



ВОРОНЕЖСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Дело № 33а-3891
строкa 3.154

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

07 июня 2016 года судебная коллегия по административным делам Воронежского областного суда в составе:

председательствующего Доровских И.А.,

судей Копылова В.В., Меремьянина Р.В.,

при секретаре Елисеевой С.А.,

заслушав в открытом судебном заседании в помещении Воронежского областного суда по докладу судьи Копылова В.В.

административное дело по административному исковому заявлению

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области о признании незаконным решения об отказе в регистрации договора,

по апелляционной жалобе представителя Управления Росреестра по Воронежской области по доверенности Секирина Александра Ивановича

на решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 17 марта 2016 года

(судья районного суда Спицын Ю.А.),

УСТАНОВИЛА:

обратился в суд с административным иском к Управлению Росреестра по Воронежской области о признании незаконным отказа от 25.12.2015 года в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве № 01/105 от 23.10.2015 года, заключенного между ним и ООО Строительная компания «Развитие-М», мотивировав свои требования тем, что ссылка административного ответчика в обжалуемом отказе на нормы Жилищного кодекса РФ несостоятельна (л.д. 3-8).

Решением Ленинского районного суда г. Воронежа от 17 марта 2016 года административный иск _____ был удовлетворён (л.д. 142-144).

В апелляционной жалобе Управлением Росреестра по Воронежской области ставится вопрос об отмене такого решения районного суда как незаконного и принятии по делу нового решения об отказе _____ в удовлетворении административного иска (л.д. 146-148).

В судебном заседании представитель административного ответчика Управления Росреестра по Воронежской области по доверенности Секирин А.И. доводы апелляционной жалобы поддержал, просил отменить решение районного суда как незаконное и принять по делу новый судебный акт.

Представители административного истца по доверенности Богомолова М.Д. и по ордеру адвокат Глазунов Г.П. с доводами апелляционной жалобы не согласились, указав на их необоснованность.

Изучив материалы дела, заслушав Секирина А.И., Богомолова М.Д., адвоката Глазунова Г.П., проверив и обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 308 КАС РФ суд апелляционной инстанции рассматривает административное дело в полном объёме и не связан основаниями и доводами, изложенными в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно

жалобы, представления.

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.

В силу требований ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 названного выше Федерального закона 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 № 161 -ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее 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.

В соответствии с п. 3 ст. 4 Федерального закона 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.

Пунктом 1 ст. 19 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон о регистрации) 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.

Как следует из материалов настоящего административного дела и установлено судом, 23.10.2015 года между _____ и ООО Строительная компания «Развитие-М» был заключен Договор участия в долевом строительстве № 01/105, согласно п. 1.1. которого ООО Строительная компания «Развитие-М» (Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости: Общежитие (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б, находящийся на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0306086:104

расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 1006, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора перенайма от 14.04.2015 года, зарегистрированном Управлением Росреестра по Воронежской области, о чем в ЕГРПН 24.04.2015 года сделана запись за № 36-36/00-36/001/106/2015-669/1 (л.д. 34-44).

23.10.2015 года обратился в Управление Росреестра по Воронежской области с заявлением о государственной регистрации вышеуказанного Договора участия в долевом строительстве № 01/105 от 23.10.2015 года, однако сообщением от 25.12.2015 года № 001/080/2015-3207 Управление Росреестра по Воронежской области отказало административному истцу в государственной регистрации договора (л.д. 106-109).

Согласно выпискам по счетам ООО «Развитие-М», а также сведениям с интернет-сайта, строительство общежития квартирного типа и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 1006, ведется за счёт денежных средств ООО СК «Развитие-М».

Административным ответчиком представлено не было доказательств строительства указанных выше объектов за счёт государственных и (или) муниципальных денежных средств, а также принадлежность возводимого объекта капитального строительства органам государственной и (или) муниципальной власти.

Проанализировав обстоятельства данного дела, применив вышеназванные нормы права, а также положения ст. ст. 13, 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», приняв во внимание ч. 3 ст. 19, пп. 2 ч. 1 ст. 92 Жилищного кодекса РФ, районный суд пришёл к обоснованному выводу о возможности удовлетворения административных требований в полном объёме.

При этом суд первой инстанции правильно исходил из того, что нормы жилищного законодательства применяются только к тем правоотношениям, которые регулируют вопросы, связанные с предоставлением жилых помещений и пользованием ими в общежитиях, находящихся в собственности государства и муниципальных образований.

Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом (ч. 2 ст. 92 ЖК РФ).

Порядок и требования отнесения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (далее - жилые помещения) к специализированному жилищному фонду устанавливаются Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 года № 42, согласно п. 12 которых включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда и исключение жилого помещения из указанного фонда производятся на основании решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом с учётом требований, установленных настоящими Правилами.

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

Указанное соответствует разъяснениям Верховного Суда РФ о практике применения судами Кодекса РФ об административных правонарушениях, жилищного и земель-

ного законодательства, иных Федеральных законов, указанным в ответе на вопрос 22, утверждённом Постановлением Президиума Верховного суда РФ от 23.11.2005 года.

Доводы административного ответчика о невозможности регистрации договора долевого участия по заявлению лица, чьи денежные средства привлечены для строительства нежилых помещений общей площадью 186,20 кв.м на 1 этаже в корпусе Б объектов капитального строительства - общежития квартирного типа и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б, (п. 1.2 договора участия в долевом строительстве №01/1015), не основан на законе.

Такие, указанные в сообщении от 25.12.2015 года № 001/080/2015-3207. основания для отказа в регистрации договора долевого участия в строительстве встроенных нежилых помещений в объекте капитального строительства ввиду того, что право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с Законом о регистрации, противоречат требованиям ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ и не соответствуют положениям ст.ст. 130-132 и 164 Гражданского кодекса РФ.

Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства нежилых помещений в объекте капитального строительства - иных объектов недвижимости (не являющихся многоквартирными домами в буквальном понимании терминологии такого объекта недвижимости) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в таком объекте недвижимости, не противоречит предмету регулирования Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ и используемого для целей этого закона понятия объекта долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (ст.ст. 1-2 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ).

Довод отказа о том, что документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства, также не состоятельны, поскольку не указано конкретно: каким параметрам формы или содержания, предусмотренным законом, не соответствуют представленные административным истцом на государственную регистрацию документы.

Отказ в государственной регистрации прав по основаниям не представления документов, необходимых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя, должным образом не мотивирован - не указаны не достающие либо не представленные необходимые, по мнению государственного регистратора, документы.

Не содержится перечень этих «недостающих» документов и в уведомлении о приостановлении государственной регистрации от 23.11.2015 года № 001/080/2015-3207 (л.д. 97-100).

Действительно, согласно ч. 2 ст. 16 Закона о регистрации к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для её проведения. Если иное не установлено настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются заявителем.

Между тем, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не вправе требовать у заявителя документы, необходимые для проведения государствен-

ной регистрации прав, если такие документы (сведения, содержащиеся в них) находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, за исключением случаев, если такие документы в соответствии со ст. 17 настоящего Федерального закона являются основаниями для государственной регистрации прав (за исключением разрешений на строительство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию) либо если такие документы включены в определённый Федеральным законом от 27.07.2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» перечень документов. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, самостоятельно запрашивает такие документы (сведения, содержащиеся в них) в соответствующих органах и организациях, если заявитель не представил их по собственной инициативе.

В силу требований ч. 2 ст. 310 КАС РФ основаниями для отмены или изменения решения (определения) суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В рассматриваемом случае судебной коллегией таких оснований не установлено.

Судебная коллегия находит решение суда первой инстанции законным и обоснованным, выводы суда по существу требований правильные, так как они соответствуют установленным обстоятельствам и требованиям закона, которые в решении суда приведены, применены и истолкованы верно.

Каких-либо нарушений норм процессуального права, влекущих отмену, либо изменение решения не имеется.

Доводы жалобы по существу аналогичны приведенным в ходе судебного разбирательства и направленные на переоценку, выводов суда в решении не опровергают, сводятся к субъективному толкованию и применению административным ответчиком норм права и не могут повлечь отмены правильного по существу решения районного суда.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 308-311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

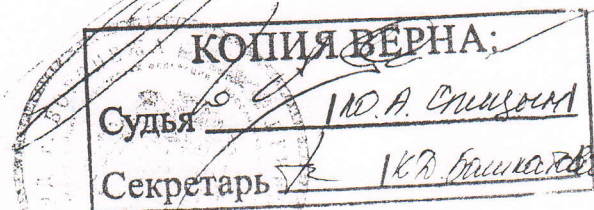
О П Р Е Д Е Л И Л А :

решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 17 марта 2016 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области – без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи коллегии:

(Handwritten signatures of the court members)



Ленинский районный суд
г.Воронежа

пронумеровано и скреплено
печатью 3 листов
подпись

КОПИЯ ВЕРНА	М.А. Виночкин
подпись судьи	М.А. Виночкин
подпись	М.А. Васильева
подпись	07/01/16

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судья коллегия
Председательствующий
Судья коллегия