

## ЖАЛОБА

на неправомерные действия КУИЗО г. Челябинска при организации проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы (кадастровый номер 74:36:0602001:38)

На основании договора от 16.01.2014 года о переуступке прав и обязанностей по договору краткосрочной аренды земли г. Челябинска УЗ № 008989-К-2007 от 27.05.2007 года и дополнительным соглашениям к нему № 1 от 14.10.2010 года и № 2 от 07.10.2013 года (далее – Договор) ООО «Интеграл» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 74:36:0602001:38 площадью 12 164 кв.м. по пр. Победы в микрорайоне 27 Калининского района г. Челябинска.

Данный участок предоставлен ООО «Интеграл» в аренду КУИЗО г. Челябинска для строительства торгового комплекса.

В соответствии с п. 1.4. Договора срок его определен сторонами до 16.05.2015 года.

17.04.2015 года арендатор обратился к арендодателю с письмом (вх.11748) о продлении срока действия указанного договора на неопределенный срок, однако ответа не получил, продолжая пользоваться земельным участком после истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя. При указанных обстоятельствах, в соответствии со ст. 610 ГК РФ, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В 24.01.2017 года ООО «Интеграл» получило уведомление № 2706 от 28.12.2016 года о демонтаже незаконно размещенного нестационарного объекта по указанному адресу, подписанное исполняющим обязанности начальника отдела муниципального земельного контроля Комитета, утвержденное начальником Управления земельных отношений КУИЗО г. Челябинска.

24.01.2017 года ООО «Интеграл» направило в адрес КУИЗО г. Челябинска письмо (вх. 2026), в котором сообщил об отсутствии на участке незаконно размещенного стационарного объекта, напомнил о наличии действующего договора и пояснил, что на участке, огражденном забором, находится только будка охраны.

31.01.2017 года сотрудниками МБУ «Служба демонтажа и землеустройства» была предпринята попытка демонтажа ограждения земельного участка, после чего ООО «Интеграл» было вынуждено обратиться с заявлениями в РУВД Калининского района г. Челябинска (5300 КУС от 20.02.2017 года) и прокуратуру г. Челябинска с просьбой разобраться в законности указанных действий должностных лиц г. Челябинска и принять меры прокурорского реагирования.

До настоящего времени ответа из прокуратуры города не последовало, однако по жалобе, направленной в прокуратуру 20.02.2017 года арендатором был получен ответ из администрации г. Челябинска с требованием до 17.04.2017 года освободить самовольно занятый земельный участок путем демонтажа оборудования автостоянки. В связи с отказом арендатора освободить земельный участок КУИЗО г. Челябинска не пытался решить спорный вопрос в судебном порядке и 10.05.2017 года МБУ «Служба демонтажа и землеустройства» приступило к демонтажу ограждения земельного участка и шлагбаума.

В соответствии со ст. 622 ГК РФ переданный по договору аренды земельный участок должен быть возвращен арендодателю только на основании подписанного акта приема-передачи. В случае отсутствия указанного акта возврат происходит в судебном порядке путем предъявления иска о возврате земельного участка. До подписания акта либо до вступления в силу судебного решения о возврате земельного участка, такой участок считается не свободным от прав третьих лиц. В данном случае от прав ООО «Интеграл».



По информации, содержащейся на сайте КУИЗО, земельный участок с кадастровым номером 74:36:0602001:38 площадью 12 164 кв.м. по указанному адресу 08.06.2017 года выставлен на торги (право аренды). В сведениях о правах на земельный участок указано, что право собственности не разграничено, ограничения прав на земельный участок отсутствуют

Считаем действия КУИЗО г. Челябинска незаконными, а договор краткосрочной аренды земли г. Челябинска УЗ № 008989-К-2007 от 27.05.2007 года действующим, в связи с чем, 12.05.2017 года ООО «Интеграл» обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с соответствующим требованием. Однако 15.05.2017 года суд возвратил исковое заявление в связи с несоблюдением претензионного или иного досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком, который предполагает 30-ти дневный срок.

Поскольку основание для обращения в Арбитражный суд возникло 10.05.2017 года после начала демонтажа ограждения участка, а торги назначены КУИЗО г. Челябинска на 08.06.2017 года, данное обстоятельство исключает право арендатора на судебную защиту до истечения срока досудебного урегулирования, предусмотренного п. 8 ч. 2 ст. 125 АПК РФ.

Законом предусмотрены основания досрочного расторжения договора аренды судом по требованию арендодателя (ст. 619 ГК РФ) и арендатора (ст. 620 ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 610 ГК РФ).

В п. 2 ст. 610 ГК РФ в отношении договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, предусмотрено право каждой из сторон в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца, если иной срок не определен законом или договором.

Как следует из условий заключенного сторонами договора аренды земли УЗ № 008989-К-2007 от 27.05.2007 года (дополнительного соглашения №1 от 14.10.2010 года), в случае продления договора на неопределенный срок арендодатель вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом арендатора за 15 дней. В данном случае договор считается прекращенным по истечении 15 дней со дня отправки арендодателем арендатору уведомления о прекращении договора.

22.12.2016 года выдает на руки представителю арендатора и ставит на учет в КУИЗО расчет платы за аренду земли № 10 по указанному договору за период 16.05.2016 года по 31.12.2016 года.

После обращения истца в КУИЗО г. Челябинска с просьбой предоставить акт сверки платежей по настоящему договору, КУИЗО г. Челябинска 29.03.2017 г. предоставляет акт сверки с сопроводительным письмом № 8864, из которого следует, что по договору УЗ № 008989-К-2007 от 27.05.2007 года с дополнительными соглашениями к нему, на 31.12.2016 года у ООО «Интеграл» числится переплата в размере 150 729, 64 рублей.

И наконец, 05.05.2017 года арендатор получает в КУИЗО расчет платы за аренду указанной земли № 11 за период с 01.01.2017 года по 30.06.2017 года.

Кроме того, Распоряжением № 6269 Главы администрации города Челябинска от 08.06.2015 года по заявлению ООО «Интеграл» был утвержден градостроительный план земельного участка по проспекту Победы в Калининском районе г. Челябинска.

Вышеуказанные обстоятельства свидетельствуют о намерениях органа местного самоуправления продолжать арендные взаимоотношения с ООО «Интеграл» в отношении спорного земельного участка.

В соответствии с п. 3 ст. 432 ГК РФ сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным. В соответствии с п.5 ст. 450.1 ГК РФ, если при наличии оснований для отказа от договора (исполнения договора) сторона, имеющая право на такой отказ, подтверждает действие договора, в том числе путем принятия от другой стороны предложенного последней исполнения обязательства, последующий отказ по тем же основаниям не допускается.

Утверждение органом местного самоуправления градостроительного плана спорного земельного участка для целей строительства торгового комплекса по заявлению ООО «Интеграл» свидетельствует о подтверждении администрацией г. Челябинска действия договора аренды земельного участка. Кроме того, направление КУИЗО Челябинска арендатору расчетов арендной платы на период по 30.06.2017 года также свидетельствует о существующих арендных отношениях.

С учетом указанных обстоятельств считаем, что продажа права на заключение договора аренды спорного земельного участка посредством проведения торгов 08.06.2017 года не только грубо нарушает права нынешнего арендатора, а также, повлечет за собой признание недействительной любой сделки, заключенной по результатам торгов. Информация, содержащаяся на сайте

администрации г. Челябинска о проведении торгов, указывающая на отсутствие ограничения прав на земельный участок не соответствует фактическим обстоятельствам. Претензии и копии искового заявления поступили в КУИЗО г. Челябинска 12.05.2017 года и 18.05.2017 года.

Полагаем, что действия КУИЗО г. Челябинска нарушают не только гражданское, но и антимонопольное законодательство, создавая условия для недобросовестной конкуренции, препятствуя осуществлению предпринимательской деятельности, нарушая порядок проведения конкурентной процедуры торгов.

В целях оперативного контроля просим Вас рассмотреть действия организатора торгов КУИЗО г. Челябинска по соблюдению порядка их организации и выдать предписание о прекращении нарушения.

1. Информация с сайта КУИЗО г. Челябинска с извещением о проведении аукциона на право заключения договора аренды спорного земельного участка на 6-ти листах.
2. Копии свидетельств ОГРН, ИНН ООО «Интеграл».
3. Копия решения учредителя ООО «Интеграл» о назначении генерального директора.
4. Копия Устава ООО «Интеграл» на 4-х листах.
5. Копия письма в КУИЗО №13768 от 12.05.2017 г. с уведомлением об обращении в суд.
6. Копия претензии в КУИЗО № 14573 от 18.05.2017 года.
7. Копия договора о переуступке прав и обязанностей от 16.01.2014 года на 2-х листах, договора аренды УЗ № 008989-К-2007 от 27.05.2008 года и дополнительных соглашений № 1 от 14.10.2010 года, и № 2 от 07.10.2013 года.
8. Копия Распоряжения № 6269 от 08.06.2015 г. об утверждении градостроительного плана земельного участка.
9. Копия градостроительного плана земельного участка на 6-ти листах.
10. Копия письма ответчику с просьбой продлить договор аренды от 16.04.2015 года.
11. Копия Уведомления КУИЗО № 2706 от 28.12.2016 года о демонтаже незаконно размещенного нестационарного объекта.
12. Копия письма ответчику от 24.01.2017 года о подтверждении арендных отношений и отсутствии на участке незаконных объектов.
13. Копия письма в МБУ «Служба демонтажа и землеустройства» от 31.01.2017 г.
14. Копия жалобы истца в прокуратуру г. Челябинска от 20.02.2017 года.
15. Копия жалобы истца в РУВД Калининского района г. Челябинска от 20.02.2017 года.
16. Копия письма КУИЗО № 8864 о предоставлении акта сверки от 29.03.2017 года с актом сверки взаимных расчетов по 27.03.2017 года.
17. Копия расчета платы за аренду земли № 10 с 16.05.2016 года по 31.12.2016 года.
18. Копия расчета платы за аренду земли № 11 с 01.01.2017 года по 30.06.2017 года.
19. Копия определения суда о возвращении искового заявления.
20. Копия письма КУИЗО № 12794 от 27.04.2017 года о принудительном демонтаже.

директора ООО «Интеграл».

