



**Арбитражный суд Краснодарского края
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Краснодар
05 сентября 2017 года

Дело № А32-20998/2017

Резолютивная часть решения объявлена 29.08.2017.
Полный текст мотивированного решения изготовлен 05.09.2017.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе:
судьи **Купреева Д.В.**, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи
Чирг З.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению:
Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (ИНН 2308113667,
ОГРН 1052303716772), г. Краснодар,
к обществу с ограниченной ответственностью «АЯКС-Стройинвест» (ИНН 2309122914,
ОГРН 1102309002620), г. Краснодар,

о приостановлении осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,

при участии в заседании:
от заявителя: Боголюбов М.А. – доверенность от 01.06.2017 № 69-7596/17-04;
от ответчика: Святова Н.В. – доверенность от 22.03.2017 № 3;

УСТАНОВИЛ:

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «АЯКС-Стройинвест» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении объекта «Многоквартирный жилой дом по ул. Симферопольской, 58/3 в г. Краснодаре, 1 этап», расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Симферопольская, 58/3, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414001:144.

Основания заявленных требований изложены в заявлении. Представитель заявителя в судебном заседании заявленные требования поддержал. Представитель ответчика в судебном заседании против удовлетворения заявленных требований возражал по основаниям, изложенным в отзыве.

Суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «АЯКС-Стройинвест» имеет статус юридического лица и осуществляет деятельность по строительству жилых и нежилых зданий.

Пунктом 6 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и

о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (пункт 3 Правил) предусмотрено предоставление застройщиками в уполномоченный орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, если в течение этого квартала действовал хотя бы один договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору.

Согласно отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 2 квартал 2016 года на конец отчетного периода у ООО «АЯКС-Стройинвест» имелись неисполненные обязательства по 152 договорам участия в долевом строительстве.

Вместе с тем, предусмотренная Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» отчетность застройщика за 3 квартал 2016 года ООО «АЯКС-Стройинвест» в контролирующий орган в срок до 31.10.2016 не представлена.

В связи с тем, что обязанность по предоставлению отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, не исполнена, контролирующий орган обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Принимая решение по данному делу, суд руководствовался следующим.

В соответствии с Законом Краснодарского края от 21.10.2015 № 3255-КЗ «О системе исполнительных органов государственной власти Краснодарского края и структуре высшего исполнительного органа государственной власти Краснодарского края – администрации Краснодарского края», постановлениями главы администрации от 27.10.2015 № 993 «О совершенствовании деятельности исполнительных органов государственной власти Краснодарского края», от 21.12.2015 № 1245 «О департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края» с 01.01.2016 признано утратившим силу Постановление главы администрации Краснодарского края от 28.07.2014 № 769, управление по надзору в области долевого строительства Краснодарского края присоединено к управлению государственного строительного надзора Краснодарского края, которое, в свою очередь, переименовано в департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

С 01.01.2016 департамент является правопреемником управления по надзору в области долевого строительства Краснодарского края, то есть органом исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Краснодарского края.

Согласно части 2 статьи 27 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщиком является 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», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного 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.

Как установлено судом и подтверждено материалами дела, ответчиком осуществляется строительство объекта «Многоквартирный жилой дом по ул. Симферопольской, 58/3 в Краснодаре, 1 этап», расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Симферопольская, 58/3, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414001:144, предоставленном обществу по договору аренды от 01.12.2011, в соответствии с разрешением на строительство от 20.03.2013 № 23306000-2642-р.

Проектная декларация по объекту строительства размещена 06.04.2013 в сети Интернет на сайте www.a yax-invest.ru, в газете «Краснодарские известия».

Первый договор участия в долевом строительстве в отношении объекта зарегистрирован 17.09.2013.

Таким образом, ООО «АЯКС-Стройинвест» является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства.

Пунктом 6 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что контролирующий орган ежеквартально получает 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 застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 Правил представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» 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.

На основании пункта 4 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, отчетность представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за IV квартал, которая представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 90 дней после окончания IV квартала.

Согласно отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 2 квартал 2016 года на конец отчетного периода у ООО «АЯКС-Стройинвест» имелись неисполненные обязательства по 152 договорам участия в долевом строительстве объекта «Многоквартирный жилой дом по ул. Симферопольской, 58/3 в г. Краснодаре, 1 этап», расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Симферопольская, 58/3.

Информация о выдаче Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар ООО «АЯКС-Стройинвест» разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в департамент не поступала.

Следовательно, у ООО «АЯКС-Стройинвест» имеется обязанность по предоставлению в департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 3 квартал 2016 года.

Вместе с тем, предусмотренная Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» отчетность застройщика за 3 квартал 2016 года ООО «АЯКС-Стройинвест» в контролирующий орган не представлена.

Из отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 3 квартал 2013 года также следует, что срок передачи вышеуказанного объекта долевого строительства участникам долевого строительства предусмотренный условиями договоров участия в долевом строительстве, заключенный ООО «АЯКС-Стройинвест» с участниками долевого строительства, первоначально устанавливался до 30.04.2015. В последующем срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства по договорам неоднократно менялся. Согласно представленной отчетности застройщика за 4 квартал 2016 года, заявленный срок исполнения обязательств по передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства – 28.02.2018.

Частью 3 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Сведения о направлении участникам долевого строительства объектов соответствующей информации и предложения об изменении договоров участия в долевом строительстве в департамент не представлены.

По факту указанных нарушений департаментом неоднократно применялись меры воздействия, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.200 № 241-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в адрес ООО «АЯКС-Стройинвест» направлялись предписания об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости от 25.02.2016 № ГКН-3-АТ, от 11.03.2016 № ГКН-21-ТК, от 15.07.2016 № ГКН-71-ДМ, а также заявитель привлекался к административной ответственности по:

- части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – постановления о назначении административного наказания от 18.08.2016 № 002/374, от 22.11.2016 № 002/536, от 30.03.2017 № 002/110;

- части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – постановления о назначении административного наказания от 21.06.2016 № 003/315, от 07.07.2016 № 002/355, от 29.09.2016 № 002/472.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО «АЯКС-Стройинвест» норм действующего законодательства,

регулирующих отношения в области долевого строительства, ставящем под угрозу права и законные интересы участников долевого строительства, граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья и иных объектов недвижимости.

В соответствии с пунктами 1, 3, 4 части 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 застройщиком более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом; не удовлетворены требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12.1 настоящего Федерального закона, и (или) не исполнена обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности; 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.

Исследовав и оценив, в соответствии с требованиями, содержащимися в статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, суд считает доказанными нарушения, допущенные ООО «АЯКС-Стройинвест» при ведении деятельности в качестве застройщика, и приходит к выводу о том, что приостановление деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, является законной, разумной и адекватной мерой, направленной на защиту интересов потенциальных дольщиков.

Приостановление деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, не ограничивает общество в осуществлении иной хозяйственной деятельности, не препятствует в извлечении доходов от продолжения иной деятельности.

Учитывая изложенное, требования Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края подлежат удовлетворению.

В свою очередь, довод заявителя об ошибочном направлении отчетности не по адресу нахождения контролирующего органа суд считает несостоятельным, поскольку в отсутствие доказательств получения отчетности заявителем обязанность общества по ее представлению в контролирующий орган нельзя считать исполненной.

Руководствуясь статьями 167-170, 210-211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Приостановить на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Аякс-стройинвест» (ИНН 2309122914, ОГРН 1102309002602) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении объекта «Многоквартирный жилой дом по ул. Симферопольской, 58/3 в г. Краснодаре, 1 этап», расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Симферопольская, 58/3, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414001:144.

Решение суда может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 1 месяца со дня его принятия.

Судья

Д.В. Купреев