

Дело № 2а-2056/2019

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

19 марта 2019 года

г. Новосибирск

Судья Центрального районного суда г. Новосибирска Е.А. Певина

при секретаре

В.Е. Макушиной

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Задранской Т. Г. к министерству строительства Новосибирской области о признании незаконным решения органа государственной власти,

у с т а н о в и л:

Задранская Т.Г. обратилась в суд с административным иском к министерству строительства Новосибирской области, указав в заявлении, что 21 мая 2013 года между Задранской Т.Г. и ЖСК «Три богатыря» заключен договор о порядке оплаты паевого взноса и предоставлении помещения №-к, согласно которому ЖСК «Три богатыря» обязался после окончания строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного многоэтажного дома с помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенного по адресу: <адрес> стр. (№ на генплане) (далее – объект), передать Задранской Т.Г. однокомнатную <адрес>, общей площадью 46,41 кв.м., жилой площадью 17,90 кв.м., расположенную на восьмом этаже указанного объекта, а заявитель обязался оплатить паевой взнос в размере 1 588 200 рублей.

Истец свои обязательства выполнила в полном объеме.

Также истец оплатила вступительный взнос в ЖСК «Три богатыря» в размере 15 000 рублей.

Определением арбитражного суда Новосибирской области от 09 марта 2016 года в отношении ЖСК «Три богатыря» введена процедура банкротства – наблюдение. Судом установлено, что ЖСК «Три богатыря» является застройщиком.

Определением арбитражного суда Новосибирской области от 16 августа 2016 года ЖСК «Три богатыря» признан банкротом, введена процедура конкурсного производства, требования административного истца включены в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений, что подтверждается определением Арбитражного суда Новосибирской области от 17 июня 2016 года.

14 января 2016 года в отношении председателя ЖСК «Три богатыря» Лучкина В.И. СЧ ГСУ ГУ МВД России по НСО возбуждено уголовное дело № по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ по факту хищения денежных средств граждан под предлогом строительства. Постановлением от 06 мая 2016 года истец признана потерпевшей.

18 декабря 2018 года истец обратилась в Министерство строительства Новосибирской области с заявлением о включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

21 января 2019 г. Министерство строительства НСО уведомило истца об отказе во включении в реестр пострадавших граждан.

Истец с данным решением не согласен, просит признать незаконным отказ министерства строительства Новосибирской области во включении в реестр пострадавших граждан, изложенный в приказе № от 17 января 2019 года «О формировании реестра пострадавших граждан», обязать административного ответчика включить Задранскую Т.Г. в реестр пострадавших граждан.

В судебное заседание административный истец не явилась о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, направила в суд своего представителя.

Представитель административного истца Стенковая А.Н., действующая на основании доверенности, представившая диплом о наличии высшего юридического образования, свидетельство о регистрации брака, поддержала заявленные требования в полном объеме.

Представитель административного ответчика - министерства строительства Новосибирской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Суд, заслушав представителя административного истца, исследовав представленные доказательства, приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что 21 мая 2013 года между ЖСК «Три богатыря» и Задранской Т.Г. заключен договор №-к о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения, согласно которому ЖСК «Три богатыря» обязался после окончания строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного многоэтажного дома с помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенного по адресу: <адрес> стр. (№ на генплане) (далее – объект), передать Задранской Т.Г. однокомнатную <адрес>, общей площадью 46,41 кв.м., жилой площадью 17,90 кв.м., расположенную на восьмом этаже указанного объекта, а заявитель обязался оплатить паевой взнос в размере 1 588 200 рублей. Срок окончания строительства объекта – I квартал 2014 года, ввод объекта в эксплуатацию – в течение шести месяцев после окончания строительства, что подтверждается разрешением на ввод в эксплуатацию.

Истец исполнила обязательства по оплате паевого взноса, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 13).

Застройщик свои обязательства по передаче объекта строительства истцу не исполнил.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 16 марта 2016 года в отношении ЖСК "Три богатыря" введена процедура банкротства - наблюдение.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 17 июня 2016 года в реестр требований кредиторов должника – ЖСК «Три богатыря» включено требование Задранской Т.Г. о передаче жилого помещения – однокомнатной <адрес>, общей площадью 46,41 кв.м., жилой площадью 17,9 кв.м., расположенной на 8-ом этаже многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, по адресу: <адрес> № стр. (№ на генеральном плане) в <адрес>, в уплаченной участником строительства застройщику сумме 1 588 200, 00 рублей.

В отношении председателя ЖСК «Три богатыря» Лучкина В.И. возбуждено уголовное дело № по факту хищения денежных средств граждан путем обмана. Постановлением от 06 мая 2016 года Задранская Т.Г. признана потерпевшей по данному уголовному делу (л.д. 14).

18 декабря 2018 года истец обратилась в Министерство строительства Новосибирской области с заявлением о включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Приказом Министерства строительства Новосибирской области от 17 января 2019 года № «О формировании реестра пострадавших граждан» Задранской Т.Г. отказано во включении в реестр пострадавших граждан, чьи права нарушены, на основании п.п. 5 п. 10 Правил ведения реестра пострадавших граждан, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно коммунального хозяйства РФ от 12 августа 2016 года № 560/пр, в связи с непредставлением или представлением не в полном объеме документов, предусмотренных п. 6 Правил ведения реестра пострадавших граждан, а именно: копии договора участия в долевом строительстве, подтверждающего возникновение правоотношений между правоотношений между пострадавшим гражданином и застройщиком проблемного объекта, не исполнившим обязательства по передаче жилого помещения пострадавшему гражданину; копий платежных документов, подтверждающих оплату в счет договора участия в долевом строительстве.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также с установлением гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с ч. 7 ст. 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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.

Приказом Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр утверждены Правила ведения реестра пострадавших граждан.

Согласно п. 5 Правил решение о включении пострадавшего гражданина в реестр принимается контролирующим органом на основании письменного заявления пострадавшего гражданина.

К заявлению прилагаются следующие документы (п. 6 Правил):

- 1) копия документа, удостоверяющего личность;
- 2) копия договора участия в долевом строительстве, подтверждающего возникновение правоотношений между пострадавшим гражданином и застройщиком проблемного объекта, не исполнившим обязательства по передаче жилого помещения пострадавшему гражданину, и копия договора уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требования по договору);
- 3) копии платежных документов, подтверждающих исполнение пострадавшим гражданином обязательств по договору участия в долевом строительстве, заключенному в отношении проблемного объекта, и договору уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требования по договору);
- 4) копия вступившего в законную силу судебного акта о включении требований пострадавшего гражданина к застройщику проблемного объекта в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений в случае введения в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика.

В силу п. 10 заявитель не подлежит включению в реестр при наличии одного из следующих условий:

- 1) несоответствие заявителя одному из критериев, установленных пунктом 2 приложения № 1 к настоящему приказу;
- 2) ввод в эксплуатацию проблемного объекта, участником строительства которого является пострадавший гражданин;
- 3) вступление в законную силу судебного акта об удовлетворении (погашении), частичном удовлетворении требований пострадавшего гражданина в рамках рассмотрения дела о банкротстве застройщика проблемного объекта;
- 4) расторжение договора участия в долевом строительстве, заключенного между пострадавшим гражданином и застройщиком проблемного объекта, договора уступки (в случае уступки участником долевого строительства прав требований по договору);
- 5) непредставление или представление не в полном объеме, а равно представление заведомо ложных и (или) недостоверных документов, из числа предусмотренных пунктом 6 настоящих Правил.

Министерством строительства Новосибирской области Задранской Т.Г. отказано во включении в реестр пострадавших граждан на том основании, что ею не представлен договор участия в долевом строительстве, отсутствует подтверждение оплаты по договору участия в долевом строительстве.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ 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:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 3) жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", или

созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Таким образом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" допускается привлечение жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, не введенных на этот момент в установленном порядке в эксплуатацию (п. 3 ч. 2 ст. 1).

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 4 декабря 2013 года, 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 ФЗ об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

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

Судом установлено, что 21 мая 2013 года между ЖСК «Три богатыря» и Задранской Т.Г. заключен договор №-к о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения с целью получения Задранской Т.Г. в собственность после окончания строительства однокомнатной <адрес>, общей площадью 46,41 кв.м., жилой площадью 17,9 кв.м., расположенной на 8-ом этаже многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, по адресу: <адрес> № стр. (№ на генеральном плане) в <адрес>.

Договором установлен срок окончания строительства объекта – I квартал 2014 года, предусмотрено, что ввод объекта в эксплуатацию должен быть осуществлен в течение шести месяцев после окончания строительства.

Договором определен порядок внесения членом кооператива паевых и иных взносов с целью получения в собственность после окончания строительства объекта и полной выплаты паевого взноса жилого помещения, установлен размер паевого взноса – 1 588 200, рублей, исходя из цены за 1 кв.м. общей площади 31 000,00 рублей, цены за 1 кв.м. площади балкона 15 507, 26 рублей.

Оценивая фактически сложившиеся между сторонами отношения, условия договора №-к от 21 мая 2013 года о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения, суд приходит к выводу, что фактически между Задранской Т.Г. и ЖСК «Три богатыря» сложились отношения,

подпадающие под условия Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Исходя из содержания представленного в материалы дела договора №-к от 21 мая 2013 года о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения, суд приходит к выводу о наличии в нем условий договора участия в долевом строительстве, в частности условий об объекте долевого строительства, цене договора, сроках выполнения работ.

Основанием для отказа Задранской Т.Г. во включении в реестр пострадавших явилось также отсутствие документа, подтверждающего оплату в счет договора участия в долевом строительстве.

Индивидуальным графиком выплаты паевого взноса, являющегося приложением № к договору №-к от 21 мая 2013 года, предусмотрено внесение паевого взноса в размере 1 588 200, 00 рублей в срок до 21 мая 2013 года.

Во исполнение своих обязательств Задранская Т.Г. внесла денежные средства в размере 1 588 200, 00 рублей в предусмотренный договором срок, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № от 21 мая 2013 г. (л.д. 13).

Застройщик свои обязательства перед участником долевого строительства не исполнил, прекратил строительство дома, чем нарушил право истца на получение квартиры.

С учетом установленных обстоятельств, суд приходит к выводу об отсутствии у ответчика правовых оснований для отказа во включении истца в реестр пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены по основанию не представления договора участия в долевом строительстве, отсутствия подтверждения оплаты в счет договора участия в долевом строительстве.

При указанных обстоятельствах суд находит заявленные Задранской Т.Г. требования о признании незаконным решения министерства строительства Новосибирской области об отказе во включении в реестр пострадавших граждан, возложении на министерство строительства Новосибирской области обязанности включить Задранскую Т.Г. в реестр пострадавших граждан обоснованными и подлежащими удовлетворению.

На основании ст. 175-180, 227 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать незаконным решение министерства строительства Новосибирской области, изложенное в приказе от 17 января 2019 года № «О формировании реестра пострадавших граждан» и уведомлении от 12 января 2019 года № об отказе Задранской Т. Г. во включении в реестр пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены; обязать министерство строительства Новосибирской области включить Задранскую Т. Г. в реестр пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Новосибирского областного суда в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Судья

Е.А. Певина

Решение в окончательной форме изготовлено 22 марта 2019 года.