

Председателю Арбитражного суда
Поволжского округа
Глазову Ю.В.,
420066, г. Казань, ул. Красносельская, 20

от участников долевого строительства ЖК
«Изумрудный» (г. Самара, Октябрьский
район, Пятая просека)

Обращение по делу № А55-11205/2015

Уважаемый Юрий Владимирович!

На рассмотрении Арбитражного суда Поволжского округа находится дело № А55-11205/2015, возбужденное по заявлению ООО «ПромТехСтейт» о признании незаконным бездействия Департамента строительства и архитектуры городского округа Самара, выразившегося в уклонении от принятия этим органом местного самоуправления в установленный срок решений об утверждении схем расположения 12 земельных участков, образуемых путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 63:01:0638002:20. Заявитель - ООО «ПромТехСтейт» является застройщиком ЖК «Изумрудный», создаваемого в Октябрьском районе города Самары на Пятой просеке.

Земельный участок, на котором застройщик осуществляет строительство, предназначен для строительства нескольких многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию одновременно, поэтому образование земельных участков под каждым строящимся многоквартирным домом позволит:

сохранить в неизменном виде земельно-арендные отношения на незастроенную часть земельного участка, возникшие из соответствующего договора аренды земельного участка, заключенного публичным собственником с застройщиком, без внесения в договор аренды каких-либо изменений (поскольку арендная плата по такому договору является регулируемой в централизованном порядке и зависит от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, то изменение его площади само по себе не изменяет объем взаимных прав и обязанностей арендодателя и арендатора);

сохранить в ЕГРП в неизменном виде зарегистрированный на основании закона в пользу участников долевого строительства залог права аренды исходного (застраиваемого) земельного участка (в этом случае не требуется замена предмета залога, возникшего на основании закона);

прекратить залог в отношении введенного в эксплуатацию многоквартирного дома, включая залог в отношении нежилых помещений, входящих в состав общего имущества этого дома, и образованного для эксплуатации этого дома земельного участка (общее имущество введенного в эксплуатацию многоквартирного дома, право общей долевой собственности на которое вправе зарегистрировать за собой любой участник долевого строительства, подписавший с застройщиком передаточный акт, выбывает из залога по причине уменьшения площади исходного земельного участка, право аренды которого должно находиться в залоге вместе с расположенным в границах такого земельного участка объектом недвижимости, право в отношении которого зарегистрировано в ЕГРП);

приобрести участниками долевого строительства в общую долевую собственность сформированный для эксплуатации конкретного многоквартирного дома земельный участок, не обремененный залогом в пользу других участников долевого строительства, владеющих правами требования в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав иных строящихся на исходном земельном участке многоквартирных домов.

Таким образом, все участники долевого строительства напрямую заинтересованы в образовании земельных участков под каждым многоквартирным домом, но позиция, занятая органами местного самоуправления, не содействует в реализации участниками долевого строительства своих прав.

Поэтому обращаемся к Вам с просьбой принять во внимание при рассмотрении дела № А55-11205/2015 также интересы участников долевого строительства, заинтересованных в надлежащем правовом оформлении ввода строящихся многоквартирных домов в эксплуатацию.

Участники долевого строительства ЖК «Изумрудный»

