



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

г. Краснодар
22 августа 2017 года

Дело № А32-16982/2017

Резолютивная часть решения объявлена 15.08.2017.
Полный текст мотивированного решения изготовлен 22.08.2017.

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, г. Краснодар,
к обществу с ограниченной ответственностью «Внешоптоторг» (ИНН 7705433729,
ОГРН 1027739753623), г. Сочи Краснодарского края,

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: Яценко П.М. – доверенность от 01.06.2017 № 69-7595/17-04;
от ответчика: не явились, уведомлены надлежащим образом;

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 «Внешоптоторг» (ИНН 7705433729, ОГРН 1027739753623) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении объекта «Жилые дома с плавательным бассейном. Этап I строительства, жилой дом поз. 4 по генплану», расположенного по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко.

Основания заявленных требований изложены в заявлении. Представитель заявителя в судебном заседании заявленные требования поддержал. Представитель ответчика в судебное заседание не явился, уведомлен надлежащим образом.

Судебное заседание проведено в отсутствие представителя ответчика в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Внешоптоторг» 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 1 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 «Внешопторг» имелись неисполненные обязательства по 2 договорам участия в долевом строительстве объекта «Жилые дома с плавательным бассейном. Этап I строительства, жилой дом поз. 4 по генплану», расположенного по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко.

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 «Внешопторг» в контролирующий орган не представлена.

В целях устранения допущенных нарушений департаментом в адрес ООО «Внешопторг» направлено предписание от 01.03.2017 № АДС-109-ДМ, в соответствии с которым необходимо в срок до 11.05.2017 представить в департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края:

- отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 3,4 кварталы 2015 года и 1,3 кварталы 2016 года, составленную в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;

- справку о наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств за 2 квартал 2016 года;

- промежуточную бухгалтерскую отчетность организации (бухгалтерский баланс по состоянию на 30.06.2016; отчет о финансовых результатах за январь-июнь 2016 года), составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- документы, подтверждающие направление участникам долевого строительства соответствующей информации и предложения об изменении условий договоров в части переноса срока передачи объекта «Жилые дома с плавательным бассейном. Этап I строительства, жилой дом поз. 4 по генплану», расположенного по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко.

В связи с тем, что указанное предписание в установленный срок обществом не исполнено, 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 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.

Как установлено судом и подтверждено материалами дела, ответчиком осуществляется строительство объекта «Жилые дома с плавательным бассейном. Этап I строительства, жилой дом поз. 4 по генплану», расположенного по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302039:0043, предоставленном обществу по договору аренды от 20.09.2010 № 4900006022, в соответствии с разрешениями от 24.09.2007 № RU 23309-288, от 04.02.2011 № RU 23309-288, от 03.06.2013 № RU 23309-2707.

Проектная декларация по объекту строительства «Жилые дома с плавательным бассейном. Этап I строительства, жилой дом поз. 4 по генплану» от 29.03.2008 размещена в газете «Курортная здравница».

Первый договор участия в долевом строительстве в отношении объекта зарегистрирован 04.06.2008.

Таким образом, ООО «Внешпопторг» является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства.

Пунктом 6 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.200 № 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 «Внешоптоторг» имелись неисполненные обязательства по 2 договорам участия в долевом строительстве объекта «Жилые дома с плавательным бассейном. Этап I строительства, жилой дом поз. 4 по генплану», расположенного по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко.

Информация из администрации г. Сочи о выданном ООО «Внешоптоторг» разрешении на ввод в эксплуатацию объекта в контролирующий орган не поступала.

Следовательно, у ООО «Внешоптоторг» 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 «Внешоптоторг» в контролирующий орган не представлена.

Из отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 2 квартал 2016 года также следует, что срок передачи вышеуказанного объекта долевого строительства участникам долевого строительства предусмотренный условиями договоров участия в долевом строительстве, заключенный ООО «Внешоптоторг» с участниками долевого строительства, с учетом переноса, устанавливается на 4 квартал 2015 года.

Частью 3 статьи 6 Федерального закона 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» 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 в адрес ООО «Внешпоторг» направлено предписание от 01.03.2017 № АДС-109-ДМ, в соответствии с которым необходимо в срок до 11.05.2017 представить в департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края:

- отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 3,4 кварталы 2015 года и 1,3 кварталы 2016 года, составленную в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;

- справку о наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств за 2 квартал 2016 года;

- промежуточную бухгалтерскую отчетность организации (бухгалтерский баланс по состоянию на 30.06.2016; отчет о финансовых результатах за январь-июнь 2016 года), составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- документы, подтверждающие направление участникам долевого строительства соответствующей информации и предложения об изменении условий договоров в части переноса срока передачи объекта «Жилые дома с плавательным бассейном. Этап I строительства, жилой дом поз. 4 по генплану», расположенного по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко. Вместе с тем, документы, подтверждающие исполнение предписания обществом не представлены.

По факту непредставления в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности застройщика ООО «Внешпоторг» неоднократно привлечено к административной ответственности по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях на основании постановлений департамента от 23.06.2017 № 002/124, от 30.03.2017 № 002/578, от 06.04.2017 № 002/93.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО «Внешпоторг» 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 «Внешоптоторг» 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.

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 «Внешоптоторг» (ИНН 7705433729, ОГРН 1027739753623) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении объекта «Жилые дома с плавательным бассейном. Этап I строительства, жилой дом поз. 4 по генплану», расположенного по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко.

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

Судья

Д.В. Купреев