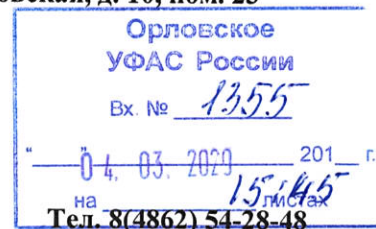


# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК»»

Место нахождения: 302030, РФ, Орловская область, г. Орел, ул. Старо-Московская, д. 10, пом. 23  
ОГРН 1195749006826  
ИНН 5751064021/ КПП 575101001  
Р/сч. 40702810627510000577  
Филиал № 3652 Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеж  
Кор.сч. 30101810545250000855  
БИК 042007855



Исх. № 7 от «04» марта 2020 года

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по Орловской области**

302028, РФ, Орловская область, г. Орел, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 21

**Заявитель:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК»

Место нахождения: 302030, РФ, Орловская область, г. Орел, ул. Старо-Московская, д. 10, пом. 23

ОГРН 1195749006826

ИНН 5751064021/ КПП 575101001

Телефон/факс: 8(4862)54-28-48

Эл.почта: info@zenit-orel.ru

**Организатор торгов:** администрация города Орла в лице Управления муниципального имущества и землепользования администрации города Орла

Юридический адрес: 302028, Орловская обл., г. Орел, ул. Пролетарская гора, д. 1

Телефоны: 8(4862)43-27-32 (приемная), 8(4862)43-70-86 (контактный)

**Торги:** Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040227:15, расположенного по ул. Раздольной

Адрес сайта, на котором она размещена информация о торгах: <http://www.orel-adm.ru/> (режим доступа: <http://www.orel-adm.ru/ru/auction/10-auktsion-na-pravo-zaklyucheniya-dogovora-arendy-zemelnogo-uchastka-s-kadaastrovym-nomerom-57-25-00402.html>),

<https://torgi.gov.ru/> (режим доступа: <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=40847942&lotId=40847995&prevPageN=1>)

Извещение № 030220/0130014/01 от 03.02.2020 (открытый аукцион)

## ЖАЛОБА

03 февраля 2020 года Администрацией города Орла издано Постановление № 291 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с

кадастровым номером 57:25:0040227:15, расположенного по ул. Раздольной», которым принято решение провести 10 марта 2020 года открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, площадью 8012,94 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г.Орел, ул. Раздольная, кадастровый номер 57:25:0040227:15, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирный жилой дом 5-18 этажей (в том числе технический). Срок аренды: 54 (пятьдесят четыре) месяца. Информация о данном аукционе размещена на официальном сайте администрации города Орла <http://www.orel-adm.ru/> (режим доступа: <http://www.orel-adm.ru/ru/auction/10-auktion-na-pravo-zaklyucheniya-dogovora-arendy-zemelno-go-uchastka-s-kadastrovym-nomerom-57-25-00402.html>), в том числе организатором торгов размещены:

- Постановление № 291 от 03 февраля 2020 года «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040227:15, расположенного по ул. Раздольной»;

- Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040227:15, расположенного по ул. Раздольной;

- Форма заявки на участие в аукционе;

- Проект договора аренды земельного участка.

Аналогичная информация (за исключением **Постановления № 291 от 03 февраля 2020 года**) размещена и на сайте <https://torgi.gov.ru/> (режим доступа: <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=40847942&lotId=40847995&prevPageN=1>), извещение № 030220/0130014/01 от 03.02.2020 (открытый аукцион).

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК», будучи заинтересованным в приобретении права аренды указанного выше земельного участка, платежным поручением № 8 от 27.02.2020 г. перечислило на расчетный счет УМИЗ администрации города Орла денежные средства в размере **214 920 (Двести четырнадцать тысяч девятьсот девяносто) рублей 00 копеек** в качестве задатка за участие в указанном выше аукционе и направило соответствующую заявку.

Следует отметить, что форма подаваемой заявки на участие в аукционе предусматривает заведомое согласие участника аукциона в случае признания его победителем аукциона заключить с организатором аукциона договор аренды земельного участка по цене, сложившейся в результате аукциона, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, **на условиях опубликованного проекта договора**. Вместе с тем, ознакомившись с проектом договора аренды земельного участка, размещенным организатором торгов на официальном сайте администрации города Орла: [www.orel-adm.ru.](http://www.orel-adm.ru/), Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК» установило, что имеются явные **противоречия условий размещенного проекта договора аренды виду разрешенного использования земельного участка и действующему законодательству РФ**, а именно:

1. Пунктом 6.4. проекта договора аренды предусмотрена обязанность Арендатора земельного участка письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за два месяца о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока Договора, так и при досрочном освобождении его, **и сдать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального**.

Однако согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для

обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Аналогичные положения содержатся и в ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

В силу ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В свою очередь, в соответствии с ч. 5 ст. 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем.

В п. 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» содержатся следующие разъяснения. С момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании ст. 413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок. Возможные споры между прежним собственником земельного участка (арендодателем) и застройщиком (арендатором) не могут затрагивать права собственников помещений в многоквартирном жилом доме на соответствующий земельный участок.

Таким образом, земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме, что является основанием для расторжения договора аренды и влечет невозможность возврата земельного участка Арендодателю при расторжении договора, а значит, **рассматриваемое выше условие договора заведомо неисполнимо для добросовестного арендатора.** Подобное условие может касаться лишь случаев, когда расторжение договора связано с нарушением закона или договора (например, если арендатор земельного участка не приступил к строительству), однако подобной оговорки организатором торгов сделано не было.

2. Пунктом 7.3. проекта договора аренды предусмотрено, что Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут), в том числе, в случае, если Арендатор сдал в субаренду или иным образом передал арендуемый земельный участок полностью или частично третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

Вместе с тем, в силу ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Федерации» в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных частью 2.1 данной статьи. Из сказанного следует, что регистрация договоров долевого участия в строительстве на арендуемом земельном участке многоквартирного жилого дома может стать основанием для расторжения договора аренды земли по требованию Арендодателя, так как залог права аренды земельного участка в пользу участников долевого строительства будет зарегистрирован без согласия Арендодателя. Однако залог права аренды в этом случае возникает в силу закона, не зависит от воли Арендатора, и, следовательно, не может влечь рисков и негативных последствий для Арендатора. Кроме того, как уже отмечалось, ранее при передаче участникам долевого строительства жилых помещений, застройщиком будут переданы и права на земельный участок как часть общего имущества собственников многоквартирного жилого дома, что повлечет и фактическую передачу земельного участка без согласия Арендодателя в собственность третьим лицам – будущим собственникам квартир в возведенном на земельном участке многоквартирном жилом доме.

О выявленных несоответствиях Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК» проинформировало организатора торгов и просило рассмотреть возможность внесения изменений в аукционную документацию в целях приведения её в соответствие с действующим законодательством РФ до момента окончания срока приема заявок на участие в аукционе (Письмо № 5 от 02 марта 2020 года, копия прилагается), но ответа на указанное письмо в адрес Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК» не поступило, в связи с чем общество было вынуждено подать 04 марта 2020 года заявку на участие в аукционе на представленных условиях, чтобы не пропустить срок подачи заявки.

Также следует отметить, что и извещение о проведении аукциона, и проект договора аренды земельного участка содержат недостоверную информацию о площади части участка, в отношении которой установлено ограничение использования. Так по информации организатора торгов предусмотрено следующее ограничение использования земельного участка: часть земельного участка площадью 173,16 кв.м в границах охранной зоны линейно-кабельного сооружения «Высоковольтная линия электропередачи (6 кВ) от тяговой подстанции №59 до ТП завода силикатного кирпича», использовать в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», запрещается строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений в пределах охранной зоны без письменного решения о согласовании, полученного от сетевой организации. Однако согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке) от 11.02.2020 г. № 99/2020/312433129, полученной представителем Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК» Левиной Н.А. путем направления запроса посредством доступа к ФГИС ЕГРН на официальном сайте Росреестра, ограничения прав на земельный участок,

предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 57.25.2.426, срок действия: 28.01.2020 г., установлены на часть земельного участка с учетным номером 3 площадью 178 кв.м. Данное условие нарушает установленный ст. 14.2. Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрет на недобросовестную конкуренцию путем введения в заблуждение, так как вводит заинтересованных лиц в заблуждение относительно свойств земельного участка, связанных с наличием ограничений на его использование.

Кроме того, в соответствии с действующим законодательством РФ, в настоящее время строительство многоквартирных жилых домов возможно, по сути, либо за счет собственных средств застройщика, либо при получении проектного финансирования строительства объекта по договору с банком. В силу ч. 1 ст. 15.4. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 данного Федерального закона. В этом случае в силу закона на основании заключенного между застройщиком и банком договора земельный участок (права на него) при получении проектного финансирования строительства многоквартирного жилого дома находится в залоге у банка, предоставившего такое финансирование. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона, объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке (ч. 8 ст. 15.4. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Размещенный организатором торгов проект договора аренды не предусматривает обязательство Арендодателя предоставить согласие Арендатору на передачу прав на земельный участок в залог ни участникам долевого строительства, ни банку при получении проектного финансирования, что с учетом указанных выше противоречий условий договора действующему законодательству РФ повлечет невозможность застройщика впоследствии реализовать проект строительства на полученном земельном участке. Следует учесть также, что проектное финансирование строительства многоквартирных жилых домов осуществляется банками на основании собственных программ финансирования и связано с детальным изучением и проверкой на соответствие действующему законодательству РФ, а, следовательно, любое выявленное несоответствие, в том числе, в договоре аренды земельного участка, повлечет отказ в проектном финансировании и невозможность строительства многоквартирного жилого дома.

Пункт 7.2. и пункт 7.3. проекта договора аренды устанавливают внесудебный порядок расторжения договора в одностороннем порядке в связи с нарушением условий настоящего договора, но что именно может расцениваться заинтересованной стороной

как нарушение условий договора, в проекте договора не указано. С нашей точки зрения, учитывая необходимость соблюдения принципа стабильности договорных отношений, основанием для постановки вопроса о двустороннем расторжении договора может быть только существенное нарушение договора одной из сторон с указанием конкретных обязательств этой стороны. Кроме того, по условиям договора не требуется подписание двустороннего соглашения о расторжении договора или хотя бы получения второй стороной отказа от договора. Это создает правовую неопределенность и влечет риск расторжения договора во внесудебном порядке, по сути, лишь на основании желания одной из Сторон.

В качестве основания для досрочного расторжения договора аренды земельного участка размещенный организатором торгов проект договора аренды предусматривает и существенное изменение обстоятельств. Однако ст. 451 ГК РФ допускает в случае существенного изменения обстоятельств не только расторжение, но и изменение договора, в том числе по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях (п. 5 ст. 451 ГК РФ). Основания для изменения договора аренды размещенным организатором торгов проектом договора аренды не предусмотрены.

Противоречит виду разрешенного использования земельного участка условие проекта договора аренды (п. 7.3.), предусматривающее возможность досрочного расторжения договора в случае, если Арендатор использует земельный участок способами, приводящими к значительному ухудшению экологической обстановки, существенному снижению плодородия земли. Однако процесс строительства многоквартирного жилого дома заведомо предполагает не просто снижение плодородия земли, а полностью исключает его и возможность осуществление на арендуемом земельном участке видов деятельности, связанных с необходимостью обеспечения плодородия почвы, без существенных затрат на восстановление земель.

Организатор торгов предусмотрел пунктом 6.1., пунктом 6.4., пунктом 7.3. проекта договора возможность для себя изъять земельный участок для государственных и муниципальных нужд в порядке и с гарантиями, установленными законодательством Российской Федерации, по истечении одного года после уведомления об этом арендатора земельного участка. В силу ст. 280 ГК РФ лица, права которых на земельный участок прекращаются в силу его изъятия для государственных или муниципальных нужд, до дня прекращения данных прав владеют, пользуются и распоряжаются в соответствии с законом таким земельным участком по своему усмотрению. При этом лица, указанные в настоящей статье, несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством, с реконструкцией зданий, сооружений, осуществлением неотделимых улучшений, со дня уведомления их о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством. Указанные условия, по своей сути, фактически представляют собой запрет на осуществление строительства на земельной участке, так как влекут необоснованный риск изъятия земельного участка на любой стадии строительства без соразмерного возмещения причиненных убытков.

На основании вышеизложенного, Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК», оценив риски, заложенные в проекте договора аренды, полагает, что победитель аукциона заведомо не сможет добросовестно исполнить заключенный по его результатам договор аренды, и будет вынужден вносить арендную плату в размере не менее 1 074 600,00 рублей в год за аренду земельного

участка, использовать который для строительства впоследствии не сможет. Все указанные выше условия договора аренды приводят к недобросовестной конкуренции, так как заложенные в таком договоре риски вынуждают отказаться от участия в аукционе добросовестных участников гражданского оборота, не готовых заключить договор на заведомо не соответствующих действующим законодательству РФ условиям, нести риск признания такого договора недействительным, либо дополнительные издержки, связанные с внесудебным или в судебном порядке приведением впоследствии договора аренды земельного участка в соответствие с видом разрешенного использования земельного участка и нормами действующего законодательства РФ.

По правилам статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов. В соответствии с указанной статьей, жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случаях, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах. При этом, права и законные интересы лица, которое не подавало заявку на участие в торгах, могут быть нарушены в случае наличия в документации о торгах положений, препятствующих участию такого лица в торгах, либо положений, явно противоречащих требованиям законодательства, в том числе, антимонопольного.

Лицо, желающее принять участие в торгах, а также подавшее заявку на участие в торгах, может обжаловать указанные требования документации о торгах, поскольку считает их неправомерными и нарушающими (ограничивающими) его право на участие в торгах, что является вполне закономерным, поскольку при подаче заявки на участие в торгах заявитель тем самым соглашается со всеми условиями проведения таких торгов.

Предусмотренный статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» порядок рассмотрения жалоб направлен на оперативное устранение нарушения порядка проведения торгов, защиту нарушенных прав как лиц, подавших заявки на участие в торгах, так и лиц, желающих такие заявки подать, но столкнувшихся с какими-либо препятствиями.

Ограничение прав вышеуказанных лиц на обжалование положений документации о торгах, устанавливающих порядок подачи заявок на участие в торгах, приведет к невозможности защиты ими нарушенных прав в оперативном порядке, а вынудит таких лиц обращаться в суд. Рассмотрение подобных жалоб занимает более длительный период. Таким образом, к моменту рассмотрения жалобы и вынесения решения судом, обжалуемые торги могут состояться и по их результатам могут быть заключены договоры, что значительно уменьшает (возможно, и устраняет) шансы рассматриваемой категории лиц на участие в интересующих их торгах.

Согласно п. 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

На основании вышеизложенного, в соответствии с 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу Управление Федеральной антимонопольной службы по Орловской области обязать организатора торгов - администрацию города Орла в лице Управления муниципального имущества и землепользования администрации города Орла привести проект договора аренды земельного участка, являющегося составной частью аукционной документации, в соответствие с требованиями действующего законодательства РФ, и назначить новую дату проведения аукциона на измененных условиях.

**Приложения:**

1. Копия письма Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зенит-ЛК» № 5 от 02 марта 2020 года (на 3 листах).
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке) от 11.02.2020 г. № 99/2020/312433129 (на 10 листах).
3. Копия Протокола № 8 внеочередного собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗенитПроект» (на 5 листах).
4. Копия Доверенности б/н от 28 февраля 2020 года (бланк серии 57 АА № 1059747, удостоверенной Кошелевой Натальей Михайловной, временно исполняющей обязанности нотариуса Борисовой Юлии Владимировны Орловского нотариального округа Орловской области, зарегистрировано в реестре: № 57/4-н/57-2020-4-246 (на 1 листе).

С уважением,

Генеральный директор



А.Б. Огуреев