

5

**В Управление Федеральной
антимонопольной службы
по г. Москве**

107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

05.12.2018. № 323

ЗАЯВИТЕЛЬ

**Общество с ограниченной ответственностью
«Домостроительная компания»**

Почтовый адрес/адрес местонахождения:
656067, г. Барнаул, ул. Балтийская, 103, пом. Н18
Тел.: 8-906-940-22-55
E-mail: 9831740243@mail.ru

ЖАЛОБА

12 ноября 2018 г. на сайте ДОМ.РФ (<https://дом.рф/land/auctions/?id=133958>) размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Барнаул, земельный участок, находящийся в северо-западном направлении от пересечения улицы Просторной и Павловского тракта (кадастровый номер: 22:61:010202:1400) (далее – *Земельный участок*), для комплексного освоения территории. Планируемая дата проведения аукциона – 14.12.2018 г.

Организатором торгов является акционерное общество «ДОМ.РФ» (АО «ДОМ.РФ») (почтовый адрес (адрес местонахождения): 125993, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, E-mail: torqi@ahml.ru, телефон: +7(495)775-47-40, факс: +7(495)775-47-41; адрес страницы в сети Интернет: <http://дом.рф/>).

ООО «ДСК» подана заявка на участие в данном аукционе, которая получена организатором 03.12.2018 в 16 час. 30 мин., регистрационный номер заявки 30 (скан-копия прилагается).

При проверке градостроительных возможностей и ограничений использования Земельного участка, изучении аукционной документации и документов территориального планирования города Барнаула, заявителем были установлены обстоятельства, препятствующее проведению и исполнению условий аукциона.

1. В соответствии с информацией, указанной в извещении о проведении аукциона (стр. 11) Земельный участок, являющийся предметом торгов расположен в границах следующих территориальных зон: «Зоны застройки многоэтажными жилыми домами» («Ж.1», большая часть участка), «Зеленых насаждений специального назначения» («Р.4»).

Полагаем, что размещение земельного участка в двух территориальных зонах является препятствием для проведения аукциона в виду следующего:

В силу части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Частью 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации также предусмотрено, что границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Московское УФАС
Рег. номер 62575/18
зарегистрирован 07.12.2018



Таким образом, установлен законодательный запрет на формирование земельного участка, находящегося в различных территориальных зонах, и ситуация, при которой сформированный земельный участок оказывается находящимся одновременно в нескольких территориальных зонах, и на него распространяется действие нескольких градостроительных регламентов, ведет к возникновению правовой неопределенности в отношении правового режима земельного участка.

2. Полагаем, что условия договора аренды Земельного участка и договора комплексного освоения не достаточно полно регулируют вопросы осуществления строительства объектов социальной инфраструктуры, относящиеся к объектам регионального и местного значения (больницы, детские сады, школы).

Пункт 5.1 проекта договора аренды указывает, что после проведения межевания Земельного участка арендатору не предоставляются участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ и участки, указанные в пункте 5.2 Договора.

В пункте 5.2 содержится условие о том, что договор купли-продажи и договор аренды не заключаются в отношении участков, передаваемых в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии со статьей 16.3 Федерального закона № 161-ФЗ, в том числе, предназначенных для размещения объектов регионального или местного значения. Далее в данном пункте указывается, что в отношении участков, ограниченных в обороте заключаются только договоры аренды.

Таким образом, пункт 5.2 прямо противоречит пункту 5.1 проекта договора аренды. Кроме того, из буквального толкования указанных пунктов не представляется возможным установить как соотносятся термины «образованные участки, ограниченные в обороте» (п.5.2) и «участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации», «участки указанные в пункте 5.2 Договора» (п. 5.1).

Пункт 1.3 проекта договора комплексного освоения указывает, что Застройщик осуществляет строительство объектов инфраструктуры на Образованных участках в соответствии с требованиями настоящего Договора за исключением Образованных участков, в отношении которых принято решение об их передаче в собственность субъектов Российской Федерации, муниципальную собственность в соответствии со статьей 16.3 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Вместе с тем, ст. 16.3 ФЗ № 161 не содержит срока для принятия решения о передаче таких земельных участков в собственность субъектов Российской Федерации, муниципальную собственность. В проекте договора комплексного освоения данный срок также не определен.

Данные обстоятельства создают неопределенность в вопросе комплексного освоения Земельного участка, в том числе в части осуществления строительства объектов местного значения (больницы, детские сады, школы).

3. В соответствии с действующим генеральным планом города Барнаула, утвержденным решением Барнаульской городской Думы от 26.02.2010 № 245, на территорию Земельного участка установлены следующие функциональные зоны: преимущественно общественной застройки (большая часть), зеленых насаждений общего пользования, многоэтажной застройки.

Согласно Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденных решением Барнаульской городской Думы

от 09.10.2012 № 834, Земельный участок расположен в границах следующих территориальных зон: «Зоны застройки многоэтажными жилыми домами» («Ж.1», большая часть участка), «Зеленых насаждений специального назначения» («Р.4»).

Пунктами 27, 28 Извещения о проведении аукциона предусмотрена обязанность лица, выигравшего аукцион осуществить в течении 1 года подготовку проекта планировки и межевания территории Земельного участка, в том числе предусмотреть минимальный объем общей площади жилых помещений – 200 000 кв. метров.

Указанный минимальный объем общей площади жилых помещений определен в соответствии с текущими функциональными и территориальными зонами Земельного участка, которые позволяют обеспечить строительство.

3.1. Вместе с тем, в соответствии с постановлением Администрации города Барнаула № 1149 от 10.06.2016 г., по состоянию на текущую осуществляется подготовка проекта нового Генерального плана городского округа – города Барнаула Алтайского края. В соответствии с пунктом 21 приложения № 1 указанного постановления, проект нового Генерального плана подлежит утверждению в ноябре 2018 г. Документация по проекту нового Генерального плана размещена на официальном сайте города Барнаула.

Таким образом, на дату проведения аукциона данные указанные в Извещении о его проведении уже будут не актуальны.

В соответствии с Картой функциональных зон к проекту нового Генерального плана (http://barnaul.org/upload/medialibrary/264/karta-fz_b_5_72.pdf), размещенной на официальном сайте города Барнаула, большая часть Земельного участка (около 71 га. из 86 га.) располагается в зоне рекреационного назначения: «зона прочих озелененных территорий не вовлеченных в градостроительную деятельность». Оставшаяся часть Земельного участка располагается в следующих зонах:

- «зона малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами (коттеджная застройка)»;

- «зона застройки делового, общественного, коммерческого назначения, объектов образования, культуры, социального и коммунального назначения».

В соответствии с п.1 ч.1 ст. 1 ГрК РФ градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий.

В соответствии с п.1. ч.2 ст. 33 ГрК РФ, изменение генерального плана городского округа является основанием для внесения изменений в правила землепользования и застройки. Следовательно, после принятия нового Генерального плана, изменению будет подлежать и Карта градостроительного зонирования, являющаяся частью Правил землепользования и застройки.

После принятия нового Генерального плана, в отношении большей части Земельного участка будет невозможно подготовить документацию по планировке и межеванию территории, и осуществить на ней строительство. Несоответствие проекта планировки и межевания территории генеральному плану является достаточным условием для отказа органа муниципальной власти в его утверждении.

Также необходимо отметить, что после принятия нового Генерального плана в отношении большей части Земельного участка будут отсутствовать предельные параметры разрешенного строительства, поскольку

установленная функциональная зона не подразумевает осуществление на ней строительства, а цель его использования не будет соответствовать целям использования, установленным в извещении о проведении аукциона.

В связи с указанным, согласно п.3 ч.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, Земельный участок, находящийся в федеральной собственности не может быть предметом аукциона.

3.2. Согласно части 1 статьи 9 ГрК РФ территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Данной нормой корреспондирует статья 2 ГрК РФ, предусматривающая, что одними из принципов функционирования правовых механизмов и норм градостроительного законодательства являются обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности и обеспечение участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечения свободы такого участия.

Из совокупного анализа приведенных норм в системном единстве следует, что с учетом необходимости гармоничного развития территорий документы территориального планирования призваны обеспечивать не только права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, но и защищаемые законом права и интересы иных физических и юридических лиц, а также публичные интересы, связанные, в частности, с устойчивым развитием территорий муниципальных образований, сохранением окружающей среды и объектов культурного наследия, которые могут вступать в объективное противоречие с интересами собственников.

Таким образом, приоритет публичной цели устойчивого развития территории обуславливает возможность ограничения в ходе градостроительной деятельности прав собственников и обладателей иных прав на земельные участки, расположенные на территории, правовой режим использования которой планируется изменить в соответствии с документами территориального планирования.

Следовательно, в случае принятия нового Генерального плана, победитель аукциона не сможет обеспечить исполнение условий аукциона в части подготовки проекта планировки и межевания территории и обеспечению требований к их содержанию, то есть фактически не сможет использовать Земельный участок в соответствии с его назначением, на момент проведения аукциона.

Невозможность использования Земельного участка в соответствии с условиями заключенного договора аренды, договора комплексного освоения территории в соответствии с результатами аукциона, в случае изменения документов территориального планирования (генерального плана, правил землепользования и застройки) является достаточным основанием для расторжения указанных договоров в судебном порядке.

Таким образом, проведение на текущий момент аукциона в отношении Земельного участка приведет к существенным убыткам, как для лиц, участвующих в аукционе, так и для самого организатора аукциона. Например, по делу № **A40-77488/2015** с Фонда РЖС в пользу арендатора земельного участка была взыскана денежная сумма более 80 миллионов рублей, в качестве убытков по причине

невозможности использования земельного участка по договору аренды, в связи с утверждением нового Генерального плана муниципального образования и изменением функциональной зоны земельного участка.

На основании указанного, просим Вас провести проверку по вопросу законности и обоснованности действий АО «ДОМ.РФ» по проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Барнаул, земельный участок, находящийся в северо-западном направлении от пересечения улицы Просторной и Павловского тракта (кадастровый номер: 22:61:010202:1400), для комплексного освоения территории.

В случае установления нарушений – выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

Перечень прилагаемых документов:

1. Извещение о проведении аукциона;
2. Распечатка с сайта организатора торгов;
3. Скан-копия заявки на участие в аукционе.
4. Выписка из ЕГРЮЛ.
5. Документы о назначении директора.

Генеральный директор
ООО «ДСК»

Д. Е. Харламов

