

[Печать](#)

## Решение по административному делу

[Информация по делу](#)

Российская федерация

Центральный районный суд &lt;адрес&gt;

Максима Горького, ул., &lt;адрес&gt;, 630099

Дело №а- 3099 /2017

Р Е Ш Е Н И Е Именем Российской Федерации

10 июля 2017 г.

Центральный районный суд &lt;адрес&gt; в составе:

|   |                |
|---|----------------|
| судьи                                     | Зининой И.В.   |
| при участии:                              |                |
| секретаря судебного заседания             | Тарасовой А.И. |
| представителя административного истца     | Стенковой А.Н. |
| представителя административного ответчика | Гусак И.Л.     |

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Зарубиной Г. Ф. к министерству строительства <адрес> о признании незаконным отказа во включении в реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, понуждении к включению в реестр,

у с т а н о в и л:

Административный истец обратилась в суд с административным иском к административному ответчику и просила признать незаконным решение, содержащееся в приказе № от ДД.ММ.ГГГГ в части отказа включить истца в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены и обязать ответчика устранить допущенные нарушения.

В ходе судебного разбирательства административный истец в порядке статьи 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации изменила предмет иска и просила признать незаконным решение содержащееся в приказе № от ДД.ММ.ГГГГ7 года в части отказа включить истца в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены и обязать ответчика устранить допущенные нарушения.

В обоснование своих требований истец Зарубина Г.Ф. указала, что ей было отказано во включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены. Полагает данный отказ незаконным, поскольку, административный истец относится к категории граждан, которые подлежат включению в спорный реестр, так как ей были представлены все необходимые документы, и Зарубина Г.Ф. соответствует установленным критериям.

Административный истец в судебное заседание не явилась, извещалась судом надлежащим образом, просила дело рассмотреть в ее отсутствие.

Представитель административного истца в судебном заседании заявленные требования поддержала в полном объеме и дала соответствующие пояснения.

Представитель административного ответчика в судебном заседании заявленные требования не признала и указала, что административным истцом не были представлены документы в полном

объеме подтверждающие внесение платы по договору.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав представленные доказательства, приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 218 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

Согласно части 9 статьи 226 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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) соблюдены ли сроки обращения в суд; 3) соблюдены 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 со статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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).

Частью 4 указанной статьи предусмотрено, что уполномоченный орган осуществляет координацию деятельности федеральных органов исполнительной власти по вопросам реализации государственной политики в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, устанавливает критерии, в соответствии с которыми граждане, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, относятся к числу пострадавших, и правила ведения контролирующим органом реестра таких граждан.

Критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших, утвержденные приказом Министерства регионального развития Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ устанавливаются исключительно в целях ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Пунктом 2 установлено, что критериями отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших являются:

1) привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома, строительство которого прекращено или приостановлено на срок более девяти месяцев на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления;

2) привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома, строительство которого приостановлено на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан гражданину;

3) просрочка исполнения перед гражданином обязательств по сделке, предусматривающей привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома застройщиком или иным лицом, привлекшим денежные средства гражданина для строительства многоквартирного дома, более чем на девять месяцев (в том числе по незаключенным договорам или недействительным сделкам, обязательства по которым со стороны гражданина исполняются (исполнены));

4) привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома, в отношении которого выдано заключение уполномоченных органов о несоответствии процессов строительства многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, а также техническим условиям подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, препятствующее вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и очевидно свидетельствующее о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

5) прекращение права владения и пользования земельным участком застройщика и (или) иных лиц, привлекавших денежные средства гражданина, и (или) прекращение действия документов, подтверждающих право строительства на указанном земельном участке, в случае если наступление указанных обстоятельств очевидно свидетельствует о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

6) признание гражданина потерпевшим в соответствии с постановлением следователя, дознавателя или решением суда в соответствии с действующим уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации в рамках возбужденного уголовного дела по факту нарушения прав и интересов граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов;

7) вступление в законную силу приговора суда, в соответствии с которым установлена вина лиц, выполнявших управленческие, организационно-распорядительные или административно-хозяйственные функции в организации, которая являлась застройщиком и (или) иным лицом, привлекшим денежные средства двух и более граждан в отношении одного и того же объекта долевого строительства, расположенного в составе многоквартирного дома, и указанные граждане в установленном порядке признаны потерпевшими;

8) установление в судебном порядке факта привлечения застройщиком или иным лицом денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома в отношении одного и того же объекта долевого строительства, расположенного в составе многоквартирного дома, денежных средств двух и более граждан по заключенным с ними договорам, если указанные договоры в установленном порядке не расторгнуты (не признаны судом недействительными), а обязательства застройщика или иного лица, привлекших денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома, перед указанными гражданами по передаче объекта долевого строительства

либо по выплате соответствующей компенсации в денежной форме в связи с невозможностью передачи объекта долевого строительства не исполнены;

9) ликвидация лица, привлекшего денежные средства гражданина для строительства многоквартирного дома, либо проведение в отношении лица, привлекшего денежные средства гражданина для строительства многоквартирного дома, процедуры банкротства или ликвидации.

Правила ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, утвержденные приказом Министерства регионального развития Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ устанавливают порядок формирования и ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Формирование и ведение Реестра осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого ведется строительство многоквартирного дома, для строительства которого привлечены денежные средства граждан, осуществляющим контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контролирующий орган), в соответствии с настоящими Правилами.

Включению в Реестр подлежат граждане в случае привлечения их денежных средств, связанного с возникающим правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, не введенных на момент такого привлечения в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, исполняющие или исполнившие обязательства в соответствии с условиями заключенной сделки надлежащим образом при наличии одного или нескольких критериев, установленных пунктом 2 приложения N 1 к настоящему приказу.

Пункт 9 Правил предусматривает, что включение в реестр осуществляется на основании заявления.

Согласно пункту 10 Правил к заявлению прилагаются следующие документы: 1) копия документа, удостоверяющего личность; 2) копии договора и (или) иных документов, подтверждающих возникновение правоотношений между заявителем и застройщиком или иными лицами, осуществлявшими привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов, предметом которых является передача жилого помещения заявителю; 3) копии документов, подтверждающих внесение заявителем денежных средств для строительства многоквартирного дома; 4) вступивший в законную силу судебный акт об удовлетворении требований заявителя к застройщику или к иному лицу, привлекшему его денежные средства или приговор суда по уголовному делу, в рамках которого заявитель признан потерпевшим (копии, заверенные судом) или постановление дознавателя, следователя или суда о признании заявителя потерпевшим в рамках возбужденного уголовного дела (при наличии); 5) копии документов о возмещении застройщиком или иным лицом, привлекшим денежные средства, заявителю суммы затрат в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и определенной ценой сделки (при их наличии); 6) вступившее в законную силу решение (определение) суда о признании требования заявителя о передаче жилых помещений или денежных требований к застройщику или иному лицу, привлекшему его денежные средства, в связи с введением процедуры банкротства, признанием банкротом или ликвидацией такого лица (при наличии).

В силу пункта 14 Правил основаниями для отказа во включении заявителя в Реестр являются:

1) несоответствие заявителя критериям отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших;

2) непредставление или представление не в полном объеме документов, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил;

3) введение в эксплуатацию в установленном порядке многоквартирного дома, участником строительства которого является заявитель и выполнение застройщиком в полном объеме

обязательства перед заявителем по передаче жилого помещения;

4) привлечение денежных средств заявителя в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" после вступления в силу Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 119-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, N 25, ст. 3070; 2011, N 49, ст. 7040);

5) привлечение денежных средств заявителя для строительства многоквартирных домов на землях, не предназначенных для этих целей.

В ходе судебного разбирательства было установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Зарубиной Г.Ф. и ЖСК «Три богатыря» был заключен договор № -к о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения, по условиям которого объектом паевого взноса является двухкомнатная <адрес> общей площадью 63, 69 кв.м. в <адрес> (стр) по <адрес>.

После окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию кооператив передает пайщику, при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств жилое помещение.

Плановое окончание строительства 1 квартал 2014 года.

Согласно пункту 2.3 договора размер паевого взноса пайщика без учета вступительного и дополнительных взносов составляет 2772950 рублей.

Зарубина Г.Ф. исполнила свои обязательства по договору на сумму 2443000 рублей. В дальнейшем прекратила исполнение обязательств, поскольку стал очевиден факт неисполнения ЖСК «Три богатыря» своих обязательств, так как строительство объекта было прекращено на уровне котлована.

Определением Арбитражного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ в отношении ЖСК «Три богатыря» введена процедура банкротства – наблюдение. Установлено, что ЖСК «Три богатыря» является застройщиком, в связи с этим к нему в силу пункта 3 статьи 201.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» подлежат применению правила параграфа 7 главы IX указанного закона.

Согласно определению Арбитражного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ требования Зарубиной Г.Ф. о передаче жилого помещения были включены в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений должника ЖСК «Три богатыря».

Постановлением старшего следователя по ОВД СЧ ГСУ ГУ МВД России по <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ Зарубина Г.Ф. была признана потерпевшей по уголовному делу № по признакам состава преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного Кодекса Российской Федерации.

ДД.ММ.ГГГГ Зарубина Г.Ф. обратился в министерство строительства <адрес> с заявлением о включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, представил пакет документов.

В соответствии с приказом № от ДД.ММ.ГГГГ «О формировании реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» Зарубиной Г.Ф. было отказано во включении в реестр в связи с не предоставлением документов, предусмотренных пунктом 10 Правил, а именно документов, подтверждающих внесение денежных средств для строительства многоквартирного дома.

Согласно подпункту 3 части 2 статьи 1 Федерального закона «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 жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов

Из материалов дела следует, что Зарубиной Г.Ф. были исполнены обязательства по внесению паевого взноса на сумму 2443000 рублей, что подтверждается представленными квитанциями к приходным кассовым ордерам.

Таким образом, административным истцом обязательства по договору от ДД.ММ.ГГГГ исполнялись надлежащим образом.

Суд не может согласиться с доводами административного ответчика по следующим основаниям.

Из правового анализа приведенного выше законодательства следует, что Зарубина Г.Ф. полностью соответствует критериям, предъявляемым к гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Внесенные Зарубиной Г.Ф. денежные средства были приняты застройщиком, именно в счет исполнения истцом обязательств по внесению паевого взноса.

При этом суд учитывает, что сторонами была соблюдена письменная форма договора, у ЖСК «Три богатыря» и пайщика возникли взаимные обязательства, которые добросовестно исполнялись истцом.

Привлекший денежные средства административного истца для строительства многоквартирного дома кооператив просрочил исполнение своих обязательств перед Зарубиной Г.Ф., жилой дом в установленный договором срок не построен, квартира в собственность пайщику не передана.

В то же время свое обязательство по уплате денежных средств по договору административный истец исполняла надлежащим образом, и вправе была прекратить такое исполнение при нарушении кооперативом своих обязательств, прекращении строительства на уровне котлована.

С учетом установленных обстоятельств, суд приходит к выводу, что Зарубина Г.Ф. относится к числу пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Пунктом 14 Правил установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа во включении граждан в реестр.

В данном случае, правоотношения между Зарубиной Г.Ф. истцом и застройщиком возникли на основании сделки, связанной с передачей гражданином денежных средств в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность, и соответственно следует исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон.

Юридически значимым для включения в реестр обстоятельством является факт внесения истцом денежных средств застройщику, привлекающему денежные средства для строительства многоквартирных домов и не исполнившему свои обязательства.

Таким образом, в отношении Зарубиной Г.Ф. имеются фактические обстоятельства, установленные федеральным законодательством в качестве критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших.

При таких обстоятельства, отказ министерства строительства <адрес> во включении Зарубиной Г.Ф. в реестр на основании подпункта 2 пункта 14 Правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, является незаконным, и административный истец подлежит включению в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Согласно части 1 статьи 219 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации если настоящим Кодексом не установлены иные сроки обращения с административным иском заявлением в суд, административное исковое заявление может быть подано в суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации, иному лицу стало известно о нарушении их прав, свобод и законных интересов.

Пропуск срока обращения в суд без уважительной причины, а также невозможность восстановления пропущенного (в том числе по уважительной причине) срока обращения в суд является основанием для отказа в удовлетворении административного иска (часть 8 статьи 219 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Так, из текста административного иска и представленных материалов, а именно выписки из приказа № от ДД.ММ.ГГГГ, следует, что фактически административный истец выразила свое несогласие с основаниями принятого решения о включении в реестр, с установленный законом срок, то есть ДД.ММ.ГГГГ.

При таких обстоятельствах суд полагает, что предусмотренный законом срок на оспаривание решения административным истцом не пропущен.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 175-179 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд,

р е ш и л:

Административный иск Зарубиной Г. Ф. к министерству строительства <адрес> о признании незаконным отказа во включении в реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, понуждении к включению в реестр удовлетворить.

Признать незаконным отказ министерства строительства <адрес> во включении Зарубиной Г. Ф. в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома, выраженный в приказе № от ДД.ММ.ГГГГ.

Обязать министерство строительства <адрес> включить Зарубину Г. Ф. в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Разъяснить сторонам, что настоящее решение может быть обжаловано ими в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме в Новосибирский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через суд вынесший решение.

Мотивированное решение суда составлено ДД.ММ.ГГГГ

Судья                    И.В.Зинина