



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 46-КГ15-35

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Москва

24 февраля 2016 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Хаменкова В.Б.,
судей Калининой Л.А. и Горчаковой Е.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Дульневой Е.А. на решение Ленинского районного суда г. Самары от 5 февраля 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 10 апреля 2015 года по заявлению Дульневой Е.А. об оспаривании решения Министерства строительства Самарской области об отказе во включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителя Дульневой Е.А. - Дульнева Е.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Дульнева Е.А. обратилась в суд с заявлением об оспаривании решения Министерства строительства Самарской области об отказе во включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Решением Ленинского районного суда г. Самары от 5 февраля 2015 года в удовлетворении требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 10 апреля 2015 года решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Дульнева Е.А. просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 декабря 2015 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 18 января 2016 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

В соответствии со статьей 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Из материалов дела следует, что 17 января 2011 года между Устиновым А.А. (инвестор) и ООО «Самарагорстрой» (застройщик) заключен договор инвестирования А/18-В, согласно которому Устинов А.А., как инвестор производит внесение суммы в размере [REDACTED] рублей с целью заключения (после внесения указанной суммы) договора долевого участия в строительстве, объектом которого является однокомнатная квартира № [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенная на 5 этаже секции В.

ООО «Самарагорстрой» обязалось заключить с Устиновым А.А. в случае полного и надлежащего выполнения Устиновым А.А. своих обязательств и после получения от уполномоченных органов разрешения на строительство объекта договор долевого участия в строительстве объекта.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 30 октября 2009 года по заявлению Захаровой М.Н. о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Самарагорстрой» и введении в отношении него процедуры наблюдения, в отношении ООО «Самарагорстрой» введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Сафронов А. [REDACTED] В. [REDACTED].

Определением Арбитражного суда Самарской области от 12 января 2011 года производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «Самарагорстрой» прекращено в связи с утверждением мирового соглашения.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 15 августа 2011 года отменено определение Арбитражного суда Самарской области от 12 января 2011 года, в отношении должника введена процедура наблюдения.

Определением от 15 августа 2011 года в одно производство объединены дела о несостоятельности (банкротстве) должника ООО «Самарагорстрой».

Определением Арбитражного суда Самарской области от 11 марта 2012 года в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Самарагорстрой», введена процедура внешнего управления, внешним управляющим должника назначен Коробков Д.В.

Определением арбитражного суда Самарской области от 1 октября 2012 года в реестр требований о передаче жилых помещений должника ООО «Самарагорстрой» включены требования Устинова А.А. о передаче жилого помещения - квартиры № ■, секция В, по адресу строительства в границах улиц ■ районе г. ■ общей площадью ■ кв.м; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения составляет ■ руб., неисполненные обязательства перед застройщиком - отсутствуют.

22 сентября 2013 года Устинов А.А. умер. Согласно свидетельству о праве наследования от 6 мая 2014 года его наследником в отношении прав на вышеназванную квартиру является Дульнева Е.А.

Определением арбитражного суда Самарской области от 8 июля 2014 года удовлетворено заявление Дульневой Е.А., в деле о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной ответственностью «Самарагорстрой» произведена замена участника строительства Устинова А.А. на процессуального правопреемника - Дульневу Е.А. в отношении права требования жилого помещения - однокомнатной квартиры № ■, секция В, по адресу строительства в границах улиц ■ районе г. ■, общей площадью ■ кв.м; сумма, уплаченная по договору, предусматривающему передачу жилого помещения составляет ■ руб., неисполненные обязательства перед застройщиком - отсутствуют.

Определением арбитражного суда Самарской области от 8 декабря 2014 года конкурсное производство в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Самарагорстрой» завершено.

ООО «Самарагорстрой» свои обязательства по передаче вышеназванного объекта в собственность Дульневой Е.В. не исполнило.

В силу части 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 части 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.

В соответствии с частью 7 статьи 23 этого Федерального закона 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 Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 года № 403 утверждены Критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших, а также Правила ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

На основании подпункта 6 пункта 2 Приложения № 1 к данному Приказу критериями отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших являются, в частности, 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.

Вместе с тем, согласно вышеназванным Критериям отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших является просрочка исполнения перед гражданином обязательств по сделке, предусматривающей привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома застройщиком или иным лицом, привлечшим 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) (п.3 ч.2 Критериев, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 г. № 403).

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.

Судебная коллегия констатирует, что договор инвестирования заключенный между Устиновым А.А. и ООО «Самарагорстрой» подпадает под действие Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 постановлениями арбитражных судов; является достоверно установленным факт просрочки застройщиком, привлечшим денежные средства Устинова А.А. (правопреемником которого является Дульнева Е.А.) для строительства многоквартирного дома, своих обязательств перед ним более чем на девять месяцев, а следовательно обстоятельства, связанные с признанием договора незарегистрированным, правового значения не имеют, поскольку Устиновым А.А. обязательства по договору полностью исполнены, а взысканные судом денежные суммы ни им, ни Дульневой Е.А. не получены ни в рамках исполнительного производства, ни в рамках дела о несостоятельности общества.

При таком положении у Министерства строительства Самарской области отсутствовали основания для отказа Дульневой Е.А. во включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Учитывая, что районным судом и судом апелляционной инстанции допущены ошибки в применении и толковании норм материального права, которые повлияли на исход рассмотрения заявления, решение Ленинского районного суда г. Самары от 5 февраля 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 10 апреля 2015 года подлежат отмене.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 323, 325 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

решение Ленинского районного суда г. Самары от 5 февраля 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 10 апреля 2015 года отменить, принять по делу новое решение.

Признать незаконным решение Министерства строительства Самарской области об отказе Дульневу Е.А. во включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Обязать Министерство строительства Самарской области включить Дульневу Е.А. в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Председательствующий

Судьи