

От жителей/собственников жилых помещений
расположенных по адресу: Иркутская область
Иркутский район, д. Новолисиха, мкр. Хрустальный парк/ПаркРвый

Истец: ООО ОМЕГASTРОЙ

Ответчик: АО.ДОМ.РФ

ВНЕПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ОБРАЩЕНИЕ

В Арбитражном суде Иркутской области рассматривается кассационная жалоба АО «Дом.рф» по делу А19-23367/2023 по иску ООО «ОМЕГASTРОЙ» к АО «ДОМ.РФ» о понуждении к заключению договора купли-продажи земельных участков для последующей застройки на определенных условиях, которые вытекают из договора аренды ДЗ-274 от 30.12.2011 г. и дополнительных соглашений к нему земельного участка предоставленного по итогам аукциона для КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ в целях строительства инженерной инфраструктуры, социальной инфраструктуры и малоэтажного жилья в микрорайоне.

Участники долевого строительства против увеличения численности жителей свыше ранее запланированного по договору комплексного освоения №274 от 31.12.2011 и увеличения этажности возводимого жилья. Жители переживают и напуганы изменением проекта, которое может произойти при выкупе большей оставшейся части незастроенной земли и потере контроля со стороны АО «Дом.рф».

При рассмотрении данного дела затрагиваются интересы неопределенного круга лиц и важно не ущемить интересы уже проживающих на данной территории.

Нарушением так же является, что арендатором федеральной земли на сегодня ООО «Омегастрой» не представлен реестр дольщиков, которые дали согласие на выкуп им земли. Ведь у каждого дольщика согласно договору №274 в договоре ДДУ указано в предмете договора вся площадь земельного участка и соответственно выполнения полного комплекса обязательств является выполнением договора в целом по комплексному освоению. Как приложения к договору 274 договора выкупа не существует, он не утвержден и соответственно, если собственник отказывается от передачи земли при выявленных нарушениях освоения, то никакой правовой механизм гражданского оборота не может понудить его это сделать.

Не смотря на действие договора аренды ДЗ-274 от 30.12.2011 г. ТЕРРИТОРИЯ КОМПЛЕКСНО НЕ ОСВАИВАЕТСЯ АРЕНДАТОРОМ ООО «ОМЕГASTРОЙ», фактически идёт точечная разрозненная застройка образованных земельных участков многоквартирными жилыми домами с минимальным объёмом инженерной инфраструктуры необходимой лишь для ввода в эксплуатацию конкретных многоквартирных жилых домов. Считаем, что действия Арендатора по договору ДЗ-274 от 30.12.2011 г. ООО ОМЕГASTРОЙ направленные на выкуп незастроенных земельных участков имеют признаки злоупотребления правом, направленным на обход закона и условий о комплексном освоении территории, ввиду следующего:

1. Решением Московского Арбитражного суда установлено, что ООО «ОМЕГASTРОЙ» не исполнял обязательства по предоставлению отчётности перед АО «ДОМ РФ» именного о комплексном освоении территории, что послужило основанием для взыскания штрафа (пени, неустойки) в судебном порядке.

2. В арбитражном суде Иркутской области рассматривается арбитражное дело с участием Прокурора Иркутской области, связанное с отменой разрешения на строительство пяти пя-

тиэтажных многоквартирных домов на земельном участке с кадастровым номером 38:06:143519:6445 с аффилированным юридическим лицом по отношению к ООО «ОМЕГА-СТРОЙ» по составу учредителей ООО СЗ «БАЙКАЛЬСКИЙ ТРАКТ», спорный земельный участок 38:06:143519:6445 как мы видим из судебного решения апелляционной инстанции Четвёртого апелляционного арбитражного суда по данному делу, указанного в предмете предполагаемого договора купли-продажи **имеет иной вид разрешённого использования - под строительство индивидуальных жилых домов и инженерной инфраструктуры**, что корреспондируется с соглашением о передачи прав и обязанностей по договору ДЗ-27 СТРОЙ». :

3. На земельных участках предоставленных под комплексное освоение в соответствии с проектом планировки межевания территории, утверждённым постановлением Администрации Ушаковского МО №165 от 19.03.2019 г. отсутствует социальная инфраструктура: общеобразовательная школа на 550 мест, детский сад на 220 мест, не обустроены территории общего пользования: дороги местного значения внутри микрорайона к планируемым социальным объектам, не обустроена (не создана) ливневая канализация микрорайона, не создана инженерная инфраструктура сети водоснабжения и водоотведения, которые бы обеспечивали техническое присоединение социальных объектов (школы, детского сада, фельдшерского пункта, не обеспечены подъездные пути не построена дорожная сеть к планируемым социальным объектам, не обустроена территория общего пользования с назначением Лесопарк на земельном участке с кадастровыми номерами:

4. Согласно правовой позиции отражённой в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" (далее по тексту Пленум №49 от 25.12.2018 г.) указано:

В пункте 38 требование о понуждении к заключению договора может быть удовлетворено судом при наличии у ответчика обязанности заключить такой договор. Названная обязанность и право требовать понуждения к заключению договора могут быть предусмотрены лишь ГК РФ либо иным федеральным законом или добровольно принятым обязательством (пункт 2 статьи 3, пункт 1 статьи 421, абзац первый пункта 1 статьи 445 ГК РФ). 38. Требование о понуждении к заключению договора может быть удовлетворено судом при наличии у ответчика обязанности заключить такой договор. Названная обязанность и право требовать понуждения к заключению договора могут быть предусмотрены лишь [ГК РФ](#) либо иным федеральным законом или добровольно принятым обязательством ([пункт 2 статьи 3](#), [пункт 1 статьи 421](#), [абзац первый пункта 1 статьи 445](#) ГК РФ). Равным образом на рассмотрение суда могут быть переданы разногласия, возникшие в ходе заключения договора, при наличии обязанности заключить договор или соглашения сторон о передаче разногласий на рассмотрение суда. Такой спор подлежит рассмотрению в том же порядке, что и спор о понуждении к заключению договора ([пункт 1 статьи 446](#) ГК РФ).

Из условий договора аренды ДЗ-274 от 30.12.2011 г. указанных в статье 5 пункта 5.1. следует, что после осуществления кадастровых работ на основании утверждённого надлежащим образом проекта планировки территории в границах Участка и государственного кадастрового учёта образуемых земельный участков Арендатор принимает решение о выкупе Образованных участков или об использовании Образованных участков на условиях аренды, за исключением подлежащих безвозмездной передаче Арендодателем в муниципальную собственность (или государственную) собственность в порядке, установленном подпунктом 6.1.3. Договора, в отношении которых выкуп Арендатором не производится. Согласно пункта 5.6 Договора ДЗ-274 от 30.12.2011 г. в случае если по выбору Арендатора будет принято решение об использовании Образованного земельного участка на условиях аренды, то за Арендатором в течении срока аренды сохраняется право обратиться к Арендодателю за заключением договора купли-продажи Образованного участка на условия, указанных в пункте 5.3. договора. Договор купли-продажи Образованного участка подлежит заключению в этом случае ПОСЛЕ ИСПОЛНЕНИЯ ВСЕХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ, договору аренды Образованного участка, которые должны быть выполнены к дате заключения договора купли - продажи. Ука-

занное условие также дублируется дополнительно в пункте 5.3. Договора ДЗ-274 от 30.12.2011 г. Подпунктом 5.3.6. пункта 5.3. Договора ДЗ-274 от 30.12.2011 г. указано, что договор купли-продажи Образованного участка заключается на условиях, предусмотренных пунктами 3.1.3, 3.1.4, 6.2.15, 6.2.17 Договора, статьями 12 и 13 Договора, пунктами 9.3., 9.7., 9.8., 9.9. Договора с указанием срока ввода объекта (объектов) капитального строительства применительно к Образованному участку (Образованным участкам), определяемого на основании сведений, содержащихся в письменном обращении Арендатора, направленном в соответствии с пунктом 5.2. Договора, с УЧЁТОМ ТРЕБОВАНИЙ ПОДПУНКТОВ 3.1.3 -3.1.4.

Как указано в пункте 43 Пленума №49 от 25.12.2018 г.: Пленум №49 от 25.12.2018 г.: условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закреплёнными в статье 1 ГК РФ, другими положениями ГК РФ, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статьи 3, 422 ГК РФ).

При толковании условий договора в силу абзаца первой статьи 431 ГК РФ судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений (буквальное толкование). Такое значение определяется с учётом их общепринятого употребления любым участником гражданского оборота, действующим разумно и добросовестно (пункт 5 статьи 10, пункт 3 статьи 307 ГК РФ), если иное значение не следует из деловой практики сторон и иных обстоятельств дела.

Условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из её незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). Толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду.

Значение условия договора устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (абзац первый статьи 431 ГК РФ). Условия договора толкуются и рассматриваются судом в их системной связи и с учётом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование).

Толкование условий договора осуществляется с учётом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Так следует из системного толкования условий договора аренды ДЗ-274 от 30.12.2011 г. с учётом основной цели по комплексному освоению территории застройки инженерной и иной инфраструктурой, а не только выполнением минимального объёма строительства жилья очевидно следует, что в предмете договора ДЗ-274 От 30.12.2011 г. (пункт 1.2) определен последовательно порядок комплексного освоения участка:

* в абзаце первом - это подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки, проекта межевания территории в границах участка, и её утверждение в установленном законном порядке уполномоченным органом (далее - документация по планировке территорий;

* в абзаце втором - **обустройство территории в границах участка посредством строительства (создания) на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах Участка (далее - образованные участки) объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и ОЧИСТКИ СТОЧНЫХ ВОД, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах Участка, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную (или государственную) собственность либо оформление в частную собственность. Под обустройством территории понимается строительство (создание) объектов на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах Участка, вместе с тем Истец ООО ОМЕГА-СТРОЙ данные обязательства не исполнил, передал в муниципалитет лишь земельные участки с видом разреженного использования территорий общего пользования занятые дорогами микрорайона, тротуарами, ливневой канализации, лесопарками, парками) без**

обустройства , строительства либо иного создания элементов инфраструктуры. Также следует отметить, что в данном договоре нет третьей стороны Муниципального образования на которое могли бы распространяться данные обязательства по строительству, созданию, обустройству инженерной и иной инфраструктуры.

На основании изложенного, учитывая признаки недобросовестного поведения Арендатора, просим Вас прислушаться к доводам АО. ДОМ.РФ и оставить за ними элемент контроля выполнения обязательств по договору Аренды ДЗ-274 от 30.12.2011 г. , поскольку в случае удовлетворения иска по выкупу образованных участком ООО ОМЕГАСТРОЙ, такой контроль со стороны АО ДОМ.РФ утрачивается полностью, комплексное освоение выполнено не будет, что также влечёт нарушение наших прав на комфортную среду и обстановку как жителей микрорайона поверивших в успешность ПРЕЗИДЕНТСКОЙ ПРОГРАММЫ по комплексному освоению территорий, в целях создания благоприятных условий проживания гражданам РФ. При таком исходе, абсолютно ни каким образом не нарушаются права Арендатора (застройщика) по КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ в целях малоэтажного строительства жилья и иной инфраструктуры.

Ниже в табличной форме представлены все несоответствия предлагаемому договору выкупа федеральной земли договору комплексного освоения №274 от 31.12.2011 г

По тексту Договора утверждённого Постановлением Четвёртого арбитражного апелляционного суда по делу № А19-23367/2023	Комментарии
<p>Пункт Договора 2.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить Земельные участки, находящиеся по адресу: Российская Федерация, Иркутский район, д. Новолисиха, категория земель - Земли населённых пунктов, со следующими характеристиками: № 38:06 143519:12150, 38:06 143519:12158, 38:06 143519:12164, 38:06 143519:12174, 38:06 143519:12178, 38:06 143519:12179, 38:06 143519:12180, 38:06 143519:12184, 38:06 143519:12185, 38:06 143519:12187, 38:06 143519:12201, 38:06 143519:12213 с видом разрешённого использования Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1; № 38:06 143519:6407, 38:06:143519:6409 с видом разрешённого использования под объекты делового, общественного и коммерческого назначения.</p>	<p>1. Вид разрешённого использования, указанный в пункте 2.1, противоречит пункту 4.1. Договора. В пункте 4.1. Договора указано «Покупатель обязан осуществить на Земельных участках строительство объектов индивидуального жилищного строительства и инженерной инфраструктуры в соответствии с видом разрешённого использования Земельных участков, указанных в пункте 2.1. настоящего договора».</p> <p>Объекты с видом разрешённого использования под объекты делового, общественного назначения и коммерческого не относятся к объектам ИЖС и инженерной инфраструктуры.</p> <p>В соответствии с внесёнными в Градостроительный кодекс изменениями, вступившими в силу 4 августа 2018 г, под объектом ИЖС понимается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 м, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Предусмотрено, что параметры, установленные Гра-</p>

	<p>достоительным кодексом РФ для объектов ИЖС, применяются также к жилым домам и индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено законодательством (Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ).</p> <p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1 предполагает самостоятельные объекты недвижимости, как квартира в связи с тем, что имеет возможность выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта гражданских прав (п. 1 Письма Росреестра от 26.04.2017 N 14-05403-ГЕ/17).</p> <p>Приложением к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 определён Классификатор видов разрешённого использования земельных участков, в соответствии с которым Малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1 - Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный).....</p> <p>Противоречие по этажности и противоречие по делению объекта на самостоятельные объекты недвижимости.</p>
<p>4.5. При подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно строительного проектирования и жилищного строительства необходимо предусмотреть:</p>	<p>Документация по планировке территории была разработана при реализации Договора ДЗ-274, согласована и утверждена Генеральным Планом Ушаковского муниципального образования и ПЗЗ Ушаковского муниципального образования, утверждение которой происходила на вновь образованных земельных участках из земельного участка 38:06:143519:4778.</p> <p>Выполнение требований пункта 4.5. к уже образованным земельным участкам невозможно, так как в договор интегрированы пункты из договора аренды земельного участка выполнение которых по отношению к уже образованным участкам не возможно так как деление земельных участков уже выполнено в рамках договора аренды земельного участка.</p>
<p>4.5.8. Площадь квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределу площади без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовок и тамбуров) должна соответствовать следующим данным:</p>	<p>Не выполним. Пунктом 4.1 Договора предполагается только строительство ИЖС.</p> <p>Противоречие между пунктом 4.1. и пунктом 4.5.8.</p>
<p>4.13. Размещение объектов общеобразо-</p>	<p>Не выполним. Приказом Минстроя СП</p>

<p>вательно назначен (школа, дошкольное учреждение), а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания населения, установленными СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 30102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».</p>	<p>42.13330.2011 отменен, в силу вступил СП 42.13330.2016. По заявлению Арендатора, постановлением главы Ушаковского муниципального образования постановлением 165 от 19 марта 2019 года изменена плотность застройки, но Арендатором не внесены корректировки в части выделения земельных участков в муниципальную собственность в объеме определённым договором аренды земельного участка и нормативными актами. В связи с чем продажа земельных участков до приведения в соответствие к установленным нормам по размещению школ, детских садов и т.п. приведёт к затрагиванию интересов неопределённого круга лиц и государства, приведёт и приводит к росту социального напряжения.</p>
<p>4.14. Требуемое количество машино-мест для организованного хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями, установленными СНиП 21 -02-99 «Стоянки автомобилей».</p>	<p>Не выполним. С 5 ноября 2023 года вступил в силу новый СП 113.13330.2023 «СНиП 21-02-99 Стоянки автомобилей», который объединил и заменил сразу два свода правил: СП 506.1311500.2021 и СП 113.13330.2016. До 5 ноября 2023 года нужно было руководствоваться СП 113.13330.2016.</p>
<p>4.15. Соответствие требованиям СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».</p>	<p>Не выполним. Приказом Министерства регионального развития РФ от 27 декабря 2011 г. N 605) (с изменениями и дополнениями) документ утратил силу</p>
<p>4.19. Использование энергосберегающих и экологически чистых технологий строительства и строительных материалов в соответствии с требованиями Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации», Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», распоряжения Правительства российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечива-</p>	<p>Не выполним. С 1 марта 2021 года вступили в силу СанПиН 2.1.3684-21, в которых содержатся в том числе санитарно-эпидемиологические требования к содержанию городских территорий, питьевому водоснабжению, воздуху и жилым помещениям. С этого же момента отменены СанПиН 2.1.2.2645-10 и ряд других документов. Новые санитарные правила, утверждённые постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3, будут действовать до 1 марта 2027 года.</p>

<p>ется</p> <p>соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.2645-10 от 10 июня 2010г.</p>	
<p>4.20. Применение следующих энерго-сберегающих технологий и материалов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - возможность измерять основные показатели качества электроэнергии (отклонение частоты и напряжения) в соответствии с ГОСТ 13109-97; - предоставление доступа для параметрирования и передачи данных; 	<p>Не выполним. В России взамен ГОСТ 13109-97 введён новый стандарт - ГОСТ Р 54149-2010 "Нормы качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения". В связи с вступлением России в ВТО все его требования должны соответствовать требованиям международных стандартов.</p>
<p>4.22. 1.2.13. Показатели санитарно-эпидемиологических требований:</p> <ul style="list-style-type: none"> - увеличение нормируемой продолжительности инсоляции, определенной согласно пункту 5.8. СанПиН 2.1.2.2645-10, в пределах до +0,5 часа; - микроклимат в пределах допустимых норм ГОСТ 30494-96; - вибрация не более 5 дБ (подпункт 6.2.2 СанПиН 2.1.2.2645-10); - максимальный уровень шума 45дБА; - общий уровень инфразвука 70дБ Лин; - электромагнитное излучение не более 4 мкТл. 	<p>Не выполним. С 1 марта 2021 года вступили в силу СанПиН 2.1.3684-21, в которых содержатся в том числе санитарно-эпидемиологические требования к содержанию городских территорий, питьевому водоснабжению, воздуху и жилым помещениям. С этого же момента отменены СанПиН 2.1.2.2645-10 и ряд других документов. Новые санитарные правила, утверждённые постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3, будут действовать до 1 марта 2027 года.</p>
<p>4.35. Объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 4.1 Договора купли-продажи, должны быть построены Покупателем в течении 10 лет с момента заключения настоящего договора.</p>	<p>Нарушает права неопределённого круга лиц, так как устанавливает новый срок комплексного развития территории.</p>
<p>4.37. Покупатель обязан представлять в адрес АО «ДОМ.РФ» информацию о строительстве на Земельных участках в рамках выполнения мероприятий по комплексному освоению Земельных участков в соответствии с Договором аренды с приложением подтверждающих документов в следующие сроки:</p>	<p>Не выполним. Договор аренды земельного № ДЗ-274 участка прекращает своё действие с даты заключения договора купли продажи. Не указан номер и дата договора, договор на который идёт ссылка не является приложением к договору в связи с чем не исключены спорные ситуации связанные с трактовкой данного пункта.</p>
<p>4.40. При отчуждении Земельных участков третьим лицам Покупатель продолжает нести ответственность, предусмотренную настоящим Договором купли-продажи, и быть обязанным перед Про-</p>	<p>Не выполним. Договор аренды земельного № ДЗ-274 участка прекращает своё действие с даты заключения договора купли продажи. Не указан номер и дата договора, договор на который идёт ссылка не является приложением к договору в связи с чем не исключены спорные</p>

<p>давцом за выполнение обязательств, указанных в пунктах 4.1 - 4.37 Договора купли-продажи, а также Договоре аренды и Протоколе в части сроков освоения Земельных участков в целях жилищного строительства.</p>	<p>ситуации связанные с трактовкой данного пункта.</p>
<p>6.4.2. денежная сумма, подлежащая выплате по гарантии, определяется в сумме годовой арендной платы Земельных участков, выкупаемых на основании Договора купли-продажи.</p>	<p>Не указан номер договора аренды, договор аренды не идёт приложением к договору купли-продажи. Годовая сумма арендной платы в договоре аренды в отношении выкупаемых участков не определена. Нарушаются интересы Государства.</p>
<p>6.4.5. срок действия гарантии не менее одного года. Исполнение обязательств по Договору купли-продажи должно быть обеспечено гарантией в течение всего срока Договора аренды, увеличенного на 6 (шесть) месяцев;</p>	<p>Срок окончания договора аренды ДЗ-274, 31.12.2024, гарантия не обеспечивается на весь срок, фактически гарантия обеспечивается на срок менее 60 процентов от срока гарантии, что противоречит условиям Аукциона, ФЗ 44. Учитывая положения пункта 6.4.5, пункт договора 6.4.7. Продавец вправе предъявить гарантию к исполнению в течение срока действия гарантии, в том числе в последний день срока ее действия – не выполним. Нарушаются интересы Государства.</p>