

## ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

11 декабря 2020г.

г. Севастополь

**Общество с ограниченной ответственностью «Альфагруппинвест»**, в лице Генерального директора Лысенко Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Субарендодатель", с одной стороны и,

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Жилого комплекса «Новый»**, в лице директора Лысенко Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Субарендатор", вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор субаренды о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Субарендодатель предоставляет, а Субарендатор принимает за плату во временное владение и пользование земельный участок, с кадастровым номером: 91:04:000000:105, площадью 31 643 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Нахимовский район, в районе ул. Горпищенко, с видом разрешённого использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)» «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)», который принадлежит Субарендодателю на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №302 от 09 июня 2020 года, который зарегистрирован в Управлении государственной регистрации права и кадастра города Севастополя за N 91:04:000000:105-91/001/2020-3 от 24.07.2020 года (далее Участок).

1.2. Участок, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, передается Субарендаторам по акту приема-передачи, который подписывается в день подписания данного Договора и является его неотъемлемой частью (Приложение 1).

1.5. Настоящий Договор заключен сроком на 8 лет, не превышающий срок действия основного договора аренды земельного участка №302 от 09 июня 2020 года и вступает в силу с момента государственной регистрации.

Субарендатор обязуются передать настоящий Договор в государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Течение срока субаренды начинается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи земельного участка и прекращается одновременно с истечением срока настоящего Договора или прекращением основного договора аренды земельного участка. В случае продления срока основного договора аренды срок действия настоящего Договора также может быть продлен по соглашению Сторон.

### 2. СУБАРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Величина годовой субарендной платы по настоящему Договору составляет 84 544 400, 00 (восемьдесят четыре миллиона пятьсот сорок четыре тысячи четыреста) рублей 00 копеек.

2.2. Субарендная плата начисляется с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.3. Субарендная плата начисляется в порядке, предусмотренном основным договором аренды земельного участка №302 от 09 июня 2020 года, и оплачивается Субарендатором напрямую в бюджет города Севастополя, по реквизитам, указанным в п. 2.10 основного договора аренды земельного участка №302 от 09 июня 2020 года.

2.4. Размер годовой субарендной платы установлен на день подписания и может пересматриваться в связи с изменением арендной платы установленной в основном договоре аренды земельного участка №302 от 09 июня 2020 года.

2.5. В случае изменения размера субарендной платы Субарендодатель уведомляет об этом субарендатора и направляет в его адрес проект соглашения о внесении изменений в договор субаренды земельного участка и расчет размера субарендной платы.

2.6. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Субарендатор.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА**

3.1. Субарендатор имеет право:

- осуществить государственную регистрацию настоящего Договора;
- осуществлять на участке строительство и (или) реконструкцию зданий, строений, сооружений.

3.2. Субарендатор обязан:

- использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- своевременно производить субарендные платежи;
- не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв;
- не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- при осуществлении на земельном участке строительства соблюдать требования законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, а также иной нормативно-технической документации в области строительной деятельности;
- соблюдать требования, предъявляемые к содержанию и использованию участка, а именно:
- соблюдать требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных и иных правил и нормативов;
- содержать участок способами, которые не должны наносить ущерба участку как природному объекту;
- не препятствовать размещению на участке межевых, геодезических и других специальных знаков.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДОДАТЕЛЯ**

4.1. Субарендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования и охраны земель Субарендаторами; требовать от Субарендатора устранения выявленных Арендодателем и Субарендодателем нарушений условий Договора;
- требовать досрочного прекращения настоящего Договора в случаях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора.

4.2. Субарендатор обязан:

- передать Субарендатору земельный участок одновременно с расположенными на нем зданиями, сооружениями, строениями, коммуникациями по Акту приема-передачи;
- предупредить Субарендатора обо всех обязательствах Субарендодателя перед Арендодателем, вытекающих из основного договора аренды земельного участка;
- предупредить Субарендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемый в субаренду земельный участок.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае нарушения Субарендатором срока внесения арендной платы Субарендодатель вправе требовать от Субарендаторов уплаты пени в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения срока возврата земельного участка, установленного настоящим Договором, Субарендодатель вправе требовать от Субарендатора уплаты пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

### **6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Споры в случае их возникновения Стороны обязуются решать путем переговоров и/или направления претензий. Сторона, получившая претензию, обязана направить ответ по существу в течение 30 (тридцати) дней с момента получения претензии.

При не урегулировании Сторонами возникших разногласий спор передается на решение суда по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

### **7. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Стороны вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях,

предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор расторгается автоматически в случае досрочного расторжения основного договора аренды.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой стороны, один экземпляр для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

8.2.1. Акт приема-передачи земельного участка Субарендаторам (Приложение 1);

8.2.2. Копия основного договора аренды земельного участка №302 от 09 июня 2020 года (Приложение 2).

**9. РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ, ПЕЧАТИ СТОРОН**

**Субарендодатель**

**Субарендатор**

ООО «Альфагруппинвест»  
299008, г. Севастополь,  
ул. Мечникова, д.5, пом.9-Б/4.  
ОГРН 1149200000234  
ИНН 9204000100 КПП 920401001  
р/с № 40702810400000024989  
в АО «Севастопольский морской банк»  
корр.счет № 30101810567110000103  
БИК 044525095

ООО «Спецзастройщик ЖК «Новый»  
299028, г. Севастополь,  
ул. Шелкунова, д.1, пом. I-27  
р/с №40702810410280007028  
в Симферопольском филиале  
АБ «Россия»  
корр. счет №30101810835100000107  
БИК 043510107 ИНН 9201531199  
КПП 920101001  
ОГРН 1209200002263

Генеральный директор  
Лысенко А.В.

Директор  
Лысенко В.А.



М. П.

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

11 декабря 2020г.

г. Севастополь

**Общество с ограниченной ответственностью «Альфагруппинвест»**, в лице Генерального директора Лысенко Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Субарендодатель", с одной стороны и,

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Жилого комплекса «Новый»**, в лице директора Лысенко Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Субарендатор", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Субарендодатель передал, а Субарендатор принял за плату во временное владение и пользование земельный участок, с кадастровым номером: 91:04:000000:105, площадью 31 643 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Нахимовский район, в районе ул. Горпищенко, с видом разрешённого использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)» «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)».
2. Стороны в отношении передаваемого земельного участка претензий друг к другу не имеют.
3. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора субаренды земельного участка от 11.12.2020г.
4. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой стороны, один экземпляр для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### Субарендодатель

### Субарендатор

ООО «Альфагруппинвест»  
299008, г. Севастополь,  
ул. Мечникова, д.5, пом.9-Б/4.  
ОГРН 1149200000234  
ИНН 9204000100 КПП 920401001  
р/с № 40702810400000024989  
в АО «Севастопольский морской банк»  
корр.счет № 30101810567110000103  
БИК 044525095

ООО «Спецзастройщик ЖК «Новый»  
299028, г. Севастополь,  
ул. Шелкунова, д.1, пом. I-27  
р/с №40702810410280007028  
в Симферопольском филиале  
АБ «Россия»  
корр. счет №30101810835100000107  
БИК 043510107 ИНН 9201531199  
КПП 920101001  
ОГРН 1209200002263

Генеральный директор  
Лысенко А.В.  
М. П.



Лысенко В.А.



Договор аренды земельного участка № 302

«09» 06 2020 г.

г. Севастополь

Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, расположенный по адресу: г. Севастополь, ул. Советская, 9, ОГРН 1149204004025, ИНН 9204002115, в лице директора Левашова Максима Андреевича, действующего на основании Положения о Департаменте по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, утвержденного постановлением Правительства Севастополя от 22.09.2016 № 883-ПП, в интересах города федерального значения Севастополь, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ», юридический адрес: 299008, город Севастополь, улица Пожарова, дом 20/3, ОГРН 1149200000234, ИНН 9204000100/КПП 920401001, в лице генерального директора Лысенко Александра Владимировича, действующего на основании Решения единственного учредителя о создании Общества с ограниченной ответственностью «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» от 07.04.2014 г. № 1, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, на основании Распоряжения Департамента по имущественным и земельным отношениями города Севастополя от 15.05.2018 № 6105-РДИ «О проведении аукциона», Протокола подведения итогов аукциона по аренде земельного участка, находящегося в собственности города Севастополя от 28.06.2018 № б/н (Приложение № 1) и Постановления Арбитражного суда Центрального округа от 16.10.2019 по делу № А83-15936/2018 (Приложение № 2) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером: 91:04:000000:105, категория земель: «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2); «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6). Площадь: 31 643 кв. м, в границах согласно кадастровой выписке о земельном участке. Адрес объекта: Российская Федерация, г. Севастополь, , Нахимовский р-н, в районе ул. Горпищенко (далее – Участок).

1.2. Правообладатель: Субъект Российской Федерации – город федерального значения Севастополь (собственность, № 91:04:000000:105-91/001/2018-1 от 06.03.2018).

1.3. Участок, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, передается Арендатору по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором в день подписания данного Договора и является его неотъемлемой частью (Приложение № 3).

1.4. Изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

## 2. Арендная плата

2.1. Арендная плата за пользование Участком вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

2.2. Размер ежегодной арендной платы, по результатам аукциона, составляет 84 544 400,00 (восемьдесят четыре миллиона пятьсот сорок четыре тысячи четыреста) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.3. Задаток в размере 6 763 552,00 (шесть миллионов семьсот шестьдесят три тысячи пятьсот пятьдесят два) рубля 00 копеек, внесенный Арендатором на текущий счет Арендодателя согласно платежного поручения от 15.06.2018 № 806, засчитывается в счет арендной платы за Участок.

2.4. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания и может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с инфляцией и индексацией цен, внесением изменений и дополнений в нормативные правовые акты Российской Федерации, города федерального значения Севастополь, но не чаще одного раза в год.

2.5. В случае изменения размера арендной платы Арендодатель уведомляет об этом Арендатора и направляет в его адрес проект соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка и расчет размера арендной платы.

2.6. Арендная плата начисляется с момента государственной регистрации настоящего Договора и перечисляется Арендатором ежемесячно, равными долями, не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным.

2.7. В случае невнесения арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа.

2.8. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

2.9. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами, отдельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.10. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

Получатель:	Управление Федерального казначейства по г. Севастополю (Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя)
ИНН	9204002115
КПП	920401001
р/с получателя	40101810167110000001
банк	Отделение по г. Севастополю Центрального Банка Российской Федерации
БИК	046711001
КБК	848 1 11 05022 02 0000 120 – аренда земельных участков 848 1 16 90020 02 0000 140 – уплата штрафных санкций (пеня)
ОКТМО	67000000

2.11. В случае изменения платежных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора в письменном виде. В случае, если после соответствующего уведомления Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчетный счет, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несет ответственность, предусмотренную подпунктом 2.7 настоящего Договора.

2.12. Копия платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы, представляется Арендатором по требованию Арендодателя.

2.13. По истечении срока действия настоящего Договора, не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным, Арендатор производит с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

2.14. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

### 3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в пункте 2.5 настоящего Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Доступа на арендуемый Участок с целью осуществления контроля за его использованием и за выполнением Арендатором принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. На возмещение убытков, в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

### 4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.1.2. Предоставить в Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя подписанный договор аренды земельного участка и передаточный акт к договору аренды земельного участка или письменный отказ от их подписания в течение тридцати дней со дня их направления Арендатору.

4.1.3. Предоставить в Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости договор аренды земельного участка, с отметкой о регистрации

4.1.4. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.

4.1.5. Использовать Участок исключительно в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования, а также соблюдать требования установленные для зон с особыми условиями использования территорий.

4.1.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию). В случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности возместить Арендодателю убытки.

4.1.7. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.

4.1.8. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.9. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков.

4.1.10. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.11. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридического и фактического адреса, организационно-правовой формы, наименования, банковских реквизитов и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением.

4.1.12. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Самостоятельно осуществлять деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования.

4.2.2. Заключать договора залога права аренды Участка, договора субаренды, внесения права аренды Участка или его части в уставной капитал юридического лица, передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без согласия Арендодателя при условии его письменного уведомления.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несет имущественную и иную ответственность, в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. В случае нецелевого использования Участка Арендатор несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.3. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.



**6. Срок действия Договора, изменение, расторжение, прекращение**

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 9 (девять) лет. Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон. В случае отказа или уклонения какой-либо стороны от подписания дополнительного соглашения, спор рассматривается в порядке, установленном разделом 5 Договора.

6.3 Арендодатель имеет право на односторонний отказ от Договора в порядке, предусмотренном статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, с момента получения Арендатором уведомления об отказе от договора аренды земельного участка в следующих случаях:

6.3.1. При использовании Участка Арендатором под цели, не предусмотренные пунктом 1.1 Договора.

6.3.2. При несоблюдении Арендатором обязанностей, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора (неуплаты арендной платы в течении двух месяцев).

6.4. При досрочном расторжении Договора арендная плата Арендатору не возвращается.

6.5. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора.

**7. Заключительные положения**

7.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

7.2. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр).

7.3. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управлении государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), по одному экземпляру предоставляется Арендодателю и Арендатору.

Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- протокол подведения итогов аукциона по аренде земельного участка находящегося в собственности города Севастополя от 28.06.2018 № б/н (Приложение № 1);
- Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.10.2019 по делу № А83-15936/2018 (Приложение № 2);
- акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 3).



**ПРОТОКОЛ ПОДВЕДЕНИЯ ИТОГОВ АУКЦИОНА**  
По аренде земельного участка, находящегося в собственности города Севастополя.

28.06.2018 года

г. Севастополь

**Место проведения аукциона:** Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, находящийся по адресу: 299011, г.Севастополь, ул.Луначарского,5, каб. 6.

**Дата проведения аукциона:** 28 июня 2018 г. в 11:00

**Организатор:** Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя.

В ходе аукциона велась – аудио и видео запись.

Информация об аукционе было размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещение № 150518/11230911/05 от 15.05.2018 г.

По результатам протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 25.06.2018 года было допущено 4 участника:

- 1) Общество с ограниченной ответственностью «Альфагруппинвест», 299008, г. Севастополь, ул. Пожарова, д. 20/3.
- 2) Общество с ограниченной ответственностью «Стройкомплект», 299008, г. Севастополь, ул. Пожарова, д. 6, кв. 46.
- 3) Общество с ограниченной ответственностью «ТСМ-Крым», 299011, г. Севастополь, ул. Кулакова, 37.
- 4) Общество с ограниченной ответственностью «Кречет», 299003, г. Севастополь, ул.Токарева, д.6, кв. 3.

Участникам были присвоены порядковые номера для участия в аукционе в соответствии с временем подачи заявок.

Состав комиссии

Председатель комиссии	К.В.Зимин	отсутствовал
Заместитель председателя комиссии	Е.Р.Зорина	присутствовала
Член комиссии	С.В.Ким	присутствовал
Член комиссии	С.Ю.Прямков	присутствовал
Секретарь комиссии	Д.М.Шаронов	присутствовал

Кворум имеется, комиссия правомочна.

**Предмет аукциона:** аукцион по аренде земельного участка, находящегося в собственности города Севастополя:

**Лот №1** – земельный участок, с кадастровым номером 91:04:000000:105, категория земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код 4.2); "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6), площадью 31 643 кв. м, в границах согласно кадастровой выписке о земельном участке. Адрес объекта (описание местоположения): Нахимовский район, в районе ул. Горпищенко.

**Начальная (минимальная) цена договора:**

Лот №1. 13 527 104 (тринадцать миллионов пятьсот двадцать семь тысяч сто четыре) рубля 00 коп, НДС не облагается.

Шаг устанавливается в размере 3% единичной цены лота и составляет:

Лот №1. 405 813,12 (четыреста пять тысяч восемьсот тринадцать) рублей 12 копеек.

...де процедуры проведения аукциона по Лоту последний шаг сделал участник № 1 ООО «Ильфагруппинвест», 299008, г. Севастополь, ул. Пожарова, д. 20/3, с ценовым предложением 84 400,00 (восемьдесят четыре миллиона пятьсот сорок четыре тысячи четыреста) рублей 00 коп., НДС не облагается.

Предпоследний шаг сделал участник № 4 ООО «Кречет», 299003, г. Севастополь, ул. Токарева, кв. 3., с ценовым предложением 84 138 586,88 (восемьдесят четыре миллиона сто тридцать семь тысяч пятьсот восемьдесят шесть) рублей 88 коп.

В результате аукциона победителем признан участник с порядковым №1, а именно ООО «Ильфагруппинвест», как предложивший наибольшую сумму 84 544 400,00 (восемьдесят четыре миллиона пятьсот сорок четыре тысячи четыреста) рублей 00 коп., сделавший последний шаг аукциона.

**Срок подписания проекта договора аренды**

не ранее чем через 10 дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

**Форма сроки и порядок оплаты по договору**

Ежемесячно, не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным.

Протокол о результатах аукциона будет опубликован на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

- Е.В.Зорина
- С.В.Ким
- С.Ю.Прямков
- Д.М.Шаронов



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА**

ул. Карова, дом 4, Калуга, 248001, <http://fasco.arbitr.ru>  
e-mail: [info@fasco.arbitr.ru](mailto:info@fasco.arbitr.ru)

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности судебных актов  
арбитражных судов, вступивших в законную силу

16 октября 2019 года  
г. Калуга

Дело № А83-15936/2018

Резолютивная часть объявлена 15.10.2019  
Постановление в полном объеме изготовлено 16.10.2019

Арбитражный суд Центрального округа в составе:

председательствующего судьи  
судей

Якимова А.А.  
Калуцких Р.Г.  
Шелудяева В.Н.,

при участии в судебном заседании от:

Департамента по имущественным и  
земельным отношениям города  
Севастополя

Каюмовой Н.Н. (доверенность  
от 09.01.2019 № 09)

Общества с ограниченной  
ответственностью "Альфагруппинвест"

Микушина А.С. (доверенность  
от 02.07.2019)

рассмотрев в открытом судебном заседании с использованием систем  
видеоконференц-связи при содействии Двадцать первого арбитражного  
апелляционного суда кассационную жалобу Департамента по  
имущественным и земельным отношениям города Севастополя на  
постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от  
05.06.2019 по делу № А83-15936/2018,

**УСТАНОВИЛ:**

общество с ограниченной ответственностью "Альфагруппинвест" (далее –  
общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Крым с заявлением о  
признании недействительными решения и предписания Управления

Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее – антимонопольный орган) от 18.07.2018.

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 18.03.2019 в удовлетворении заявления общества отказано.

Постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2019 решение суда первой инстанции отменено, требования общества удовлетворены.

Не согласившись с принятым судебным актом, Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд Центрального округа с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемое постановление отменить, решение суда первой инстанции оставить в силе.

Департамент считает, что антимонопольный орган мог выйти за пределы доводов жалобы, поданной заявителем и вынести предписание.

Заявитель жалобы не согласен с выводом суда апелляционной инстанции о недоказанности антимонопольным органом наличия нарушений Земельного кодекса Российской Федерации в действиях организатора аукциона.

От антимонопольного органа поступил отзыв на кассационную жалобу, в котором УФАС считает решение суда первой инстанции законным и обоснованным, а обжалуемое постановление – подлежащим отмене.

Также в суд округа поступил отзыв на кассационную жалобу от общества в котором оно просит кассационную жалобу оставить без удовлетворения.

Определениями Арбитражного суда Центрального округа 16.09.2019 и от 24.09.2019 судебное заседание по настоящему делу было отложено.

От заявителя по делу поступили после отложения судебного разбирательства дополнительные пояснения, а заявитель кассационной жалобы от представления таких пояснений по вопросам суда уклонился.

Протокольным определением от 15.10.2019 было отклонено ходатайство заявителя жалобы об отложении судебного разбирательства.

Проверив правильность применения судом норм материального и процессуального права при принятии обжалуемого судебного акта и, исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе, отзывов на кассационную жалобу, Арбитражный суд Центрального округа приходит к следующим выводам.

Как установлено судами на основании материалов дела, в результате проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка победителем было признано ООО "Альфагруппинвест".

Марталова И.А. обратилась в Крымское УФАС России с жалобой, согласно которой указывала на наличие ограничения прав на земельный участок, в связи с имеющейся санитарно-защитной зоной, занимающего часть земельного участка, являющегося предметом аукциона.

Решением антимонопольного органа от 18.07.2018 жалоба Марталовой И.А. на действия департамента – организатора торгов признана обоснованной, в действиях департамента установлено нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, департаменту выдано предписание об аннулировании торгов.

Отказывая в удовлетворении требований общества, суд первой инстанции пришел к выводу, что отсутствие санитарно-защитной зоны в ГКН является непреодолимым препятствием для формирования в соответствии с законом границ земельного участка, который муниципалитет планирует передать в аренду, а также установление вида его разрешенного использования. Кроме того, принял во внимание то обстоятельство, что аукцион, в рамках которого возникли спорные правоотношения, отменен, в связи с чем правовой интерес заявителя не может быть удовлетворен, а права восстановлены, что свидетельствует об отсутствии двух необходимых составляющих при рассмотрении дел по главе 24 АПК.

Отменяя решение суда первой инстанции, апелляционный суд посчитал, что у организатора аукциона отсутствовали основания, предусмотренные законом, для внесения в конкурсную документацию сведений об ограничении прав в отношении земельного участка.

При этом апелляционная коллегия указала на то обстоятельство, что согласно статье 7 ЗК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Суд кассационной инстанции полагает обжалуемый судебный акт не подлежащими отмене по следующим основаниям.

Согласно статье 56 Земельного кодекса РФ к ограничениям прав на землю относятся: ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий; особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных; иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

При этом ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 указанной статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с Земельным кодексом РФ. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

Из пояснений общества, представленных во исполнение определения суда округа от 24.09.2019 об отложении судебного заседания, следует, что согласно Генерального плана города Севастополя утвержденного 13 декабря

2005 года на XIX сессии Севастопольского городского Совета XXIV созыва решением №4114 спорный земельный участок с кадастровым номером 91:04:000000:105 находится в зоне общественной застройки общегородского и районного значения.

Как следует из пояснений с представлением графических материалов, в генеральном плане отсутствует нанесение каких-либо зон, за исключением зон территориального планирования. Эта информация также отсутствует и в текстовой части генерального плана.

Согласно пункта 25 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 года № 222 (далее – Правила), санитарно-защитная зона и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

Публичным источником информации о наличии или отсутствии санитарно-защитной зоны является Единый государственный реестр недвижимости.

Из материалов дела не следует, что на момент принятия оспариваемого решения ограничения прав в отношении земельного участка, выставленного на аукцион, были установлены, зарегистрированы и внесены в ГКН.

Соответственно основания, предусмотренные законом, для внесения в конкурсную документацию сведений об ограничении прав в отношении земельного участка у организатора аукциона отсутствовали.

Согласно выписке № 99/2018/142897502 от 01.08.2018, формирование спорного земельного участка произошло 20.12.2017 – дата присвоения кадастрового номера.

Формирование земельного участка произошло задолго до объявления аукциона.

Согласно пункта 1 Правил санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее – объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Иных оснований для установления санитарно-защитных зон не предусмотрено.

При этом согласно Правил и Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 года № 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями и дополнениями) (далее – Постановление №74) на



законодательном уровне устанавливается ориентировочный рекомендуемый размер санитарно-защитных зон в зависимости от класса опасности объектов.

При этом согласно пункта 4.1. Постановления №74 установление размеров санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, с учетом результатов натурных исследований и измерений атмосферного воздуха, уровней физического воздействия на атмосферный воздух, выполненных в соответствии с программой наблюдений, представляемой в составе проекта.

Согласно пунктов 4.5 Постановления №74 размер санитарно-защитной зоны для действующих объектов может быть уменьшен.

Таким образом, заявитель по делу полагает, что в действиях организатора земельного аукциона отсутствовали нарушения порядка размещения информации.

Вышеуказанные доводы заявителя по делу не опровергнуты департаментом, равно как и являются правильными выводы суда апелляционной инстанции о том, что изложенные антимонопольным органом и признанные департаментом как нарушения при проведении торгов обстоятельства не могут относиться к самой процедуре торгов, в силу следующего.

Довод заявителя о наличии санитарной зоны не может свидетельствовать о недействительности самих торгов на право заключения договора аренды земельного участка, поскольку отсутствуют доказательства, что земельный участок был сформирован изначально с данной зоной и выставлен на торги с этим обременением.

Торги могут быть признаны недействительными по оспоримым основаниям только в связи с нарушением порядка их проведения с учетом положений статьи 449 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Поскольку о нарушении самой процедуры торгов не заявлялось, то вывод об их незаконности как основание для аннулирования во внесудебном порядке является несостоятельным.

Доводы департамента сводятся к возможности/невозможности построить при наличии санитарной зоны объект на участке, составляющем предмет торгов.

Однако эти доводы могут влиять на возможность/невозможность согласования градостроительного плана и иной разрешительной документации с позиции градостроительного законодательства для владельца земельного участка, но не на сам результат спорных торгов с учетом его предмета.

Соккрытие информации о наличии обременения участка санитарно-защитной зоной, если таковое и имело бы место, может быть основанием для трансформации обязательственных отношений в рамках заключенного договора аренды (например, его расторжение по инициативе арендатора), но

это не может быть связано с нивелированием самой процедуры состоявшихся торгов.

Таким образом, доводы заявителя жалобы не могут быть признаны обоснованными, так как, не опровергая выводов суда апелляционной инстанции, сводятся к несогласию с оценкой установленных судом обстоятельств по делу, а нормы права к ним судом апелляционной инстанции применены правильно, что не может рассматриваться в качестве основания для отмены обжалованного судебного акта применительно к статье 288 АПК РФ.

Расходы по оплате государственной пошлины относятся на заявителя жалобы (статья 110 АПК РФ).

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**ПОСТАНОВИЛ:**

постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2019 по делу № А83-15936/2018 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном ст. 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

А.А. Якимов

Судьи

Р.Г. Калуцких

В.Н. Шелудяев

## А К Т ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

г. Севастополь

Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, расположенный по адресу: г. Севастополь, ул. Советская, 9, ОГРН 1149204004025, ИНН 9204002115, в лице директора Левашова Максима Андреевича, действующего на основании Положения о Департаменте по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, утвержденного постановлением Правительства Севастополя от 22.09.2016 № 883-ПП, в интересах города федерального значения Севастополь, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны передает, а Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ», юридический адрес: 299008, город Севастополь, улица Пожарова, дом 20/3, ОГРН 1149200000234, ИНН 9204000100/КПП 920401001, в лице генерального директора Лысенко Александра Владимировича, действующего на основании Решения единственного учредителя о создании Общества с ограниченной ответственностью «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» от 07.04.2014 г. № 1, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, принимает во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером: 91:04:000000:105, категория земель: «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2); «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6). Площадь: 31 643 кв. м, в границах согласно кадастровой выписке о земельном участке. Адрес объекта: Российская Федерация, г. Севастополь, , Нахимовский р-н, в районе ул. Горпищенко.

На земельном участке отсутствуют объекты недвижимости и временные объекты.


На момент подписания акта приема-передачи передаваемый в аренду земельный участок находится в состоянии пригодном для использования его по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

Стороны взаимных претензий не имеют.

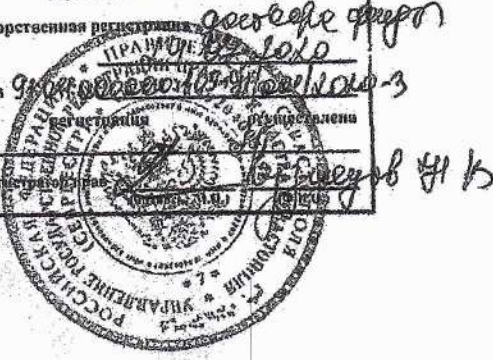
Подписи Сторон:

Арендодатель  
  
 М.А. Левашов  
 (подпись)  
 «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.  
 М.П.

Арендатор  
  
 /А.В. Лысенко  
 (подпись)  
 «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.  
 М.П.

Управление государственной регистрации права и кадастра  
 Севастополя

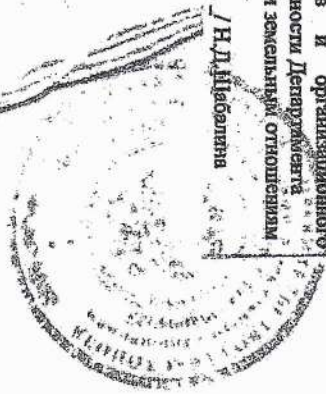
Произведена государственная регистрация  
 акта регистрации  
 номер регистрации  
 государственная  
 государственный регистрационный номер



Проставлено, 15 сентября 2015 года  
 и подписано на 15 листах.  
**ПОТНАЛКИ**

Главный специалист отдела закупок, торгов и реализации государственных программ и реализации торгов и организационного обеспечения деятельности Департамента по имущественным и земельным отношениям

*[Signature]*  
 Н.Д. Мабалина



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
до л. (двух) листов



Генеральный директор  
ООО АЛЬФА ГРУПТИНВЕСТ»  
А.В. Лысенко

Директор Специализированной  
организации «ЖК «Новый»  
В.А. Лысенко



и скреплено  
арстве

Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя
Произведена государственная регистрация договора аренды
Дата регистрации 15.12.2020 г.
Номер регистрации: 91:04:000000:105-92/002/2020-5
Регистратор: <b>М.Н. Бабин</b>



Государственный регистратор