



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 46-КГ15-36

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 апреля 2016 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего

Хаменкова В.Б.,

судей

Горчаковой Е.В. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Никулина О.К. на решение Ленинского районного суда г. Самары от 15 апреля 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 5 июня 2015 года, которыми оставлено без удовлетворения заявление Никулина О.К. о признании незаконным отказа Министерства строительства Самарской области во включении Никулина О.К. в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, о возложении на Министерство строительства Самарской области обязанности включить Никулина О.К. в данный реестр.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Хаменкова В.Б., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Никулин О.К. обратился в суд с заявлением о признании права на включение в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, ссылаясь на то, что между ним и ООО «Виктор-С» был заключен договор долевого участия в строительстве, в соответствии с которым общество обязалось

осуществить строительство жилого дома № 5, расположенного по адресу: г. Самара, ул. Белорусская, и после ввода дома в эксплуатацию передать двухкомнатную квартиру стоимостью 672 210 рублей заявителю, который должен был ее оплатить. Свои обязательства по договору Никулин О.К. выполнил, а общество нет.

27 февраля 2014 года Никулин О.К. обратился в Министерство строительства Самарской области с заявлением о включении его в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Решением комиссии Министерства строительства Самарской области Никулину О.К. отказано во включении в названный реестр, о чем сообщено письмом от 30 июля 2014 года № 3/5391.

Считая данный отказ незаконным, Никулин О.К. обратился в суд.

Решением Ленинского районного суда г. Самары от 15 апреля 2015 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 5 июня 2015 года, заявление Никулина О.К. оставлено без удовлетворения.

Определением судьи Самарского областного суда от 4 сентября 2015 года отказано в передаче кассационной жалобы Никулина О.К. для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе Никулина О.К. поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

3 декабря 2015 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением судьи от 8 февраля 2016 года передано для рассмотрения по существу в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает судебные постановления неправильными и подлежащими отмене.

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

Как следует из материалов дела и установлено судами, 9 декабря 2002 года между ООО «Виктор-С» (заказчик) и Никулиным О.К. (дольщик) заключен договор долевого участия в строительстве № 55, по условиям которого заказчик должен осуществить строительство дома № 5 по адресу: г. Самара, ул. Белорусская, а дольщик обязуется своевременно оплачивать свое долевое участие в строительстве данного дома. После завершения

строительно-монтажных работ и взаиморасчетов дольщику выделяется его доля в виде двухкомнатной квартиры.

Никулин О.К. свои обязательства по договору исполнил полностью, что подтверждается квитанциями к приходному кассовому ордеру от 10 декабря 2002 года № [ ] и от 21 февраля 2003 года № 22.

Принятые на себя обязательства общество не выполнило, жилой дом не построен, квартира в собственность заявителю не передана.

Вступившим в законную силу решением Куйбышевского районного суда г. Самары от 29 сентября 2004 года указанный договор долевого участия в строительстве № 55 расторгнут, с ООО «Виктор-С» в пользу Никулина О.К. взысканы, в том числе оплаченные в счет договора денежные средства в размере 672 210 рублей.

Постановлением следователя СЧ ГСУ при ГУВД по Самарской области от 30 ноября 2006 года Никулин О.К. признан потерпевшим по уголовному делу в результате мошеннических действий сотрудников ООО «Виктор-С».

Решением Арбитражного суда Самарской области от 18 сентября 2008 года ООО «Виктор-С» признано несостоятельным (банкротом).

Определением названного суда от 29 ноября 2010 года Никулин О.К. включён в реестр требований кредиторов общества.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 31 октября 2011 года конкурсное производство в отношении должника ООО «Виктор-С» завершено.

До настоящего времени взысканные судом денежные суммы Никулиным О.К. не получены ни в рамках исполнительного производства, ни в рамках несостоятельности (банкротства) общества.

27 февраля 2014 года Никулин О.К. обратился в Министерство строительства Самарской области с заявлением о включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Оспариваемым решением Министерства строительства Самарской области Никулину О.К. отказано во включении в Реестр на основании подпункта 1 пункта 14 Правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, утверждённых приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 г. № 403, ввиду несоответствия заявителя критериям отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших.

Разрешая заявленные Никулиным О.К. требования и оставляя их без удовлетворения, суды исходили из того, что право требования исполнения обязательств по передаче жилого помещения у Никулина О.К. утрачено ввиду расторжения договора долевого участия в строительстве, т.е. заявитель не соответствует критериям отнесения граждан, чьи денежные

средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с таким выводом судов, так как он основан на неправильном толковании и применении норм материального права.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), а также с установлением гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства регулируются Федеральным законом 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».

Согласно частям 4 и 7 статьи 23 названного Федерального закона уполномоченный орган 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. 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.

Критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших (далее – Критерии) устанавливаются исключительно в целях ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (пункт 1 Критериев).

Критериями отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших являются: 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); 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; 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 (подпункты 3, 6 и 9 пункта 2 Критериев).

Из анализа приведенных правовых положений следует, что Никулин О.К. полностью соответствует критериям, предъявляемым названным выше Приказом к гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Как указывалось ранее, привлекший денежные средства заявителя для строительства многоквартирного дома заказчик просрочил исполнение своих обязательств перед Никулиным О.К., жилой дом в установленный договором срок не построен, квартира в собственность дольщику не передана. В то же время своё обязательство по оплате денежных средств по договору заявитель исполнил в полном объёме, денежные средства, взысканные судом, им не получены ни в рамках исполнительного производства, ни в рамках несостоятельности (банкротства) общества, следовательно, Никулин О.К. относится к числу пострадавших лиц - граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Наличие вступившего в законную силу решения Куйбышевского районного суда г. Самары от 29 сентября 2004 года о расторжении договора долевого участия в строительстве не является основанием для отказа во включении Никулина О.К. в соответствующий реестр, поскольку в силу подпункта 3 пункта 2 Критериев просрочка исполнения перед гражданином обязательств по сделке, по которой со стороны гражданина обязательства исполнены, является критерием отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших.

Таким образом, решение комиссии Министерства строительства Самарской области об отказе Никулину О.К. во включении в реестр на основании подпункта 1 пункта 14 Правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 года № 403, является незаконным и подлежит отмене.

Учитывая, что судами первой и апелляционной инстанций допущены ошибки в применении и толковании норм материального права, которые повлияли на исход рассмотрения заявления Никулина О.К., судебные постановления подлежат отмене.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 327, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

**определила:**

решение Ленинского районного суда г. Самары от 15 апреля 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 5 июня 2015 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым заявление Никулина О.К. удовлетворить, признать незаконным отказ Министерства строительства Самарской области во включении Никулина О.К. в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Возложить на Министерство строительства Самарской области обязанность включить Никулина О.К. в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Председательствующий

Судьи

