



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 55-КГ16-4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 мая 2016 г.

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

председательствующего

Калининой Л.А.,

судей

Корчашкиной Т.Е. и Зинченко И.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по административным исковым заявлениям Бронникова Г.Ю., Бронниковой А.Н., Доняевой О.Н., Байраковой Г.В., Труновой М.Д. о признании незаконными решений Министерства регионального развития Республики Хакасия об отказе во включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, о возложении обязанности устранить допущенные нарушения прав, включить в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены,

по кассационным жалобам Доняевой О.Н., Бронникова Г.Ю., Бронниковой А.Н., Труновой М.Д. на решение Абаканского городского суда Республики Хакасия от 5 марта 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного суда Республики Хакасия от 3 июня 2015 года, которыми заявления оставлены без удовлетворения.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зинченко И.Н., объяснения представителя заявителей - Чеботарева В.А., поддержавшего доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Бронников Г.Ю. обратился в суд с заявлением о признании незаконным решения Министерства регионального развития Республики Хакасия от 5 ноября 2014 года № 090-090-Б-41.

Бронникова А.Н. обратилась в суд с заявлением о признании незаконным решения Министерства регионального развития Республики Хакасия от 5 ноября 2014 года № 090-090-Б-42.

Доняева О.Н. обратилась в суд с заявлением о признании незаконным решения Министерства регионального развития Республики Хакасия от 5 ноября 2014 года № 090-090-Д-81.

Байкарова Г.В. обратилась в суд с заявлением о признании незаконным решения Министерства регионального развития Республики Хакасия от 5 ноября 2014 года № 090-090-Б-103.

Трунова М.Д. обратилась в суд с заявлением о признании незаконным решения Министерства регионального развития Республики Хакасия от 11 марта 2014 года № 090-090-Т-40-СН.

Кроме того, заявители также просили суд устранить допущенные нарушения их прав и включить их в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на основании критериев, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 года №403.

Определением Абаканского городского суда от 11 февраля 2015 года гражданские дела по указанным заявлениям объединены в одно производство для совместного рассмотрения и разрешения.

Решением Абаканского городского суда Республики Хакасия от 5 марта 2015 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Хакасия от 3 июня 2015 года, в удовлетворении заявлений отказано.

Определениями судьи от 15 и 16 октября 2015 года отказано в передаче кассационных жалоб Труновой М.Д., Доняевой О.Н., Бронникова Г.Ю. и Бронниковой А.Н. для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационных жалобах Доняевой О.Н., Бронникова Г.Ю., Бронниковой А.Н. и Труновой М.Д. поставлен вопрос о передаче жалоб с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

8 февраля 2016 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением судьи от 8 апреля 2016 года передано для

рассмотрения по существу в Судебную коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, 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 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, 4 июля 2008 года, 12 ноября 2007 года, 26 августа 2008 года, 25 октября 2007 года, 21 февраля 2008 года между ООО «Стройинвест и К» (Застройщик) с одной стороны, и соответственно Бронниковым Г.Ю., Бронниковой А.Н., Доняевой О.Н., Байраковой Г.В., Труновой М.Д. (Приобретатели) с другой стороны заключены предварительные договоры долевого участия в строительстве, по условиям которых Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить во II очереди III (третьей) блок-секции многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенными объектами соцкультбыта по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] и после ввода его в эксплуатацию передать Приобретателям объекты долевого строительства, предусмотренные данными договорами, а Приобретатели обязуются оплатить обусловленную договором цену.

Свои обязательства по договору Приобретатели исполнили полностью, что подтверждается соответствующими квитанциями к приходному кассовому ордеру.

Принятые на себя обязательства Заказчик не выполнил, жилой дом не построен, квартиры в собственность заявителей не переданы.

Вступившим в законную силу приговором Абаканского городского суда Республики Хакасия от 15 июня 2010 года генеральный директор ООО «Стройинвест и К» Соколов В.Н. признан виновным в совершении преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. Этим же приговором суда удовлетворены гражданские иски о взыскании с Соколова В.Н. денежных средств в пользу Доняевой О.Н. в сумме 985 000 рублей, Байраковой Г.В. в сумме 910 000 рублей и Труновой М.Д. в сумме 3 330 000 рублей.

Вступившим в законную силу решением Абаканского городского суда Республики Хакасия от 17 сентября 2009 года с ООО «Стройинвест и К» в пользу Бронниковой А.Н. взысканы денежные средства в размере 1 887 550 рублей.

Определением арбитражного суда Республики Хакасия от 8 февраля 2010 года заявление ООО «Стройинвест и К» о признании общества несостоятельным (банкротом) признано обоснованным, в отношении должника введена процедура наблюдения сроком на 4 месяца, временным управляющим утвержден Кузнецов А.М.

Определением Арбитражного суда Республики Хакасия от 8 апреля 2010 года признано обоснованным и удовлетворено требование Бронникова Г.Ю. о включении в реестр требований кредиторов ООО «Стройинвест и К» по денежным обязательствам в размере 2 800 000 рублей.

Решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 20 сентября 2010 года ООО «Стройинвест и К» признано несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Республики Хакасия от 16 октября 2012 года производство по делу о банкротстве общества прекращено в виду отсутствия у общества имущества и денежных средств.

До настоящего времени денежные суммы заявителями не получены ни в рамках исполнительного производства, ни в рамках несостоятельности (банкротства) общества.

В период с февраля по апрель 2014 года заявители обратились в Министерство регионального развития Республики Хакасия с заявлениями о включении в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

Оспариваемыми решениями Министерства регионального развития Республики Хакасия административным истцам отказано во включении в Реестр на основании подпункта 5 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, ввиду привлечения денежных средств заявителей для строительства многоквартирных домов на землях, не предназначенных для этих целей.

В силу частей 1 и 2 статьи 3 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» застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с данным Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию

жилищного строительства», договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям настоящего Федерального закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

Разрешая дело, суды, руководствуясь положениями статьи 3 указанного Федерального закона, пришли к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований. При этом, признавая обоснованными оспариваемые заявителями отказы Министерства регионального развития Республики Хакасия, суды исходили из того, что заявителями договор участия в долевом строительстве с застройщиком, как того требует приведенный Федеральный закон, не заключался. ООО «Стройинвест и К» требованиям застройщика не отвечало и не имело право привлекать денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирного дома. Кроме того, по мнению судов, земельный участок, на котором планировалось строительство многоэтажного жилого дома, не был предназначен для этих целей.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с такими выводами судов, так как они основаны на неправильном толковании и применении норм материального и процессуального 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» (в редакции, действующей на момент рассмотрения дела судом).

Согласно части 2 статьи 1 названного Федерального закона 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, допускается только: 1) на основании договора участия в долевом строительстве; 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев

на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах; 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям настоящего Федерального закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве (часть 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 4 приведенного Федерального закона 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.

В силу части 4 этой же статьи договор должен содержать: 1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; 3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты; 4) гарантийный срок на объект долевого строительства; 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Согласно разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 9 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 года, при наличии в предварительном договоре участия в долевом строительстве условий, обязательных для включения в договор участия в долевом строительстве согласно части 4 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», и в случае соответствия лица, привлечшего денежные средства для строительства, требованиям, предъявляемым к застройщикам статьями 2 (пункт 1) и 3 (части 1 и 2) названного Закона, предварительный договор признается договором участия в долевом строительстве,

подлежащим государственной регистрации, с возложением на застройщика обязанности по предоставлению документов на государственную регистрацию.

Как следует из материалов дела, заключенные между ООО «Стройинвест и К» (Застройщик) и заявителями предварительные договоры долевого участия в строительстве содержат все условия, обязательные для включения в договор участия в долевом строительстве согласно части 4 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», поэтому фактически являются таковыми.

Указанным обстоятельствам судами первой и апелляционной инстанций в нарушение приведённых выше норм процессуального права и разъяснений, данных Верховным Судом Российской Федерации в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, оценка не дана.

Кроме того, как следует из материалов дела, постановлением мэра г.Абакан от 31 мая 2002 года № 869 «О выборе места предварительного размещения объекта» (в редакции постановления мэра г.Абакана от 12 февраля 2003года № 207) утверждён акт выбора и обследования земельного участка предварительного размещения многоэтажного дома со встроенно-пристроенными объектами соцкультбыта в 5 микрорайоне III жилого района, ул.Чехова - Вяткина; на заказчика ООО «Стройинвест и К» возложена обязанность произвести снос жилых домов, в том числе по ул. Чехова, 64 А.

Согласно акту приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта от 8 декабря 2007 года первая очередь многоэтажного жилого дома в [REDACTED] принята в эксплуатацию.

Письмом ДГАЗ администрации г. Абакана от 5 февраля 2014 года № 731 сообщено, что согласно схеме градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г. Абакана, утвержденных решением Абаканского городского Совета депутатов от 10 ноября 2009 года № 183 и Проектов планировок жилых районов г. Абакана, земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED] «а», находится в зоне Ж-3А подзоны перспективной многоэтажной жилой застройки 5-9 этажей. Основными видами разрешенного использования данной зоны являются, в том числе многоквартирные жилые дома от 5 до 9 этажей, а условно разрешенным видом использования, в том числе многоквартирные жилые дома свыше 9 этажей.

В ходе рассмотрения дела, судами указанные обстоятельства не учтены, в связи с чем, они пришли к преждевременному выводу о том, что денежные средства заявителей привлекались для строительства многоквартирного жилого дома на земле, которая не предназначена для этих целей.

С учётом изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами

первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителей, в связи с чем, решение Абаканского городского суда Республики Хакасия от 5 марта 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного суда Республики Хакасия от 3 июня 2015 года нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

**определила:**

решение Абаканского городского суда Республики Хакасия от 5 марта 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного суда Республики Хакасия от 3 июня 2015 года отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе судей.

Председательствующий

Судьи