



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
16 августа 2017 года

Дело № А32-25343/2017

Резолютивная часть решения объявлена 15.08.2017.

Решение в полном объеме изготовлено 16.08.2017.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе: судьи Шкира Д.М.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Поповской А.И.
рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению
Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар
(ИНН 2308113667, ОГРН 1052303716772)
к обществу с ограниченной ответственностью «ВСВ-Гидрострой», г. Краснодар
(ИНН 2311139390, ОГРН 1112311008160)

третьи лица:

- (1) Ряднова Елена Владимировна, г. Краснодар
- (2) Сергеева Светлана Васильевна, г. Славянск-на-Кубани

о приостановлении деятельности,

при участии в предварительном судебном заседании:

от заявителя: Покусаев Ю.Е. – доверенность от 28.12.2016 № 69-18149/16-01;

от заинтересованного лица: Бакуров С.Б. – доверенность от 03.11.2014,

от третьих лиц: (1) – не явился, извещен, (2) – Сергеева С.В.

УСТАНОВИЛ:

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар (далее – заявитель, административный орган) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «ВСВ-Гидрострой», г. Краснодар (далее – общество) о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществления обществом деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Жилые дома литер 5, 6 по ул. Мачуги, 2 в г. Краснодаре 1-й этап строительства (трехсекционный трехподъездный 19-этажный жилой дом с техподъемом и чердаком литер 6), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0408001:346 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Игнатова, д. 4/3;

- Жилые дома литер 5, 6 по ул. Мачуги, 2 в г. Краснодаре 1-й этап строительства (трехсекционный трехподъездный 16-этажный жилой дом литер 5), расположенные на

земельном участке с кадастровым номером 23:43:0408001:344 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Игнатова, д. 4/1.

Представитель заявителя в судебном заседании на удовлетворении заявленных требований настаивал, поддержал доводы, изложенные в заявлении. Так указал, что в настоящее время строительство объекта долевого строительства не ведется, а также пропущены сроки сдачи объекта долевого строительства.

Представитель заинтересованного лица в судебном заседании присутствовал, против удовлетворения заявленных требований возражал. В представленном отзыве указал, что администрацией муниципального образования г. Краснодар не обеспечено проектирование и строительство внеплощадочных инженерных сетей, в связи с чем объект долевого строительства не введен в эксплуатацию.

Представитель третьего лица (1) в судебном заседании не присутствовал, о времени и месте проведения судебного заседания извещен надлежащим образом.

Представитель третьего лица (2) в судебном заседании присутствовал. Так указал, что в настоящее время строительство объекта не ведется.

Представлено ходатайство Комель Д.А. о привлечении в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования. Указанное ходатайство не подлежит удовлетворению ввиду того, что Комель Д.А. не является участником долевого строительства.

Суд, заслушав представителей сторон, изучив в совокупности все представленные заявителем доказательства в обоснование своих требований и возражений, счел заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, основанием для обращения административного органа в суд, послужило выявление фактов привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве, задержана передача объектов долевого строительства.

Таким образом, вышеуказанное свидетельствует о нарушении обществом положений Закона о долевом строительстве.

Установив изложенные обстоятельства, административный орган обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

При рассмотрении заявленных требований суд руководствовался следующим.

В соответствии с частью 2 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган).

Из материалов дела следует, что общество осуществляет деятельность в области долевого строительства и привлекает денежные средства участников долевого строительства, в соответствии с Законом о долевом строительстве, что подтверждается следующим.

Общество с ограниченной ответственностью «ВСВ-Гидрострой» под руководством директора Шабаева А.В. осуществляет строительство следующего объекта.

Жилые дома литер 5, 6 по ул. Мачуги, 2 в г. Краснодаре 1-й этап строительства (трехсекционный трехподъездный 19-этажный жилой дом с техподъемом и чердаком литер 6), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0408001:346 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Игнатова, д. 4/3

Разрешение на строительство от 19.12.2012 № RU23306000-2554-р, срок которого продлен до 19.04.2018.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0408001:346 находится в пользовании застройщика на основании договора аренды земельного участка от 10.08.2011 № 4300017595.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 27.01.2013.

Жилые дома литер 5, 6 по ул. Мачуги, 2 в г. Краснодаре 1-й этап строительства (трехсекционный трехподъездный 16-этажный жилой дом литер 5), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0408001:344 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Игнатова, д. 4/1.

Разрешение на строительство от 19.12.2012 № RU23306000-2553-р, срок которого продлен до 19.04.2018.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0408001:344 находится в пользовании застройщика на основании договора аренды земельного участка от 10.08.2011 № 4300017593.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 12.02.2013.

Указанные земельные участки были переданы обществу с ограниченной ответственностью «ВСВ-Гидрострой» от общества с ограниченной ответственностью «Стройинтеркомплекс» в целях восстановления прав участников долевого строительства на основании договоров о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 05.04.2012.

Согласно пункту 6 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» контролирующий орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости вправе ежеквартально получать от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении своих обязательств по договорам, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно пункту 3 Правил представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (далее - Правила) отчетность представляется за квартал, если в течение этого квартала действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору.

Согласно пункту 9 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» контролирующий орган вправе направлять лицам, осуществляющим привлечение денежных средств граждан для строительства, предписания об устранении нарушений Закона о долевом строительстве, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа и устанавливать сроки устранения таких нарушений.

Согласно представленной отчетности общества с ограниченной ответственностью «ВСВ-Гидрострой» за 1 квартал 2016 года заключенными договорами участия в долевом строительстве срок передачи участникам долевого строительства объектов - Жилые дома литер 5, 6 по ул. Мачуги, 2 в г. Краснодаре 1-й этап строительства (трехсекционный

трехподъездный 19-этажный жилой дом с техподъемом и чердаком литер 6), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0408001:346 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Игнатова, д. 4/3, Жилые дома литер 5, 6 по ул. Мачуги, 2 в г. Краснодаре 1-й этап строительства (трехсекционный трехподъездный 16-этажный жилой дом литер 5), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0408001:344 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Игнатова, д. 4/1, установлен на 4 квартал 2015 года.

Информация о выдаче обществу с ограниченной ответственностью «ВСВ-Гидрострой» разрешений на ввод в эксплуатацию вышеуказанного объекта в административный орган не поступала. Сведения о направлении участникам долевого строительства объектов соответствующей информации и предложения об изменении договоров участия в долевом строительстве в административный орган не представлены.

Согласно представленной отчетности за 4 квартал 2016 года общество заключило 3 договора долевого строительства. Однако за 1 квартал 2017 года заключенные договоры долевого строительства отсутствуют. Разрешения на строительство продлены до 19.04.2018, однако в настоящее время строительство объектов долевого строительства не ведется. Как видно из материалов дела, обществом неоднократно переносились сроки сдачи объектов долевого строительства, а именно на 3-4 кварталы 2015 года, на 2 квартал 2016 года, на 2 квартал 2017 года, на 4 квартал 2017 года, на 2 квартал 2018 года, что подтверждается уведомлениями и письмами в адрес участников долевого строительства.

Судом не принимается довод заявителя о том, что администрацией муниципального образования г. Краснодар не обеспечено проектирование и строительство внеплощадочных инженерных сетей, в связи с чем объект долевого строительства не введен в эксплуатацию. В материалы дела представлено соглашение о порядке организации электроснабжения при строительстве жилого комплекса «Изумрудный» по ул. им. В.Н. Мачуги, 2 в г. Краснодаре. Однако в материалах дела отсутствуют доказательства принятия мер обществом и администрацией муниципального образования г. Краснодар по выполнению указанного соглашения.

Вышеуказанное свидетельствует о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО «ВСВ-Гидрострой» норм действующего законодательства, регулирующих отношения в области долевого строительства, ставящим под угрозу права и законные интересы участников долевого строительства, граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья и иных объектов недвижимости.

Согласно пунктам 1,4 части 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом; застройщиком не исполнялись требования настоящего Федерального закона, а также принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов при условии, что в течение одного года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные настоящим Федеральным законом меры воздействия.

Согласно части 1 статьи 64 и части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Обществом не представлено в материалы дела доказательств принятия всех зависящих от него мер по выявлению и недопущению нарушений.

Судом также не установлено обстоятельств, объективно препятствовавших обществу в надлежащем исполнении установленных законом требований.

Таким образом, требования заявителя о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «ВСВ-Гидрострой» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Жилые дома литер 5, 6 по ул. Мачуги, 2 в г. Краснодаре 1-й этап строительства (трехсекционный трехподъездный 19-этажный жилой дом с техподъемом и чердаком литер 6), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0408001:346 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Игнатова, д. 4/3;

- Жилые дома литер 5, 6 по ул. Мачуги, 2 в г. Краснодаре 1-й этап строительства (трехсекционный трехподъездный 16-этажный жилой дом литер 5), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0408001:344 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Игнатова, д. 4/1.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении ходатайства о привлечении в качестве третьего лица Комеля Дениса Андреевича отказать.

Приостановить на двенадцать месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «ВСВ-Гидрострой», г. Краснодар (ИНН 2311139390, ОГРН 1112311008160) деятельности связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Жилые дома литер 5, 6 по ул. Мачуги, 2 в г. Краснодаре 1-й этап строительства (трехсекционный трехподъездный 19-этажный жилой дом с техподъемом и чердаком литер 6), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0408001:346 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Игнатова, д. 4/3;

- Жилые дома литер 5, 6 по ул. Мачуги, 2 в г. Краснодаре 1-й этап строительства (трехсекционный трехподъездный 16-этажный жилой дом литер 5), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0408001:344 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Игнатова, д. 4/1.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ВСВ-Гидрострой», г. Краснодар (ИНН 2311139390, ОГРН 1112311008160) в доход федерального бюджета сумму государственной пошлины в размере в размере 3 000 (три тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в течение месяца с момента его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Д.М. Шкира