

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Воронеж

17.03.2016 г.

Ленинский районный суд г.Воронежа
в составе председательствующего судьи Спицына Ю.А.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Прилепиной О.Г.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда административное дело
по административному иску
к Управлению Росреестра по Воронежской области
о признании незаконным решения об отказе в регистрации договора,

УСТАНОВИЛ :

Истец обратился в суд и просит признать незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве № 01/105 от 23.10.2015 года заключенного между мной и ООО Строительная компания «Развитие-М» по тем основаниям, что 23.10.2015 года между истцом и ООО Строительная компания «Развитие-М» был заключен договор участия в долевом строительстве № 01/105. Согласно п. 1.1 данного договора 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, 100б, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора перенайма от 14.04.2015 года, зарегистрированном Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в ЕГРПН 24.04.2015 года сделана запись № 36-36/00-36/001/106/2015-669/1.

Объект долевого строительства по настоящему договору - нежилое помещение, расположенное в объекте недвижимости: Общежитии (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б. функциональное назначение – гостиницы, имеющие следующие характеристики в соответствии с проектной документацией – корпус Б, этаж – 1, общая площадь нежилых помещений – 186,20 кв.м. (п. 1.2. договора).

23.10.2015 года истец обратился в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области с заявлением о государственной регистрации вышеуказанного Договора участия в долевом строительстве № 01/105 от 23.10.2015 года.

Сообщением об отказе в государственной регистрации прав № 001/080/2015-3207 от 25.12.2015 года ответчик отказал истцу в государственной регистрации договора, данный отказ оспаривается истцом.

Административный истец в судебное заседание не явился, в своем заявлении просит рассмотреть дело в его отсутствие.

Представитель административного истца в судебном заседании заявленные требования поддержала. Пояснила об обстоятельствах как изложено в административном иске.

Представитель ответчика в судебном заседании против удовлетворения иска возражал, просил в иске отказать, ссылаясь на законность действий должностных лиц ответчика. Письменные возражения против заявленных требований приобщены к материалам дела.

Суд, выслушав участников дела, явившихся в судебное заседание, исследовав и оценив представленные сторонами доказательства, находит иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, 23.10.2015 года между истцом и ООО Строительная компания «Развитие-М» был заключен Договор участия в долевом строительстве № 01/105. Согласно п. 1.1. Договора 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, 100б принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора перенайма от 14.04.2015 года, зарегистрированном Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в ЕГРПН 24.04.2015 года сделана запись № 36-36/00-36/001/106/2015-669/1.

Объект долевого строительства по настоящему договору - нежилое помещение, расположенное в объекте недвижимости: Общежитии (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б. функциональное назначение - гостиницы, имеющие следующие характеристики в соответствии с проектной документацией - корпус Б, этаж - 1, общая площадь нежилых помещений - 186,20 кв.м. (п. 1.2. договора).

23.10.2015 года истец обратился в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области с заявлением о государственной регистрации вышеуказанного Договора участия в долевом строительстве № 01/105 от 23.10.2015 года.

Сообщением об отказе в государственной регистрации прав № 001/080/2015-3207 от 25.12.2015 года ответчик отказал истцу в государственной регистрации договора.

Оценивая доводы сторон, суд приходит к выводу об обоснованности довода административного истца о том, что возникшие правоотношения по строительству здания общежития (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б и заключение в связи этим договора участия в долевом строительстве № 01/105 от 23.10.2015 года в рассматриваемой ситуации регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

На основании ч. 1 ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ 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 ФЗ 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» выполняет функции агента Российской Федерации (далее - земельные участки Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства), или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена и которыми Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, если такие земельные участки переданы в безвозмездное срочное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства».

Застройщик вправе не представлять разрешение на строительство. В этом случае орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в данном документе) в органе, выдавшем разрешение на строительство.

Помимо предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Федерального закона случаев в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве может быть отказано в следующих случаях: 1) наличие государственной регистрации другого договора участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства; 2) непредставление одного из предусмотренных подпунктом 4 пункта 2 настоящей статьи документов; 3) заключение лицом, которому земельный участок Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в безвозмездное срочное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение этого договора, либо с нарушением иных требований, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства"; 4) заключение договора участия в долевом строительстве, указанного в подпункте 5 пункта 2 настоящей статьи, с лицом, не имеющим права на заключение указанного договора, или с нарушением иных предусмотренных федеральными законами требований.

В течение пяти рабочих дней со дня отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве по основанию, указанному в подпункте 2 пункта 3.1 настоящей статьи, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, уведомляет о таком отказе уполномоченный на осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно статье 13 ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ при проведении государственной регистрации осуществляются правовая экспертиза документов и

развитию жилищного строительства» случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающие 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.

Таким образом законодатель предусмотрел, что денежные средства участников долевого строительства могут быть привлечены застройщиком для строительства любых объектов недвижимости кроме объектов производственного назначения. В смысле указанной нормы закона общежития и гостиницы относятся к иным объектам недвижимости.

В соответствии с п. 3 ст. 4 ФЗ 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.

Между тем, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ дополнен Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» статьей 25.1. Данная норма закона регулирует порядок регистрации договоров участия в долевом строительстве.

Статья 25.1 ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ устанавливает, что на государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, представляются документы с описанием объекта долевого строительства, составленные застройщиком и согласованные с соответствующим участником долевого строительства, с указанием местоположения объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства). На государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, застройщиком представляются: 1) разрешение на строительство; 2) проектная декларация; 3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений; 4) один из следующих предусмотренных 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» документов: договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее - договор страхования), а также документ, подтверждающий уплату страховой премии (части страховой премии) в соответствии с договором страхования; договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее - договор поручительства), а также документ, подтверждающий оплату вознаграждения по договору поручительства; 5) списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, которое построено или строится на земельных участках, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом «О содействии

проверка законности сделки, устанавливается отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления в соответствии с названным Законом.

Пунктом 1 статьи 19 ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ 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.

Суд критически оценивает довод ответчика о том, что к возникшим правоотношениям по строительству здания общежития (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б и заключение в связи этим договора участия в долевом строительстве № 01/105 от 23.10.2015 года применяются нормы ЖК РФ о специализированном жилищном фонде.

Как следует из ч. 3 ст. 19 ЖК РФ специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV указанного Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Согласно пп. 2 ч. 1 ст. 92 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда. Однако в качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов.

Из положений указанных норм следует, что Жилищный кодекс Российской Федерации 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 жилым помещениям, предоставленным под общежитие, принадлежащим на праве собственности предприятиям, организациям положения ЖК РФ применены быть не могут, так как в данном случае идет речь о договорных обязательствах, основанных на нормах гражданского законодательства.

При этом положения Закона о долевом участии в строительстве являются специальными по отношению к положениям Гражданского кодекса Российской Федерации о купле-продаже будущей вещи. Привлечение средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости возможно только способами, указанными в пункте 2 статьи 1 Закона о долевом участии в строительстве.

На основании анализа вышеперечисленных норм Закона об участии в долевом строительстве можно сделать вывод, что Закон не содержит запрет на применение его положений в случае строительства общежитий.

Ответчиком в суд не представлено доказательств строительства за счет государственных и (или) муниципальных денежных средств.

Напротив, в материалах дела имеются предоставленные истцом выписки по счетам ООО «Развитие-М», а также сведения с интернет-сайта, согласно которым строительство Общежития (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б ведется за счет денежных средств ООО «Развитие-М».

Согласно ст. 218 ч. 1 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. Гражданин, организация, иные лица могут обратиться непосредственно в суд или оспорить решения, действия (бездействие) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, в вышестоящие в порядке подчиненности орган, организацию, у вышестоящего в порядке подчиненности лица либо использовать иные внесудебные процедуры урегулирования споров.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что обжалуемое по настоящему делу решение принято в отсутствие законных оснований для этого, что в соответствии с пп. «в» п. 3 ч. 8 ст. 226 КАС РФ является основанием для признания его незаконным.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 175-180 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Требования удовлетворить.

Признать незаконным решение Управления Росреестра по Воронежской области от 25.12.2015 г. об отказе в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве № 01/105 от 23.10.2015 г., заключенного между Ивановичем и ООО Строительная компания «Развитие-М».

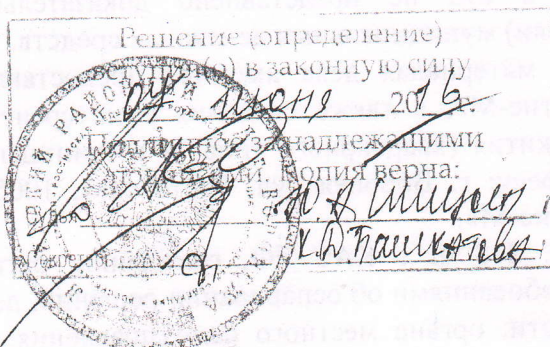
Обязать Управления Росреестра по Воронежской области произвести государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве № 01/105 от 23.10.2015 г., заключенного между и ООО Строительная компания «Развитие-М».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Воронежский областной суд через Ленинский районный суд г. Воронежа в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья

Ю.А. Спицын

Мотивированное решение изготовлено 22.03.2016 г.



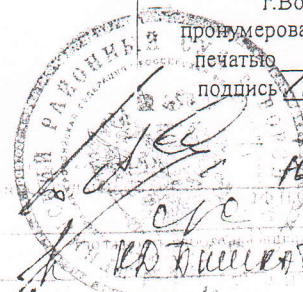
Ленинский районный суд

г. Воронеж

проинформировано и скреплено

печатью _____ листов

подпись _____



С.С.С.
И.В. Шенякин
И.В. Шенякин
07 *2016*