

ЖК «Бриз»



ЖК «Бриз»

Адрес: г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, д. 271А

Срок сдачи: 4 кв. 2017 (4 кв. 2017)

Этап: Сдан

Жилой комплекс «Бриз» представляет собой 12-этажное 3-секционное кирпичное здание. Застройщиком спроектированы одно-, двух- и трехкомнатные квартиры общей площадью от 42,62 до 87,1 кв. м. Отделочные работы не осуществляются.

На территории предусмотрена гостевая автостоянка. В шаговой доступности находятся школы, детские сады, медицинские учреждения, фитнес-клуб, супермаркеты и торговый центр.

Объект введен в эксплуатацию.

Все продажи от застройщика завершены.

Социальные сети, группы:

https://m.vk.com/briz_163

<https://invite.viber.com/?g2=AQB/nu6ffiyhJ0lKdsjYePUg..>

Текущий застройщик

ООО «Строй-Ком» (ИНН6316165465) зарегистрировано по адресу Самара, Московская улица, дом 6, комната 19.

Директор **Цепов Андрей Анатольевич** (с 13 ноября 2013 г).

08.05.2020 заведено уголовное дело по обвинению в мошенничестве.

Учредитель [Васина Елена Владимировна](#) (является также учредителем [ООО «Лидер Строй»](#), [ООО «Техстроймонтаж»](#), [ООО «Стройком»](#))

Прошлые владельцы

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА САМАРА
"САМАРАВОДОКАНАЛ" (ИНН 6316029945)

Юридический адрес

443090, Самарская область, город Самара, улица Советской Армии, 166

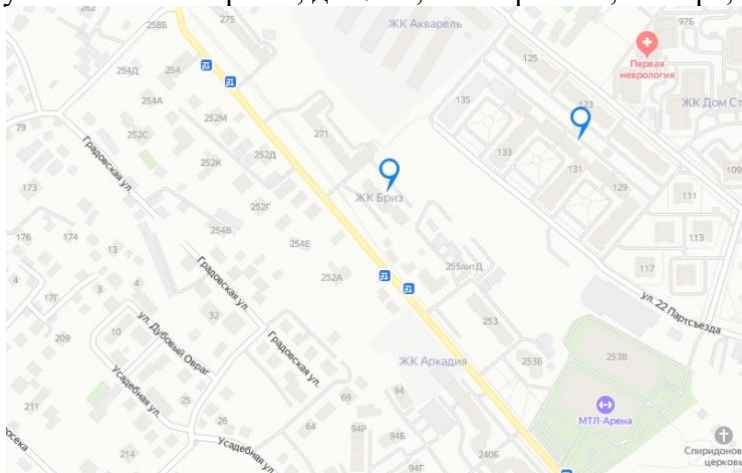
Руководитель Директор Коновалов Виктор Александрович с 1 октября 2019 г.

Правопредшественники

МУП "МККЦ", МП "Порядок"

Расположение

ул. Советской Армии, д. 271А, Октябрьский, Самара, Самарская область



Хронология проекта

История возведения ЖК «Бриз» начинается с постановления администрации г. Самара от 10 июня 1994 г. По этому документу Производственному управлению водопроводно-канализационного хозяйства (с 24 октября 1994 г. МП «Самараводоканал») был выделен в пользование земельный участок для строительства на нем 9-этажного трехсекционного жилого дома. Участок находился недалеко от насосно-фильтровальной станции №2 (один из основных водозаборов Самары, расположен в наиболее экологически чистой части города), введенной в эксплуатацию в 1983 г. Это один из важнейших производственных объектов МП «Самараводоканал». Согласно постановлению, возведение жилого дома следовало завершить в 1995 г. Строительство дома предполагалось для сотрудников МП «Самараводоканал».

Изначально собственником земельного участка (кадастровый номер (КН) 63:01:0638001:22) и расположенного на нем объекта капитального строительства (КН 63:01: 0638001:843) выступала администрация г.о. Самара. Объект капитального строительства стал принадлежать МП «Самараводоканал» на праве хозяйственного ведения на основании свидетельства о государственной регистрации права 63-АН №007629, выданного 7 августа 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Самарской обл. (Управления Росреестра по Самарской обл.). Согласно материалам арбитражного суда, законодательство не предполагает обязательного проведения торгов при реализации объектов недвижимости, которые находятся на праве хозяйственного ведения у муниципальных предприятий. Собственно, что и было сделано: недостроенный многоквартирный дом был продан без проведения торгов. Однако произошло это уже после ухода Дмитрия Азарова на работу в Совет Федерации РФ. Департамент управления имуществом г.о. Самара под руководством Сергея Черепанова

31 октября 2014 г. выдал МП «Самара-водоканал» согласие на отчуждение объекта недвижимости. В этой должности Черепанов с октября 2010 г.

5 ноября 2014 г. МП «Самараводоканал» заключило договор купли-продажи с ООО «Строй-Ком», предметом которого стал незавершенный строительством 9-этажный жилой дом по адресу: ул. Советской Армии, 271а. На момент заключения сделки степень готовности объекта была оценена в 54%. Во исполнение договора купли-продажи ООО «Строй-Ком» 11 ноября 2014 г. перечислило на расчетный счет МП «Самараводоканал» 12,139 млн р. Со стороны МП «Самараводоканал» визировать эту сделку должен был бы директор Иван Басанов. В должность директора МП «Самараводоканал» он вступил 28 октября 2014 г. — т.е. всего за 13 дней до подписания договора купли-продажи многоквартирного дома. Это был период, когда в Самаре не было действующего главы. Предыдущий глава г.о. Самара Дмитрий Азаров освободил должность 25 сентября 2014 г. Следующий глава г.о. Самара появился лишь в декабре 2014 г., им стал Олег Фурсов. В течение этого периода исполнял обязанности главы г.о. Самара Александр Карпушкин. До этого момента он был первым заместителем главы г.о. Самара, курировал вопросы ЖКХ, строительства и имущественные отношения. В МП «Самараводоканал» готовился пакет документов для оформления решения об отчуждении многоквартирного дома. До Ивана Басанова директором МП «Самараводоканал» с 4 марта 2011 г. и до 27 октября 2014 г. был Дмитрий Астраханцев. Он-то и должен был курировать процесс подготовки к отчуждению дома. Согласно документам, стоимость многоквартирного дома была «определена с учетом рыночной оценки имущества». Законность сделки была закреплена в решении Арбитражного суда Самарской обл. по делу №А55-248/2015.

Необходимо отметить, что ООО «Строй-Ком» не сразу смогло получить разрешение на строительство дома. 22 марта 2016 г. организация обратилась в администрацию Самары и министерство строительства Самарской обл. с заявлением о выдаче разрешения на завершение строительства. Однако действовавший на тот момент глава г.о. Самара (2014-2017 гг.) Олег Фурсов 29 марта 2016 г. уведомил ООО «Строй-Ком» об отказе в предоставлении запрашиваемого документа.

Разрешение на строительство было предоставлено 14 октября 2016 г. Документ был выдан министерством строительства Самарской обл., но подписан первым заместителем министра строительства Самарской обл. Андрей Крикуненко. Разрешение на строительство, подписанное Андреем Крикуненко, в настоящее время представлено на официальном сайте ООО «Строй-Ком» (http://stroj-kom63.ru/dokumenty/pdf/271_A-permission.pdf).

Информация на данный момент

- 28 декабря 2017 получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (точная дата сдачи переносилась)
- 15 декабря 2018 на полную мощность было запущено отопление и горячая вода;
- 12 января 2019 установлены контейнеры для мусора;
- 25 января 2019 завершены пусконаладочные работы и окончательно запущены лифты;
- 1 февраля 2019 включено домофонное оборудование.

Документы

[Разрешение на ввод в эксплуатацию](#)

СМИ

9 апреля 2018г.

[Дом со «скелетами»](#)

За жилищным проектом «Самараводоканала» присматривает Иван Ефанов
Врио министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской обл. Сергей КРАЙНЕВ подписал приказ, который очень выгоден застройщику ЖК «Бриз» (г. Самара, ул. Советской Армии, 271а). Согласно документу, ООО «Строй-Ком» внесет символическую плату за техническое присоединение строящегося многоквартирного дома (МКД) к сетям газораспределения ООО «Средневолжская газовая компания» (СВГК). Похоже, за реализацией проекта стоят лица, близкие хозяевам СВГК. У них есть серьезные лоббисты в органах исполнительной власти. К числу таковых вполне можно отнести нынешнего заместителя министра строительства Самарской обл. Ивана ЕФАНОВА

Завидный долгострой

Согласно приказу, который подписал Сергей Крайнев, плата за техническое присоединение ЖК «Бриз» к газораспределительным сетям СВГК составила всего 3 млн р. Для такого объекта капитального строительства, как 9-этажный МКД, сумма символическая. Это крайне выгодно застройщику в лице ООО «Строй-Ком», директором которого является Андрей Цепов, а учредителем – Елена Васина. Лояльность СВГК по отношению к данному субъекту явно не случайна.

История возведения ЖК «Бриз» начинается с постановления администрации г. Самара от 10 июня 1994 г. По этому документу Производственному управлению водопроводно-канализационного хозяйства (с 24 октября 1994 г. МП «Самараводоканал») был выделен в пользование земельный участок для строительства на нем 9-этажного трехсекционного жилого дома. Участок находился недалеко от насосно-фильтровальной станции №2 (один из основных водозаборов Самары, расположен в наиболее экологически чистой части города), введенной в эксплуатацию в 1983 г. Это один из важнейших производственных объектов МП «Самараводоканал». Согласно постановлению, возведение жилого дома следовало завершить в 1995 г. Строительство дома предполагалось для сотрудников МП «Самараводоканал». Однако судьба распорядилась иначе.

Изначально собственником земельного участка (кадастровый номер (КН) 63:01:0638001:22) и расположенного на нем объекта капитального строительства (КН 63:01:0638001:843) выступала администрация г.о. Самара. Однако в период, когда главой Самары был (10 октября 2010 — 25 сентября 2014 г.) Дмитрий Азаров, кто-то смог подготовить почву для тихой приватизации незавершенного строительством здания, которое строилось муниципальным предприятием за счет бюджетных средств. Объект капстроительства стал принадлежать МП «Самараводоканал» на праве хозяйственного ведения на основании свидетельства о государственной регистрации права 63-АН №007629, выданного 7 августа 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Самарской обл. (Управления Росреестра по Самарской обл.). Согласно материалам арбитражного суда, законодательство не предполагает обязательного проведения торгов при реализации объектов недвижимости, которые находятся на праве хозяйственного ведения у

муниципальных предприятий. Собственно, что и было сделано: недостроенный многоквартирный дом был продан без проведения торгов. Однако произошло это уже после ухода Дмитрия Азарова на работу в Совет Федерации РФ. Департамент управления имуществом г.о. Самара под руководством Сергея Черепанова 31 октября 2014 г. выдал МП «Самара-водоканал» согласие на отчуждение объекта недвижимости. В этой должности Черепанов с октября 2010 г. В ней же он остается до сих пор.

5 ноября 2014 г. МП «Самараводоканал» заключило договор купли-продажи с ООО «Строй-Ком», предметом которого стал незавершенный строительством 9-этажный жилой дом по адресу: ул. Советской Армии, 271а. На момент заключения сделки степень готовности объекта была оценена в 54%. Во исполнение договора купли-продажи ООО «Строй-Ком» 11 ноября 2014 г. перечислило на расчетный счет МП «Самараводоканал» 12,139 млн р. Следует признать, что сумма достаточно скромная, тем более что речь идет о жилье в зоне элитной застройки (спуск ул. Советской Армии к набережной Волги). Со стороны МП «Самараводоканал» визировать эту сделку должен был бы директор Иван Басанов. В должность директора МП «Самараводоканал» он вступил 28 октября 2014 г. — т.е. всего за 13 дней до подписания договора купли-продажи многоквартирного дома. Это был период, когда в Самаре не было действующего главы. Предыдущий глава г.о. Самара Дмитрий Азаров освободил должность 25 сентября 2014 г. Следующий глава г.о. Самара появился лишь в декабре 2014 г., им стал Олег Фурсов. В течение этого периода исполнял обязанности главы г.о. Самара Александр Карпушкин. До этого момента он был первым заместителем главы г.о. Самара, курировал вопросы ЖКХ, строительства и имущественные отношения. В этой должности его называли прямой креатурой холдинга «Волгопромгаз». После ухода из администрации Самары с 2015 по 2018 г. Карпушкин оказался востребован в компании «РОСНАНО», где занимался вопросами антикризисного управления и инвестиционной деятельности. С 15 февраля 2018 г. Карпушкин вновь в должности первого заместителя главы г.о. Самары.

С учетом этих обстоятельств истинная роль Басова в должности директора МП «Самараводоканал» становится понятной.

Тем более что проработал он в ней совсем недолго — до 24 июня 2015 г. На этом фоне важно понять, под чьим чутким руководством в МП «Самараводоканал» готовился пакет документов для оформления решения об отчуждении многоквартирного дома. До Ивана Басанова директором МП «Самараводоканал» с 4 марта 2011 г. и до 27 октября 2014 г. был Дмитрий Астраханцев. Он-то и должен был курировать процесс подготовки к отчуждению дома.

В Самару Астраханцев прибыл в 2011 г. из Карелии. За время работы в МП «Самараводоканал» ему помогли очень быстро сблизиться с Иваном Ефановым. Совместными усилиями они разработали комплекс мероприятий, связанных с передачей всего производственного комплекса МП «Самараводоканал» в аренду ООО «Самарские коммунальные системы» (см. «Хронограф» №43 (442) от 10.12.12). К моменту знакомства с Астраханцевым Ефанов уже имел богатый опыт работы в СВГК и дружественных ей структурах: был членом совета директоров ОАО «Тольяттигаз», с 2007 по 2012 г. работал заместителем генерального директора ООО «СВГК» по правовым вопросам. Более того, в период плотного общения с Астраханцевым Иван Ефанов был соучредителем ООО «ХОРС», другим соучредителем которого значился управляющий директор ООО «УКХ «Волгопромгаз» Анатолий Афанасьев (см. «Хронограф» №25 (424) от 9.07.12). С февраля

2018 г. Иван Ефанов работает в должности заместителя министра строительства Самарской обл.

Согласно документам, стоимость многоквартирного дома была «определена с учетом рыночной оценки имущества». Законность сделки была закреплена в решении Арбитражного суда Самарской обл. по делу №А55-248/2015. Тем не менее все же есть основания задуматься о том, что недостроенный дом мог быть продан по заниженной цене.

По данным бухгалтерского баланса ООО «Строй-Ком», на 1 января 2014 г. основные средства у организации отсутствовали. А к 1 января 2015 г., когда приобретенное имущество стало учитываться в финансовой отчетности, объем основных средств «Строй-Кома» был оценен уже 81,7 млн р. Таким образом, коммерческая организация буквально за символическую стоимость приобрела многоквартирный дом, который был построен за счет бюджетного предприятия. При этом реализация квартир предвещает фантастический профит.

На официальном сайте ООО «Строй-Ком» стоимость квадратного метра в данной новостройке составляет от 45 до 55 тыс. р. В разрешении на строительство, которое было выдано министерством строительства Самарской обл. 14 октября 2016 г., указывается, что общая площадь квартир составляет 6095,6 кв. м. Получается, что ООО «Строй-Ком» от реализации квартир, возводившихся за счет муниципалитета, выручит как минимум 300 млн р. Хотя в действительности доход от продажи жилья следует оценивать намного выше. Фактически была реализована «операция» по выведению из состава муниципального имущества недостроенного МКД с продажей по явно заниженной цене. Ущерб бюджету г.о. Самара можно оценить в сотни миллионов рублей. Следственному управлению Следственного комитета РФ по Самарской обл. и Управлению ФСБ по Самарской обл. тут есть с чем поработать.

Разрешение просрочено

Необходимо отметить, что ООО «Строй-Ком» не сразу смогло получить разрешение на строительство дома. 22 марта 2016 г. организация обратилась в администрацию Самары и министерство строительства Самарской обл. с заявлением о выдаче разрешения на завершение строительства. Однако действовавший на тот момент глава г.о. Самара (2014-2017 гг.) Олег Фурсов 29 марта 2016 г. уведомил ООО «Строй-Ком» об отказе в предоставлении запрашиваемого документа. Подобная реакция могла объясняться тем, что Фурсов считался ставленником команды губернатора Самарской обл. (2012-2017 гг.) Николая Меркушкина. В свою очередь Меркушкин был известен своей непримиримостью с позициями ООО «СВГК» (см. «Хронограф» №13 (623) от 24.04.17). Еще раз напомним, многоквартирный дом удалось вывести из МП «Самараводоканал» примерно за месяц до назначения Фурсова главой г.о. Самара.

Однако именно при главе Фурсове выяснилось, что у ООО «Строй-Ком» отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок. ООО «Строй-Ком» начало судиться с администрацией Самары. В итоге арбитражный суд подтвердил правомерность действий главы города (дело №А55-10910/2016).

Между тем разрешение на строительство было предоставлено лишь 14 октября 2016 г. Документ был выдан министерством строительства Самарской обл., но подписан первым заместителем министра строительства Самарской обл. Андрей Крикуненко. И вновь столь желанное для ООО «Строй-Ком» событие случилось в период безвластия. На этот раз на

уровне региональной власти. Меркушкин почти два месяца отсутствовал и, можно предположить, был на грани отставки. Действовавший на тот момент министр строительства Самарской обл. (2012-2016 гг.) Алексей Гришин находился в чемоданном настроении, думал, как бы побыстрее и максимально безболезненно для себя покинуть Самару.

В итоге 1 декабря 2016 г. было официально объявлено о его отставке. Исполнять обязанности министра стал Андрей Крикуненко (см. «Хронограф» №37 (607) от 5.12.16). Похоже, подписанное для ООО «Строй-Ком» разрешение на строительство могло стать для Гришина залогом спокойной эвакуации из региона, ровно как и для его ставленника Крикуненко. Обав 2012 г. прибыли в Минстрой Самарской обл., имея совместный опыт работы в Госкорпорации «Олимпстрой». Причем в одном и том же подразделении.

Разрешение на строительство, подписанное Андреем Крикуненко, в настоящее время представлено на официальном сайте ООО «Строй-Ком» (http://stroj-kom63.ru/dokumenty/pdf/271_A-permission.pdf). Копия этого документа также имеется в распоряжении редакции Областного аналитического еженедельника «Хронограф». Любопытно, что срок действия этого разрешения на строительство истек 27 декабря 2017 г. По всей видимости, нового разрешения на строительство у ООО «Строй-Ком» до сих пор нет. Судя по всему, возведение объекта в настоящее время ведется уже без разрешения на строительство. Такое вполне возможно, если допустить, что у ООО «Строй-Ком» есть серьезные лоббисты в органах исполнительной власти. Да и какие тут могут быть вопросы, если, как уже отмечалось выше, Иван Ефанов сегодня занимает должность заместителя министра строительства Самарской обл.?

На чужой земле

У ЖК «Бриз» есть еще один скелет в шкафу. Речь идет о земельных участках под строящимся зданием. По данным публичной кадастровой карты, земельный участок непосредственно под домом площадью 1432 кв. м (КН 63:01:0638001:22) представляет собой «собственность публично-правовых образований», т.е. находится в муниципальной собственности. Однако расположенная по периметру дома территория общей площадью 2626 кв. м (КН 63:01:0638001:972) каким-то образом оказалась в частной собственности. По сути, это санитарно-защитная зона дома. Данный участок в государственном кадастре недвижимости был поставлен на учет 26 января 2015 г. ООО «Строй-Ком» арендует данный земельный участок по договору аренды, который был заключен с некой Эльмирой Фомичевой (в разное время носила фамилию Полякова и Мамкиева). Договор аренды с Фомичевой размещен на официальном сайте ООО «Строй-Ком». Как следует из этого документа, земельный участок площадью 2626 кв. м принадлежит ей на праве собственности по договору купли-продажи от 11 июня 2015 г. Этот договор купли-продажи был зарегистрирован в Росреестре 17 июня 2015 г. И уже на следующий день, 18 июня 2015 г., Эльмира Фомичева заключила договор аренды с ООО «Строй-Ком». Размер арендной платы составляет 10 тыс. р. Договор аренды истекает 17 июня 2018 г. Совершенно непонятно, как опоясывающий дом земельный участок оказался в частной собственности. Также непонятно, зачем ООО «Строй-Ком» потребовалось арендовать его. Чтобы иметь доступ к месту строительства, достаточно было бы заявить права на установление своего сервитута над этой территорией. Похоже, формирование этого земельного кольца могло понадобиться на случай выстраивания защитных мер против тех, кто мог бы попытаться помешать реализации планов ООО «Строй-Ком». Не стоит

забывать и того, что лето 2015 г. — это пик административного и политического могущества Меркушкина и его людей в Самарской обл. Сегодня у ООО «Строй-Ком», похоже, уже нет необходимости городить баррикады для защиты от посягательств извне. Любопытно, что глава Самары Олег Фурсов, отказывая в выдаче разрешения на строительство, указывал на отсутствие правоустанавливающих документов именно на земельный участок общей площадью 2626 кв. м (КН 63:01:0638001:972), т.е. на участок, которым владеет Фомичева.

Арбитражный процесс по делу №А55-10910/2016 разворачивался в 2016 г. ООО «Строй-Ком» весьма странно оспаривал отказ в выдаче разрешения на строительство. Представители застройщика в суде почему-то даже не упомянули о существовании договора аренды земельного участка от 18 июня 2015 г. Вместо этого в материалы дела поступил лишь договор аренды земельного участка от 24 августа 2010 г., который, как установил суд, «правового значения не имеет». Не понятно, что же мешало ООО «Строй-Ком» в 2016 г. заявить о наличии договора аренды, заключенного 18 июня 2015 г. Похоже на то, что этот документ мог быть оформлен задним числом. Данное обстоятельство также может представлять интерес для правоохранительных органов.

Сложившаяся ситуация с разделением земельного участка под строящимся зданием вызывает массу вопросов. С трудом верится, что будущим жителям ЖК «Бриз» станет известно, что периметр территории вокруг дома находится в частной собственности. Хотя формально, информация об этом находится в публичном пространстве. Если ООО «Строй-Ком» до сдачи объекта в эксплуатацию не решит этот вопрос, то будущим владельцам квартир могут выставить дополнительный счет за пользование газоном, тротуарами и парковочной зоной вокруг дома.

[АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ](#)
[443045, г. Самара, ул. Авроры, 148, тел. \(846\) 226-56-17](#)
[Именем Российской Федерации](#)

РЕШЕНИЕ

02 марта 2015 года

Дело №

А55-248/2015

Резолютивная часть решения объявлена: 20 февраля 2015 года

Полный текст решения изготовлен: 02 марта 2015 года

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи

Медведев А.А.

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи секретарем судебного заседания Айбулатовой Г.А.,

рассмотрев в судебном заседании 20 февраля 2015 года дело по иску, заявлению

Общества с ограниченной ответственностью "Строй-Ком", 443100, г. Самара, Самарская область, ул. Лесная, д. 11

к Управлению Росреестра по Самарской области, 443099, г. Самара, Самарская область, ул. Некрасовская, д. 3

с участием третьих лиц, третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора:

МП г. Самара «Самараводоканал», 443090, г. Самара, ул. Советской Армии, 166;

Департамент управления имуществом городского округа Самара, 443020, г.Самара, ул.Л.Толстого, 20.

О признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права

при участии в заседании

от заявителя – представитель Нечипоренко Н.В. по доверенности от 20.05.2014г.

от заинтересованного лица – не явился, извещён,

от МП г.Самары «Самараводоканал» - представитель Адонина Е.К. по доверенности от 26.12.2014 г.

от Департамента управления имуществом городского округа Самара – не явился, извещён,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Ком" обратилось в суд с заявлением, в котором просит признать незаконным сообщение 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 обязать Управление Росрестра по Самарской области осуществить регистрацию перехода права и права собственности на указанный объект недвижимости за ООО «Строй-Ком».

Управление Росрестра по Самарской области в отзыве на заявление требования не признало, просит в удовлетворении исковых требований отказать.

Третье лицо - МП г.Самары «Самараводоканал» в отзыве на заявление требования поддержало.

Дело рассматривается в соответствии со ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в отсутствие представителя ответчика, надлежащим образом извещенного о месте и времени судебного разбирательства.

В ходе судебного разбирательства представитель истца поддержал требования по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Исследовав доказательства по делу, проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил.

Как следует из материалов дела, 05 ноября 2014 года между ООО «Строй-Ком» и МП г. Самары «Самараводоканал» был заключен Договор купли-продажи № 141105 незавершенного строительством жилого дома, 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 (или условный) номер: 63:01:0638001:843. Данный объект недвижимого имущества передан ООО «Строй-Ком» по Акту приема-передачи имущества от 05.11.2014г.

Во исполнение Договора купли-продажи № 141105 ООО «Строй-Ком» 11.11.2014г. были перечислены на расчетный счет МП г. Самары «Самараводоканал» денежные средства в размере в размере 12 139 000 рублей, что подтверждается платежным поручением № 56 от 11.11.2014г.

Отчуждаемое имущество принадлежит МП г. Самары «Самараводоканал» на праве хозяйственного ведения на основании свидетельства о государственной регистрации права 63-АН № 007629, выданного 07.08.2014 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области о чем в

ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 18.07.2014г. сделана запись регистрации №63-63-01/757/2014-109.

11 ноября 2014г. ООО «Строй-Ком» совместно с МП г. Самары «Самараводоканал» обратились в Управление Росреестра по Самарской области с заявлением о государственной регистрации перехода 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 (или условный) номер: 63:01:0638001:843, о чем в книгу учета входящих документов № 01/059/2014 внесена запись № 480.

19.11.2014г. за № 01/059/2014-480 ООО «Строй-Ком» было получено уведомление о приостановлении государственной регистрации. Основанием для приостановки является не представление документов, подтверждающих соблюдение порядка реализации данного объекта недвижимости в соответствии с ч. 1 ст. 18 ФЗ от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», то есть через аукцион, так как объект недвижимости принадлежит Самарской области.

Не согласившись с данным приостановлением ООО «Строй-Ком» было направлено письмо руководителю Управления Росреестра по Самарской области за №18 от 01.12.2014г.

19.12.2014г. заявителем было отказано в государственной регистрации № 01/059/2014-480 перехода права собственности и права собственности ООО «Строй-Ком» на вышеназванный объект недвижимости со ссылкой на абзац 10 пункта 1 статьи 20 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и указанием, что документы, подтверждающие использование публичных процедур, обеспечивающих равный доступ для хозяйствующих субъектов - торгов (конкурсов, аукционов) при отчуждении вышеуказанного объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью Самарской области, на государственную регистрацию не представлены, что противоречит ст. ст. 4, 15, 19, 20 ФЗ от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Кроме того в данном сообщении указано, что в нарушение п. 13 ст. 9.2 ФЗ от 12.01.1996г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» МП г. Самары «Самараводоканалом» не получено предварительное согласие Департамента управлением имуществом г.о. Самара на совершение крупной сделки.

Также в сообщении об отказе указано, что в нарушение законодательства сторонами сделки не представлен отчет об оценке отчуждаемого объекта недвижимости.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения ООО «Строй-Ком» в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Установив фактические обстоятельства дела на основании полного и всестороннего исследования представленных доказательств, арбитражный суд находит требования обоснованными и подлежащими удовлетворению, исходя при этом из следующих мотивов.

Управление Росреестра по Самарской области считает, что на государственную регистрацию не представлены документы, подтверждающие использование публичных процедур, обеспечивающих равный доступ для хозяйствующих субъектов - торгов (конкурсов, аукционов) при отчуждении вышеуказанного объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью Самарской области, что противоречит ст. ст. 4, 15, 19, 20 ФЗ от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции».

Указанный довод арбитражный суд считает необоснованным по следующим мотивам.

Передаваемый по договору купли-продажи объект (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 (или условный) номер: 63:01:0638001:843) не является собственностью Самарской области, поскольку закреплен за МП г. Самары «Самараводоканал» на праве хозяйственного ведения (свидетельство о государственной регистрации права 63-АН № 007629 выдано 07.08.2014 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 18.07.2014 сделана запись регистрации № 63-63-01/757/2014-109).

Самарской области указанный объект никогда не принадлежал, был построен муниципальным предприятием и признан собственностью муниципального образования г.о. Самара на основании решения Арбитражного суда Самарской области от 01.03.2011 по делу № 55-21513/2010.

Статьей [294 ГК РФ](#) определено, что муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом. Частью 2 ст. [295 ГК РФ](#) установлено, что предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

В соответствии с пунктом 2 статьи 18 Федерального закона от 14.11.2002 г. N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" государственное или муниципальное предприятие вправе распоряжаться недвижимым имуществом с согласия собственника имущества в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет и виды которого определены уставом такого предприятия. Согласно п. 3.5 Постановления Самарской городской Думы от 01.06.2001 г. N 76 "Об утверждении Положения "О порядке передачи муниципального имущества в хозяйственное ведение муниципальным предприятиям городского округа Самара" распоряжение недвижимым имуществом, а также в случаях, предусмотренных законодательством, движимым имуществом, в том числе путем продажи, обмена, передачи в залог, аренду, внесения в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, а также иными способами осуществляется Предприятием с предварительного письменного согласия Департамента.

Такое согласие МП г. Самары «Самараводоканал» было получено от Департамента управления имуществом г.о. Самара 31.10.2014г. за № 15-07-18/44531 и было приложено к заявлению о регистрации перехода права собственности.

Кроме того согласно подпункту 9 пункта 2 статьи 3 ФЗ от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", устанавливающего порядок и способы приватизации государственного и муниципального имущества, действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении.

Ссылка Управления Росреестра по Самарской области на нарушение требований ст.ст. [4](#), [15](#), [19](#), [20](#) ФЗ «О защите конкуренции», которой устанавливается запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственных внебюджетных

фондов, Центрального банка Российской Федерации, является необоснованной, так как МП г. Самара «Самараводоканал» к вышеперечисленным органам или организациям не относится.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества закреплены в статье 17.1. Закона о защите конкуренции. Однако как следует из буквального толкования пункта 3 названной статьи, обязательное проведение конкурсов или аукционов предусмотрено на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования муниципальным имуществом.

На регистрацию был представлен Договор купли-продажи недвижимого имущества. Согласно ч. 1 ст. [549 ГК РФ](#) по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ч. 1 ст. [209 ГК РФ](#)).

Данная правовая норма не распространяет свое действие на заключение договоров купли-продажи, при которых происходит переход права собственности и содержит в себе не только право владения и пользования, но и право распоряжения недвижимым имуществом.

Положения частей 1, 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и Правил проведения конкурсов или аукционов, утвержденных Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 во исполнение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и приложенный к этому Приказу Перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров, указанных в названной законодательной норме, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, не относят к обязательному заключению в порядке конкурса или аукциона договора купли-продажи объекта недвижимости, принадлежащего муниципальному унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения.

Ссылка Управления Росреестра по Самарской области на ст. 4 ФЗ N 1Э5-ФЗ "О защите конкуренции" согласно которой, предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности путем передачи государственного или муниципального имущества иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот является государственной или муниципальной преференцией, является необоснованной, так как ООО «Строй-Ком» приобрело объект недвижимого имущества по рыночной стоимости, что подтверждается отчетом об оценке рыночной стоимости нежилого помещения. Управление Росреестра по Самарской области считает, что от Департамента управления имуществом г.о. Самара на совершение крупной сделки в нарушение п. 13 ст. 9.2 ФЗ от 12.01.1996г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» не получено предварительное согласие.

Указанный довод арбитражный суд считает необоснованным по следующим мотивам. Согласно ч. 1 ст. 2 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Так как МП г. Самара «Самараводоканал» является муниципальным предприятием, то является коммерческой организацией в силу закона, поэтому ФЗ «О некоммерческих

организациях в данном случае не применим.

МП г. Самары «Самараводоканал» получило согласие на совершение крупной сделки от Департамента управления имуществом г.о. Самара, что подтверждается письмом от 31.10.2014г. № 15-07-18/44531 и данное письмо было приложено к заявлению о государственной регистрации перехода права.

Кроме того, данное основание не указывалось в уведомлении о приостановлении государственной регистрации.

Управление Росреестра по Самарской области считает, что на государственную регистрацию не представлен отчет об оценке отчуждаемого объекта недвижимости на государственную регистрацию.

Указанный довод арбитражный суд считает необоснованным по следующим мотивам. В соответствии со статьей 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в частности, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Пунктом 2 статьи 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных настоящим Федеральным законом, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 18 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав.

Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Законодательством не предусмотрено представление отчета об оценке отчуждаемого объекта недвижимости на государственную регистрацию, поэтому данное требование Управления Росреестра по Самарской области является незаконным. Кроме того информация о том, что стоимость имущества определена с учетом рыночной оценки имущества, произведенной в соответствии с действующим законодательством об

оценочной деятельности содержится в п. 2.1. Договора.

Кроме того, данное основание не было отражено в уведомлении о приостановлении государственной регистрации.

Отказ Управления Росреестра по Самарской области лишает ООО «Строй-Ком» возможности оформления земельного участка под объектом недвижимого имущества и дальнейшего получения разрешения на строительство, привлечения инвестиций в соответствии с действующим законодательством РФ и завершения строительством объекта, чем нарушаются законные интересы общества в получении прибыли и противоречит требованиям ст. 18, 20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При указанных обстоятельствах суд пришел к выводу о том, что регистрирующий орган не имел законных оснований для отказа в государственной регистрации.

Исходя из ч. 2 ст. 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Указание на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части (п.3 ч.5 ст. 201 АПК РФ).

Учитывая вышеизложенное, арбитражный суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 110, 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь общим принципом отнесения судебных расходов на стороны, на ответчика относятся расходы по государственной пошлине в размере 2000 руб.

Руководствуясь ст. 101-102, 110-112, 167-170, 176, 201, 206, 211, 216 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Р Е Ш И Л:

Заявленные требования удовлетворить.

Признать незаконным сообщение Управления Росреестра по Самарской области 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.

Обязать Управление Росреестра по Самарской области устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем осуществления регистрации перехода права и права собственности на объект недвижимости 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, за ООО «Строй-Ком».

Взыскать с Управления Росреестра по Самарской области в пользу Общества с

ограниченной ответственностью "Строй-Ком" расходы на уплату госпошлины в сумме 2000 руб.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, г.Самара с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.