

Общество с ограниченной ответственностью «ПромТехСтейт»

ООО «ПромТехСтейт»

Место нахождения:

443110, г. Самара, ул. Мичурина, 21А

ОГРН 1027728002598,

ИНН 7728264160,

КПП 631901001,

р/с 40702810200880000485

в ОАО Банк АББ,

к/с 30101810400000000700, БИК 043678700

Исх. № И от «21» сентября 2015 г.

Председателю Арбитражного суда

Поволжского округа

Глазову Ю.В.,

420066, г. Казань, ул. Правосудия 2

Уважаемый Юрий Владимирович!

В Арбитражном суде Поволжского округа рассматривается кассационная жалоба Управления Росреестра по Самарской области на судебные акты, вынесенные по делу № А55-248/2015.

В рамках указанного дела рассматривается заявление Общества с ограниченной ответственностью "Строй-Ком" к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области о признании незаконным сообщения от 19.12.2014 года № 01/059/2014-480 об отказе в государственной регистрации перехода права и права собственности на незавершенный строительством жилой дом, назначение: Жилое здание, 9, технический - этажный (подземных этажей - подвал), Степень готовности - 54%, инв. № 007000092, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул.Советской Армии, д. 271А, кадастровый номер 63:01:0638001:843 и обязанности осуществить регистрацию перехода права и права собственности на указанный объект недвижимости за ООО «Строй-Ком».

Между тем, сторона договора об отчуждении спорного объекта незавершенного строительства в собственность ООО «СтройКом» - МП «Самараводоканал» выдало обществу с ограниченной ответственностью «ПромТехСтейт» технические условия на присоединение строящихся многоквартирных домов к системам водоснабжения и канализации от 21.12.2007 № 5-01/2816, срок действия которых продлялся до 30.06.2015.

Согласно полученных технических условий, ООО «ПромТехСтейт» разработало и согласовало в установленном порядке проект 189/11-НВК «Наружные сети водоснабжения и канализации к жилой застройке на земельном участке, расположенном по адресу: Пятая просека в

Октябрьском районе города Самары». Проект получил согласование МП города Самары «Самараводоканал» № 1431 от 23.11.2012. В 2014 году согласование было продлено до 19.06.2015 (№ 5-07/104). На основании этого проекта был выполнен монтаж сетей водоснабжения и хоз. фекальной канализации от здания 1-го этапа застройки на земельном участке, расположенном по адресу: Пятая просека в Октябрьском районе города Самары до мест врезки, согласно выданным техническим условиям.

Однако смонтированная хозяйственно - бытовая канализация была разрушена на участке, проходящем по территории объекта, строящегося в Октябрьском районе по адресу Советская Армия, 271А. Владелец данного объекта – ООО «СтройКом» препятствует застройщику в доступе к месту прохождения канализации и не позволяет провести восстановительные работы. По этой причине органы местного самоуправления не выдают разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, что нарушает не только права застройщика, но и права 582-х участников долевого строительства, (выписка из ЕГРП от 02.09.2015 № 63/001/007/2015-3158).

Министерство строительства Самарской области письмом от 06.07.2015 № 3/3004 предложило ООО «ПромТехСтейт» обратиться в судебные инстанции, а поэтому судебные акты по делу № А55-248/2015 влияют на права и обязанности ООО «СтройКом» по отношению к ООО «ПромТехСтейт», который считает, что указанные судебные акты вынесены с нарушением норм материального и процессуального права.

В частности, при рассмотрении дела № А55-248/2015 суды первой и апелляционной инстанций нарушили установленный статьей 1 Земельного кодекса РФ принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Данное утверждение подтверждается тем, что решением Арбитражного суда Самарской области от 01.03.2011 по делу № А55-21513/2010 установлен факт возведения спорного объекта незавершенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 63:01:0638001:22; в кадастровой выписке об этом земельном участке указан вид его разрешенного использования – «занимаемый объектом незавершенного строительства».

Исходя из буквального смысла статьи 1 Земельного кодекса РФ, судьба объекта с кадастровым номером 63:01:0638001:843 следует судьбе земельного участка с кадастровым номером 63:01:0638001:22, который в настоящее время находится в муниципальной собственности (выписка из ЕГРП от 28.08.2015 № 63/001/007/2015-1962). По этой причине, обжалуемые судебные акты не соответствуют как ранее сформированной (пункт 11 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства"), так и существующей судебной-арбитражной практике (определение Верховного Суда РФ от 27.07.2015 N 305-ЭС15-1943 по делу N А40-186427/2013).

Кроме того, договор об отчуждении спорного объекта заключен в обход закона с противоправной целью (пункт 1 статьи 10 ГК РФ): на момент подписания указанного договора земельное законодательство предусматривало приватизацию образованных земельных участков,

предназначенных для строительства, исключительного на торгах, но стороны договора - в целях приобретения покупателем исключительного права на приватизацию земельного участка - с нарушением статьи 1 Земельного кодекса РФ заключили договор, предусматривающий отчуждение объекта недвижимости без занимаемого этим объектом сформированного земельного участка, совершив тем самым сделку, направленную на обход требований, установленных пунктом 2 статьи 30 и пунктом 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015).

Изложенные обстоятельства вынуждают ООО «ПромТехСтейт» обратиться к Председателю Арбитражного суда Поволжского округа с просьбой взять рассмотрение кассационной жалобы по делу № А55-248/2015 под его непосредственный контроль, что будет содействовать защите прав более чем полутысячи участников долевого строительства.

Приложение:

- ✓ 1. Копия письма Министерства строительства от 06.07.2015.
- ✓ 2. Копия технических условий от 21.12.2007.
- ✓ 3. Копия письма МП «Самараводоканал» от 30.06.2011.
- ✓ 4. Копия письма МП «Самараводоканал» от 17.02.2012.
- ✓ 5. Копия письма МП «Самараводоканал» от 26.06.2013.
- ✓ 6. Копия плана сетей с нанесенными на него согласованиями.
- ✓ 7. Копия АПЗ на проектирование водоснабжения, водоотведения и ливневой канализации от 24.09.2014.
- ✓ 8. Копия письма от 30.03.2015 № 93.
- ✓ 9. Копия выписки из ЕГРП от 27.08.2015, содержащей сведения о правах на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0638001:972.
- ✓ 10. Копия выписки из ЕГРП от 02.09.2015, содержащей сведения о правах на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0638002:20.
- ✓ 11. Копия выписки из ЕГРП, содержащей сведения о правах на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0638001:22.
- ✓ 12. Копия кадастровой выписки о земельном участке с кадастровым номером 63:01:0638001:22.
- ✓ 13. Копия доверенности представителя.

Представитель



Д.М. Нижегородов