН 1206800002672).

Согласно решения Арбитражного суда Тамбовской области от 13.01.2023 (дело №А64-4243/2022), постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.04.2023 у общества с ограниченной ответственностью «Тамбов-15» объект незавершенного строительства изъят путем продажи с публичных торгов, объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 68:29:0209047:11293, расположенный по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул. Магистральная на земельном участке с кадастровым номером 68:29:0209047:6014 (местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тамбовская область, г.Тамбов, ул. Магистральная, 39А).

Считаем, что Организация и проведение Аукциона не соответствуют требованиям действующего законодательства по следующим основаниям.

Согласно содержанию аукционной документации, приложение к договору купли-продажи объекта незавершенного строительства, передаче подлежит объект незавершенного строительства с кадастровым номером 68:29:0209047:11293 площадью 420,6 кв.м, степень готовности: 5%, расположенный по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Магистральная, на основании отчета об оценке № 23-05-046-М-ПО, утверждённого постановлением администрации города Тамбова Тамбовской области от 30.05.2023 № 4360 «О проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 68:29:0209047:11293 по ул. Магистральной»

Норма подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ направлена на защиту лиц, обладающих юридически действительным правом в отношении объектов, расположенных на соответствующем земельном участке.

При этом в силу прямого указания пункта 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

В силу пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев, прямо указанных в данной норме.

Реализация нежилого здания без земельного участка, на котором оно возведено, противоречит законодательству.

В настоящее время на земельном участке с кадастровым номером 68:29:0209047:6014 располагается здание более 1000 кв.м. Аукционная документация не содержит информацию о данном объекте, выдавалось ли разрешение на строительство, имеется ли проектная документация, экспертизы не было. Фактически постановлением администрации города утверждена оценка существующего здания, площадь которого которая в разы превышает площадь объекта незавершенного строительства.

Вместе с тем, к аукционной документации не приложены документы, подтверждающие законность возводимого объекта строительства, разрешение на строительство отсутствует. Для завершения строительства данная документация будет необходима.

По всем признакам администрация города Тамбова продает незаконное строительство, в противном случае, ей надлежит представить доказательства обратного, с приложением соответствующих документов.

Проект договора купли-продажи объекта незавершенного строительства не содержит сведений о переходе права собственности на земельный участок.



В соответствии с постановлением администрации города Тамбова Тамбовской области от 30.05.2023 № 4360 начальная цена предмета аукциона: 45 058 608 (сорок пять миллионов пятьдесят восемь тысяч шестьсот восемь) рублей, что не соответствует рыночной цене, сложившейся в Тамбовской области, за аналогичные объекты.

С учетом степени готовности объекта незавершенного строительства в 5%, стоимость завершенного строительства рассчитывается по формуле  $(45\ 058\ 608/5)*100$  и составляет 901 172 160,00 (девятьсот один миллион сто семьдесят две тысячи сто шестьдесят рублей).

В свою очередь если брать расчет от занимаемой площади, то расчет стоимости 1 кв.м. производится по формуле:  $420,6/100*5=21,03$  кв.м со стоимостью 45 058 608, (сорок пять миллионов пятьдесят восемь тысяч шестьсот восемь). В пересчете цены за 1 кв.м. площади получается 2 142 587 (два миллиона сто сорок две тысячи пятьсот восемьдесят семь) рублей.

Таким образом, имеется несостыковка между предметом аукциона и продаваемым объектом

На основании изложенного,

ПРОШУ:

- 1.Принять настоящую жалобу к рассмотрению.
- 2.Приостановить проведение аукциона до рассмотрения жалобы по существу.
- 3.Признать действия организатора торгов - администрации города Тамбова Тамбовской области, извещение №21000015740000000159, лот №1 от 09.06.2023, выразившегося в нарушении порядка установления начальной цены предмета торгов, незаконными.
- 4.Выдать обязательное предписание об устранении нарушений.

Генеральный директор ООО «ТИРС»



