

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г.Самара 05 декабря 2018 года

Ленинский районный суд г. Самара в составе председательствующего судьи Фоминой И.А. при секретаре Чудесовой Н.О., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 2а-4086/2018 по административному исковому заявлению [REDACTED] к Министерству строительства <адрес> об оспаривании решения,

У С Т А Н О В И Л:

[REDACTED] обратилась в суд с административным иском к Министерству строительства <адрес> о признании незаконным решения об отказе во включении в реестр пострадавших граждан, указав, что ДД.ММ.ГГГГ между ней и ООО Самарская торговая компания 2002, ЗАО ПФСК «Эл-Гранд» был заключен инвестиционный договор за № о долевом участии в строительстве жилого дома по адресу: <адрес>, согласно которому она должна была получить двухкомнатную квартиру в первом квартале 2005 года. ДД.ММ.ГГГГ между ней и ООО Самарская торговая компания 2002, ЗАО ПФСК «Эл-Гранд» был заключен инвестиционный договор за № о долевом участии в строительстве гаража по адресу: <адрес>. Срок окончания строительства и предоставления гаража был определен первым кварталом 2005 года. До ДД.ММ.ГГГГ истца она оплатила 36, 48 кв.м. площади в сумме 540 967 рублей и стоимость гаража 4,4 кв.м. в сумме 96 915 рублей. Она передала обществу денежные средства, как участник долевого строительства, который подпадает под критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, и относится к числу пострадавших. Свои обязательства перед ООО Самарская торговая компания 2002, ЗАО ПФСК «Эл-Гранд» она выполнила в полном объеме. В дальнейшем из-за неисполнения ООО Самарская торговая компания 2002, ЗАО ПФСК «Эл-Гранд» своих обязанностей по указанному выше договору она вынуждена была обратиться в суд о признании отказа от исполнения договора долевого участия в строительстве и возврате денежных средств. ДД.ММ.ГГГГ решением Ленинского районного суда ее исковые требования были удовлетворены. ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ ею были получены постановления судебных приставов-исполнителей об окончании исполнительного производства из-за невозможности принудительного исполнения решения суда. Истец обратилась в Министерство строительства <адрес> с заявлением о включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены. Однако ответчик отказал ей во включении в указанный реестр, ссылаясь на пп.1 п.10 Правил ведения реестра пострадавших граждан в связи с несоответствием заявителя одному из критериев, установленных п.2 приложения 1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от ДД.ММ.ГГГГ №, т.к. договор, заключенный между ней и ЗАО ПФСК «Эл-Гранд», не соответствует требованиям ФЗ №. Ссылаясь на нарушение своих прав как участника долевого строительства, застройщик которого не исполнил свои обязательства, на то, что оспариваемый отказ препятствует в дальнейшем получению каких-либо гарантий от государства, просит суд признать незаконным отказ министерства строительства <адрес> о включении ее в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, обязать административного ответчика устраниТЬ нарушения ее прав, законных интересов и включить в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

В судебное заседание административный истец не явился, извещался надлежащим образом, о причинах неявки не сообщил.

Представитель административного ответчика Министерства строительства <адрес> по доверенности [] в судебном заседании иск не признала в полном объеме по основаниям, изложенными в отзыве.

Изучив материалы дела с учетом доводов сторон, суд приходит к выводу, что иск подлежит частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч.2 ст.46 Конституции РФ решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

В соответствии с ч.1 ст.218 КАС РФ гражданин, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями (включая решения, действия (бездействие) квалификационной коллегии судей, экзаменационной комиссии), должностного лица, государственного или муниципального служащего (далее - орган, организация, лицо, наделенные государственными или иными публичными полномочиями), если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности. Гражданин, организация, иные лица могут обратиться непосредственно в суд или оспорить решения, действия (бездействие) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, в вышестоящие в порядке подчиненности орган, организацию, у вышестоящего в порядке подчиненности лица либо использовать иные внесудебные процедуры регулирования споров.

В соответствии с ч.8 ст.226 КАС при рассмотрении административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, суд проверяет законность решения, действия (бездействия) в части, которая оспаривается, и в отношении лица, которое является административным истцом, или лиц, в защиту прав, свобод и законных интересов которых подано соответствующее административное исковое заявление. При проверке законности этих решений, действий (бездействий) суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном исковом заявлении о признании незаконными решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, и выясняет обстоятельства, указанные в частях 9 и 10 настоящей статьи, в полном объеме.

Частью 9 ст.226 КАС установлено, что если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, при рассмотрении административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, суд выясняет: 1) нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в защиту прав, свобод и законных интересов которых подано соответствующее административное исковое заявление; 2) соблюден ли срок обращения в суд; 3) соблюден ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих: а) полномочия органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, на принятие оспариваемого решения, совершение оспариваемого действия (бездействия); б) порядок принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия) в случае, если такой порядок установлен; в) основания для принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия), если такие основания предусмотрены нормативными правовыми актами; 4) соответствует ли содержание оспариваемого решения, совершенного оспариваемого действия (бездействия) нормативным правовым актам, регулирующим спорные отношения.

В соответствии с ч.1, ч.2 ст.23 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" установлен принцип государственного регулирования, государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный орган), а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции.

Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган).

В соответствии с этим уполномоченным органом на территории <адрес> является Министерство строительства <адрес> (ст.<адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №-ГД "О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории <адрес>").

В соответствии с ч.7 ст.23 ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» контролирующий орган признает в соответствии с установленными уполномоченным органом критериями граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, пострадавшими и ведет реестр таких граждан.

В соответствии с приказом Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ № /пр "Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан" критериями отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан (далее - критерии) являются:

- неисполнение застройщиком обязательств по договору в течение более 9 месяцев с даты, установленной в договоре, при отсутствии прироста вложений в незавершенное строительство в течение двух отчетных периодов согласно отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

- привлечение застройщиком проблемного объекта денежных средств гражданина в соответствии с Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- надлежащее исполнение гражданином - участником долевого строительства обязательств по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта;

- неисполнение застройщиком проблемного объекта обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства;

- отсутствие правопреемника застройщика, к которому может быть заявлено требование об исполнении обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве;

- необеспечение обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору, либо осуществление выплаты по договору участия в долевом строительстве, обеспеченному поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика, не может быть осуществлено ввиду ликвидации соответствующей кредитной или страховой организации;

- отсутствие заявителя в реестре пострадавших граждан в отношении того же и (или) иного проблемного объекта.

Решение о включении гражданина в реестр принимается контролирующим органом на основании заявления пострадавшего гражданина с приложением копий документа, удостоверяющего личность; договора долевого участия; платежных документов; вступившего в законную силу решения суда о включении требований дольщика в реестр требований кредиторов (при наличии).

Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ между [REDACTED] и ООО «Самарская торговая компания 2002», ЗАО ПФСК «Эл-Гранд» был заключен инвестиционный договор за № о долевом участии в строительстве жилого дома по адресу: <адрес>, согласно которому она должна была получить двухкомнатную квартиру в первом квартале 2005 года. ДД.ММ.ГГГГ между ней и ООО Самарская торговая компания 2002, ЗАО ПФСК «Эл-Гранд» был заключен инвестиционный договор за № о долевом участии в строительстве гаража по адресу: <адрес>. Срок окончания строительства и предоставления гаража был определен первым кварталом 2005 года. До ДД.ММ.ГГГГ истца она оплатила 36, 48 кв.м. площади в сумме 540 967 рублей и стоимость гаража 4,4 кв.м. в сумме 96 915 рублей. Свои обязательства перед ООО Самарская торговая компания 2002, ЗАО ПФСК «Эл-Гранд» [REDACTED] выполнила в полном объеме.

В связи с тем, что ООО Самарская торговая компания 2002, ЗАО ПФСК «Эл-Гранд» свои обязательства перед дольщиком в виде передачи объекта недвижимости до настоящего времени не выполнило, истец обратился к административному ответчику с заявлением о включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Письмом от ДД.ММ.ГГГГ № административный ответчик, ссылаясь на пункта 2 приложения № к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ №/пр, отказал истцу во включении в реестр пострадавших граждан.

Согласно пункта 2 приложения № к приказу Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ №/пр "Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан", критериями отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан (далее - критерии) являются:

1) неисполнение застройщиком объекта незавершенного строительства, создание которого осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств гражданина - участника долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ), обязательств по договору в течение более 9 месяцев с даты, установленной в договоре, при отсутствии прироста вложений в незавершенное строительство такого объекта в течение двух отчетных периодов согласно отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее - проблемный объект), за исключением следующих объектов строительства:

а) введенных в эксплуатацию многоквартирных домов или не завершенных строительством многоквартирных домов, в которых в отношении одного и того же жилого помещения застройщиком заключены два и более договоров долевого участия;

б) не завершенного строительством многоквартирного дома, строительство которого осуществлено (осуществляется) в отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором возведен (возводится) такой объект;

в) не завершенного строительством многоквартирного дома, созданного (создаваемого) на земельном участке в отсутствие государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка, либо договора безвозмездного пользования земельным участком, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ;

г) не завершенного строительством многоквартирного дома, созданного (создаваемого) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного дома;

д) не завершенного строительством многоквартирного дома, строительство которого осуществлено (осуществляется) с нарушением требований градостроительного плана земельного участка, требований, установленных в разрешении на строительство, проектной документации, в том числе объекты, право собственности на доли, квартиры в которых признано за физическими и (или) юридическими лицами вступившими в законную силу актами судебных органов.

2) привлечение застройщиком проблемного объекта денежных средств гражданина - участника долевого строительства для строительства проблемного объекта осуществлялось на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ;

3) надлежащее исполнение гражданином - участником долевого строительства обязательств по договору участия в долевом строительстве проблемного объекта;

4) неисполнение застройщиком проблемного объекта обязательств по действующему договору участия в долевом строительстве по передаче жилого помещения, расположенного в проблемном объекте, гражданину - участнику долевого строительства;

5) отсутствие лица, являющегося правопреемником прав и обязанностей застройщика по строительству проблемного объекта, к которому может быть заявлено требование об исполнении обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве;

6) необеспечение обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном Федеральным законом №214-ФЗ, либо осуществление выплаты по договору участия в долевом строительстве, обеспеченному поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика не может быть осуществлено ввиду ликвидации соответствующей кредитной или страховой организации;

7) отсутствие заявителя в реестре пострадавших граждан в отношении того же и (или) иного проблемного объекта.

Из выражений ответчика следует, что истцу отказано во включении в реестр в связи с тем, что договор участия в долевом строительстве в данном случае не заключался, как того требует закон (договор долевого участия в строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации).

Между тем, в силу ч.1 ст.1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только установленными данной статьей способами, в частности, на основании договора участия в долевом строительстве.

Согласно ч.3 ст.4 вышеуказанного Федерального закона договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Согласно правовой позиции, изложенной в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ ДД.ММ.ГГГГ, при рассмотрении дел по спорам, возникающим из правоотношений, основанных на сделках, связанных с передачей гражданами денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность, но совершенных в нарушение требований Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", независимо от наименования заключенного сторонами договора следует исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон. В таких случаях, если судом установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей указанным требованиям, действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", в том числе меры ответственности, им предусмотренные.

Суд приходит к выводу, что договоры № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ об инвестировании строительства подпадают под действие Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"; его правомерность подтверждена определением арбитражного суда; является достоверно установленным факт просрочки застройщиком, привлекшим денежные средства для строительства многоквартирного дома, своих обязательств перед истцом, а, следовательно обстоятельства, связанные с признанием договора незарегистрированным, правового значения не имеют, поскольку истцом обязательства по договору полностью исполнены.

Таким образом, отказ во включении истца в реестр пострадавших граждан не может быть признан законным и обоснованным.

Согласно п.п.1 п.2 ст.227 КАС РФ по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, судом принимается, в том числе, решение об удовлетворении полностью или в части заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконными, если суд признает их не соответствующими нормативным правовым актам и нарушающими права, свободы и законные интересы административного истца, и об обязанности административного ответчика устраниТЬ нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца или препятствия к их осуществлению либо препятствия к осуществлению прав, свобод и реализации законных интересов лиц, в интересах которых было подано соответствующее административное исковое заявление.

При указанных обстоятельствах требования [REDACTED] о признании незаконным отказа Министерства строительства <адрес> по включению его в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены подлежат удовлетворению.

Согласно пункту 62 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 36 "О некоторых вопросах применения судами Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации", суд не осуществляет проверку целесообразности оспариваемых решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих, принимаемых, совершаемых ими в пределах своего усмотрения в соответствии с компетенцией, предоставленной законом или иным нормативным правовым актом.

Судебные акты не могут подменять собой решения органов государственной власти и органов местного самоуправления по вопросам, отнесенными к их компетенции, когда на эти органы законом прямо возложена обязанность принятия соответствующих решений.

Таким образом, не подлежат удовлетворению требования истца о возложении на ответчика обязанности по включению в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства

многоквартирных домов и чьи права нарушены, поскольку решение данного вопроса относится к компетенции министерства строительства <адрес>.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 175 - 180 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление [REDACTED] к Министерству строительства <адрес> о признании незаконным отказа о включении в реестр граждан чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены – удовлетворить частично.

Признать незаконным отказ Министерства строительства <адрес>, указанный в уведомлении от ДД.ММ.ГГГГ № во включении [REDACTED] в реестр пострадавших граждан.

Обязать Министерство строительства <адрес> возобновить работу по рассмотрению обращения [REDACTED], сообщив [REDACTED] о результатах рассмотрения его обращения в установленный законом срок.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Самарский областной суд через Ленинский районный суд <адрес> в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ.

Судья (подпись) И.А. Фомина

Копия верна

Судья