Председателю

Арбитражного суда Самарской области

Каплину Сергею Юрьевичу

от жильцов дома по адресу г. Самара, ул. Советская 60А

Внепроцессуальное обращение по делу А55-21007/2025

Общество с ограниченной ответственностью СМПФ «Элри» обратилось в арбитражный суд Самарской области с заявлением к Главе городского округа Самара Носкову Ивану Николаевичу; Департаменту Управления Имуществом Городского Округа Самара, с учетом определения от 14.10.2025 о выделении требований в отдельное производство:

о признании незаконным ненормативного акта главы городского округа Самары исх.№1/789 от 05.06.2025 об отказе в продаже СМПФ «Элри» 21068/33500 доли в праве на земельный участок площадью 335 кв.м., кадастровый номер:63:01:0236003:531, категория земель: земли населенных пунктов, **разрешенное использование: «занимаемый многоквартирным жилым домом»,** расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Енисейская, дом 7, принадлежащих муниципальному образованию г.о. Самара.

В порядке устранения допущенных прав и нарушений ООО СМПФ «Элри» просит обязать главу г.о. Самары в срок не позднее 10 дней с даты вступления решения Арбитражного суда Самарской области по настоящему делу заключить с заявителем договор купли - продажи 21068/33500 долей в праве на земельный участок площадью 335 кв.м., кадастровый номер:63:01:0236003:531, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «занимаемый многоквартирным жилым домом», расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Енисейская, дом 7 по цене 845 234,87 руб.

Заинтересованными лицами выступают:

- Глава города Самара

- Департамент управления имуществом администрации городского округа Самара

- Администрация городского округа Самара.

При обращении к Главе города Самары с заявлением о выкупе земельного участка из муниципальной собственности, ООО СМПФ «ЭЛРИ» обосновывало отсутствием существенного интереса у Администрации города в использовании земельного участка.

Заявителю был направлен отказ, поскольку выкуп земли из муниципальной собственности осуществился согласно ст. 39.3 Земельного кодекса РФ, только на торгах.

Основания предоставления муниципальной земли ООО СМПФ «ЭЛРИ» вне процедуры торгов, отсутствуют.

Кроме того, испрашиваемый земельный участок кадастровый номер 63:01:0236003:531 имеет вид разрешенного использования «занимаемый многоквартирным жилым домом».

Данный земельный участок кадастровый номер 63:01:0236003:531 примыкает к жилому дому по адресу г. Самара, ул. Советская 60А (ЖК «Новый Металлург»).

При строительстве и вводе в эксплуатацию ЖК «Новый Металлург», согласно Проектной документации (стр.9 Общей Пояснительной записки № 17/13-ПЗ), прошедшей государственную экспертизу - земельный участок кадастровый номер 63:01:0236003:531- **относится к прилегающей территории, необходимой для эксплуатации указанного многоквартирного дома.**

Согласно письму Департамента градостроительства г.о. Самары исх. от 08.04.2025г. № Д05-00544, установлено: «Между Департаментом и ООО «Архитектурное бюро Максима Воронина» заключен муниципальный контракт от 03.09.2024г. № 241282 на выполнение работ по подготовке документации по планировке территорий (проект межевания территории), занимаемых многоквартирными жилыми домами в Кировском внутригородском районе г.о. Самары.

В рамках контракта предусмотрено образование земельных участков под МКД в том числе в границах улиц Советской, проспекта Металлургов, улиц Металлистов, Енисейской. Документация по планировке территории будет направлена в адрес Администрации Кировского внутригородского района г. Самары».

Согласно Проекту межевания, в границах улиц Советской, проспекта Металлургов, улиц Металлистов, Енисейской разработанной ООО «Архитектурное бюро Максима Воронина» предусмотрено следующее:

Проект межевания территории подготовлен для определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домам и установления красных линий для застроенных территорий.

Испрашиваемый Истцом земельный участок 63:01:0236003:531 участвует в межевании для образования придомовой территории МКД по адресу Советская 60а».

Несмотря на то, что проект межевания территории не утвержден, с учетом градостроительных норм, видом разрешенного использования – «под многоквартирный жилой дом», данный участок не может быть продан ООО СМПФ «ЭЛРИ» и тем более без торгов, в нарушении требований Земельного кодекса РФ.

Однако в настоящее время в рамках судебного разбирательства представлен проект мирового соглашения между Администрацией города Самара и ООО СМПФ «ЭЛРИ», согласно которому земельный участок 63:01:0236003:531 передается ООО СМПФ «ЭЛРИ» без торгов.

Также следует учесть, что земельный участок 63:01:0236003:531 имеет вид разрешенного использования «занимаемый многоквартирным жилым домом».

Юридическое отсутствие межевания данного участка под прилегающую территорию МКД, процесс которого не зависит от жильцов, не может повлечь нарушение вида разрешенного использования и обход процедуры распоряжения муниципальной землей.

В результате обхода процедуры распоряжения земельным участком через торги и передаче его Застройщику, нарушаются права жильцов, среди которых малоимущие, участники СВО и их семьи с детьми, инвалиды.

Нарушаются право жильцов как долевых собственников общего имущества дома, в состав которого входит земельный участок – прилегающая территория.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. В силу названных норм 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 статьи 413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

-

3. На фоне сообщения Министра финансов Самарской области о недополучении бюджетом Самарской области 7 млр рублей по итогам 2025 года, необходимо учесть, что в случае передачи земельного участка без проведения торгов, бюджет лишится дохода в виде платы, которую бы уплатил победитель по итогам торгов.

Жильцы дома по ул. Советская 60А просят Вас взять на личный контроль рассмотрение данного дела, не допустить нарушения прав граждан и законодательства РФ.

ПОДПИСИ ЖИЛЬЦОВ!