

Дело №2а-4675/16

РЕШЕНИЕ
ИМЕНИЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

09.06.2016 г.

г. Воронеж

Ленинский районный суд города Воронежа в составе:
председательствующего судьи
при секретаре

Галкина К.А.,
Петросян К.М.,

с участием: представителя административного истца по доверенности от 14.03.2016 года Богомоловой М.Д., представителя административного ответчика по доверенности от 30.12.2015 года Секирина А.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда административное дело по иску [] к управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области о признании незаконным отказ в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве №15Б/1115 от 13.11.2015 года,

УСТАНОВИЛ:

[] обратилась в суд с иском к управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области о признании незаконным отказ в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве №15Б/1115 от 13.11.2015 года.

В заявлении указано, что 13.11.2015 года между истцом и ООО Строительная компания «Развитие-М» был заключен договор участия в долевом строительстве № 15Б/1115, согласно которому ООО Строительная компания «Развитие-М» (Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости: Общежития (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 1006 (далее - многоквартирный дом), находящийся на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0306086:104, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора перенайма от 14.04.2015 года, зарегистрированном Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в ЕГРПН 24.04.2015 года сделана запись № 36-36/00-36/001/106/2015-669/1 (п. 1.1 договора).

Объект долевого строительства по настоящему договору - 1-комнатная квартира (жилое помещение), расположенная в Многоквартирном доме № 1006 по ул. Ростовская в г. Воронеже, имеющая следующие характеристики в соответствии с проектной документацией: квартира № 175, корпус Б, № позиции (секции, подъезда) - 1, этаж - 7, количество комнат - 1, проектная жилая площадь - 12,57 кв.м., проектная площадь балкона - 2,39 кв.м., общая площадь квартиры - 16,74 кв.м. (п. 1.2. договора).

28.12.2015 года истец обратилась в управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области с заявлением о государственной регистрации вышеуказанного договора участия в долевом строительстве 15Б/1115 от 13.11.2015 года.

Сообщением № 36/001/027/2015-2232 от 09.03.2016 года ответчиком истцу было отказано в государственной регистрации договора по тем основаниям, что в соответствии со ст. 19, п. 3, ст. 92 п. 1,2, ст. 94 п. 1,2 ЖК РФ, ст. 1 п. 1, ст. 16 п. 1,5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» возникновение права собственности на основании договоров участия в долевом строительстве у участников долевого строительства - физических и юридических лиц на жилые помещения в общежитии, а также права общей долевой собственности на общее имущество противоречит нормам ЖК РФ о правовом режиме общежитий.

Истец считает отказ незаконным и необоснованным и в связи с этим, истец обратилась в суд и просит: признать незаконным отказ управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в государственной регистрации

договора участия в долевом строительстве №15Б/1115 от 13.11.2015 года, заключенного между
и ООО Строительная компания «Развитие-М».

Административный истец в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена в установленном законом порядке, направила в суд заявление с просьбой о рассмотрении дела в ее отсутствие.

С учетом мнения лиц, участвующих в деле, в соответствии со ст.150, ч.6 ст. 226 КАС РФ, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившегося административного истца.

Представитель административного истца по доверенности Богомолова М.Д. в судебном заседании требования поддержала, просила суд их удовлетворить в полном объеме.

Представитель административного ответчика по доверенности Секирин А.И. требования не признал по основаниям, изложенным в письменных возражениях (л.д.144-146), указав на законность и обоснованность обжалуемого решения.

Выслушав пояснения участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, оценив все доказательства в их совокупности, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных требований по следующим основаниям.

Согласно ст.4 КАС РФ каждому заинтересованному лицу гарантируется право на обращение в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, в том числе в случае, если, по мнению этого лица, созданы препятствия к осуществлению его прав, свобод и реализации законных интересов либо на него незаконно возложена какая-либо обязанность, а также право на обращение в суд в защиту прав других лиц или в защиту публичных интересов в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

В соответствии со ст.59 КАС РФ доказательствами по административному делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела.

В силу ст.62 КАС РФ лица, участвующие в деле, обязаны доказывать обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений, если иной порядок распределения обязанностей доказывания по административным делам не предусмотрен настоящим Кодексом.

С учетом требований ст.84 КАС РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств.

Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности.

Заявление по настоящему делу подано в порядке главы 25 ГПК РФ.

В силу ч.8 ст.226 КАС РФ 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 решения, действия (бездействия) 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.

В судебном заседании установлено, что 13.11.2015 года между истцом и ООО Строительная компания «Развитие-М» был заключен договор участия в долевом строительстве №15Б/1115 (л.д.12-23), согласно которому ООО Строительная компания «Развитие-М» (Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости: Общежития (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 1006 (далее - многоквартирный дом), находящийся на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0306086:104, принадлежащий Застройщику на праве аренды на

основании договора перенайма от 14.04.2015 года, зарегистрированном Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в ЕГРПН 24.04.2015 года сделана запись № 36-36/00-36/001/106/2015-669/1 (п. 1.1 договора).

Объект долевого строительства по настоящему договору - 1-комнатная квартира (жилое помещение), расположенная в Многоквартирном доме №100б по ул. Ростовская в г. Воронеже, имеющая следующие характеристики в соответствии с проектной документацией: квартира №175, корпус Б, № позиции (секции, подъезда) - 1, этаж - 7, количество комнат - 1, проектная жилая площадь - 12,57 кв.м., проектная площадь балкона - 2,39 кв.м., общая площадь квартиры - 16,74 кв.м. (п. 1.2. договора).

28.12.2015 года истец обратилась в управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области с заявлением о государственной регистрации вышеуказанного договора участия в долевом строительстве 15Б/1115 от 13.11.2015 года (л.д.89-90).

Сообщением №36/001/027/2015-2232 от 09.03.2016 года (л.д.135-138) ответчиком истцу было отказано в государственной регистрации договора по тем основаниям, что в соответствии со ст. 19, п. 3, ст. 92 п. 1,2, ст. 94 п. 1,2 ЖК РФ, ст. 1 п. 1, ст. 16 п. 1,5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» возникновение права собственности на основании договоров участия в долевом строительстве у участников долевого строительства - физических и юридических лиц на жилые помещения в общежитии, а также права общей долевой собственности на общее имущество противоречит нормам ЖК РФ о правовом режиме общежитий.

Оценивая доводы лиц, участвующих в деле, суд приходит к выводу об обоснованности довода административного истца о том, что возникшие правоотношения по строительству здания общежития (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б и заключение в связи этим договора участия в долевом строительстве №15Б/1115 от 13.11.2015 года в рассматриваемой ситуации регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

На основании ч.1 ст.4 ФЗ от 30.12.2004 года №214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (далее - 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 ст.2 ФЗ от 30.12.2004 года №214-ФЗ в качестве застройщика могут выступать юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Таким образом, законодатель предусмотрел, что денежные средства участников долевого строительства могут быть привлечены застройщиком для строительства любых объектов недвижимости кроме объектов производственного назначения. В смысле указанной нормы закона общежития и гостиницы относятся к иным объектам недвижимости.

В соответствии с п.3 ст.4 ФЗ от 30.12.2004 года №214-ФЗ договор долевого участия заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в безвозмездное срочное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение этого договора, либо с нарушением иных требований, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства"; 4) заключение договора участия в долевом строительстве, указанного в подпункте 5 пункта 2 настоящей статьи, с лицом, не имеющим права на заключение указанного договора, или с нарушением иных предусмотренных федеральными законами требований.

В течение пяти рабочих дней со дня отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве по основанию, указанному в подпункте 2 пункта 3.1 настоящей статьи, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, уведомляет о таком отказе уполномоченный на осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно статье 13 ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ при проведении государственной регистрации осуществляются правовая экспертиза документов и проверка законности сделки. Устанавливается отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления в соответствии с названным Законом.

Пунктом 1 статьи 19 ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ предусмотрено, что государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов и (или) сведений и (или) подтверждению подлинности документов, достоверности указанных в них сведений.

Суд критически оценивает довод ответчика о том, что к возникшим правоотношениям по строительству здания общежития (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 1006 и заключение в связи этим договора участия в долевом строительстве №15Б/1115 от 13.11.2015 года применяются нормы ЖК РФ о специализированном жилищном фонде.

Как следует из ч.3 ст.19 ЖК РФ специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV указанного Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Согласно пп. 2 ч.1 ст.92 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда. Однако в качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов.

Из положений указанных норм следует, что Жилищный кодекс Российской Федерации применяется только к тем правоотношениям, которые регулируют вопросы, связанные с предоставлением жилых помещений и пользованием ими в общежитиях, находящихся в собственности государства и муниципальных образований.

К жилым помещениям, предоставленным под общежитие, принадлежащим на праве собственности предприятиям, организациям положения ЖК РФ применены быть не могут, так как в данном случае идет речь о договорных обязательствах, основанных на нормах гражданского законодательства.

При этом, положения Закона о долевом участии в строительстве являются специальными по отношению к положениям Гражданского кодекса Российской Федерации о купле-продаже

будущей вещи. Привлечение средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости возможно только способами, указанными в пункте 2 статьи 1 Закона о долевом участии в строительстве.

На основании анализа вышеперечисленных норм Закона об участии в долевом строительстве можно сделать вывод, что Закон не содержит запрет на применение его положений в случае строительства общежитий.

Ответчиком в суд не представлено доказательств строительства за счет государственных и (или) муниципальных денежных средств.

Напротив, в материалах дела имеются предоставленные истцом выписки по счетам ООО «Развитие-М», а также сведения с Интернет-сайта, согласно которым строительство Общежития (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б ведется за счет денежных средств ООО «Развитие-М».

Согласно 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 урегулирования споров.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что обжалуемое по настоящему делу решение принято в отсутствие законных оснований для этого, что в соответствии с пп. «в» п.3 ч.8 ст.226 КАС РФ является основанием для признания его незаконным.

Согласно ст.103 КАС РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. Размер и порядок уплаты государственной пошлины устанавливаются законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В силу ч.1 ст.111 КАС РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных статьей 107 и частью 3 статьи 109 настоящего Кодекса. По делам о взыскании обязательных платежей и санкций судебные расходы распределяются между сторонами пропорционально удовлетворенным требованиям.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию документально подтвержденные судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 руб.

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

РЕШИЛ:

Признать незаконным отказ управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве №15Б/1115 от 13.11.2015 года, заключенного между _____ и ООО «Строительная компания «Развитие-М».

Обязать управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в двухнедельный срок с момента вступления настоящего решения суда в законную силу произвести государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве №15Б/1115 от 13.11.2015 года, заключенного между _____ и ООО «Строительная компания «Развитие-М», сообщив об исполнении решения суда административному истцу и суду не позднее одного месяца с даты вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в пользу [] судебных расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 руб.

Решение может быть обжаловано в Воронежский областной суд через Ленинский районный суд г. Воронежа в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья



К.А. Галкин


Решение суда в окончательной форме изготовлено 13.06.2016 года


Решение (по решению)

вступило(в) в законную силу

30.08.2016

Подписное за надлежащими
подписями. Копия верна:

Судья:  К.А. Галкин

Секретарь:  К.В. Короткий