



ВОРОНЕЖСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Дело № 33а-6043
строка 3.154

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

30 августа 2016 года судебная коллегия по административным делам Воронежского областного суда в составе:
председательствующего Доровских И.А.,
судей Копылова В.В., Курчевской С.И.,
при секретаре Поповой С.А.,
заслушав в открытом судебном заседании в письменной форме 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 Секирин Александра Ивановича
на решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 09.06.2016 года
(судья районного суда Галкин К.А.),

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Развитие-М» обратилась в суд с административным иском к Управлению Росреестра по Воронежской области о признании незаконным решения о регистрации договора участия в долевом строительстве от 13.11.2015 года № 15б-1115, заключенного между ней 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. 6-11).

Решением Ленинского районного суда г. Воронежа от 09 июня 2016 года административный иск был удовлетворён (л.д. 156-162).

В апелляционной жалобе Управлением Росреестра по Воронежской области ставится вопрос об отмене такого решения районного суда как незаконного ввиду неправильного толкования и применения норм материального права и неприменения норм материального права, подлежащих применению, и принятий по делу нового решения об отказе в удовлетворении административного иска (л.д. 165-168).

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.

Представитель административного истца по ордеру адвокат Глазунов Г.П. с доводами апелляционной жалобы не согласились, указав на их необоснованность.

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

Согласно ч. 1 ст. 308 КАС РФ суд апелляционной инстанции рассматривает административное дело в полном объёме и не связан основаниями и доводами, изложенными в апелляционных жалобах, представлений и возражениях относительно жалобы,

представления.

На основании ч. 1 ст. 218 КАС РФ граждане, организации, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления или его органа, организации, иных отдельными государственными или муниципальными полномочиями органа или решения, действия (бездействие) квалифицированных судей, экзаменационной комиссии), должностного лица, государства 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 части 1 статьи 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.

В соответствии со статьей 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 привлекающие 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.

Согласно 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, 13.11.2015 года между ООО Стройтельная компания «Развитие-М» и ООО Стройтельная компания «Развитие-М» был заключен Договор участия в долевом строительстве № 15Б/1115, согласно п. 1.1. которого ООО Стройтельная 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 расположенным по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б, принадлежащий Застойчику на праве аренды на основании Договора перенайма от 14.04.2015 года, зарегистрированным Управлением Росреестра по Воронежской области, о чем в ЕГРПН 2015 года сделана запись за № 36-36/01/027/2015-669/1 (л.д. 12-23).

Объект долевого строительства по факту – квартира – однокомнатная квартира (жилое помещение), расположенная в многоквартирном доме № 100б по ул. Ростовская в г. Воронеже, имеющая соответствующие характеристики в соответствии с проектной документацией: квартира № 175, корпус Б, номер 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.

28.12.2015 года . обратилась в Управление Росреестра по Воронежской области с заявлением о государственной регистрации вышеуказанного Договора участия в долевом строительстве № 15Б/1115, однако сообщением от 09.03.2015 года № 36/001/027/2015-2232 Управление Росреестра по Воронежской области отказалось административному истцу в государственной регистрации договора (л.д. 24-27).

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, 100б, ведется за счёт денежных средств ООО СК «Развитие-М».

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

Исследовав и проанализировав обстоятельства данного дела, применив вышеизвестные 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», принял 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.

Гражданское законодательство 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 предоставляемым под общежитие жилым помещениям, принадлежащим на праве собственности предприятиям, организациям, положения Жилищного кодекса РФ применены быть не могут, поскольку в данном случае идет речь о договорных обязательствах, основанных на нормах гражданского законодательства, что соответствует разъяснениям Верховного Суда РФ о практике применения судами Кодекса РФ об административных правонарушениях, жилищного и земельного законодательства, иных Федеральных законов, указанным в ответе на вопрос 22, утверждённом Постановлением Президиума Верховного суда РФ от 23.11.2005 года.

Ввиду того, что требования о взыскании судебных расходов являются производными от основных требований, которые удовлетворены, суд первой инстанции обоснованно удовлетворил требования административного истца о взыскании с административного ответчика суммы документально подтвержденной государственной пошлины, уплаченной при подаче административного иска (л.д. 5).

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 дены, применены и толкуются верно.

Каких-либо нарушений в процессуального права, влекущих отмену или изменение решения не установлено.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 09.06.2016 года оставить без изменения, апелляционную жалобу представителя Управления Росреестра по Воронежской области по доверенности Секириня Александра Ивановича – без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи коллегии:

