



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
18.07.2017

Дело № А32-6452/2017

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Баганиной С.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Очкась О. В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар к обществу с ограниченной ответственностью «Водник», г. Горячий Ключ о приостановлении деятельности ООО «Водник», связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости при участии в заседании представителей:

истца – Покусаев Ю.Е. по доверенности, после перерыва Хомяков А Н по доверенности **установил,**

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Водник» о приостановлении деятельности ООО «Водник», связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещен под расписку (представитель Монин О.А. по доверенности принимал участие в предварительном судебном заседании 20.06.2017). отзыв на иск не направил, исковые требования не оспорил.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 17-30 час 18.07.2017. Информация о перерыве размещена на официальном сайте Арбитражного суда Краснодарского края в сети Интернет по адресу: www.krasnodar.arbitr.ru. После перерыва заседание продолжено. Явился истец, требования поддержал. Дело рассматривается по правилам ст.156 АПК РФ.

Как видно из материалов дела, в соответствии с ч. 2 ст. 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган).

Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.12.2015 № 1245 «О департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края» полномочия по осуществлению в установленном порядке функции по государственному контролю (надзору) за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Краснодарского края возложены на департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее - Департамент).

Согласно ч. 2 ст. 27 Федерального закона № 214-ФЗ действие 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 закона, действующего с 01.04.2005.

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик -юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с вышеуказанным Законом о долевом строительстве 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.

В силу п. 1 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ ООО «Водник» является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства, по объекту строительства: «Девятиэтажный жилой дом», по адресу: г. Горячий Ключ, ул. Ленина, 236-Б.

Разрешение на строительство от 30.11.2011 №RU23304000-249.

Земельный участок с кадастровым номером 23:41:1008002:45 находится в собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права от 03.05.2011 серия 23-АИ №730586.

Информация о размещении (опубликовании) проектной декларации по объекту строительства в департаменте отсутствует.

В соответствии с п. 6 ч. 6 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ 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» 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.

Пунктом 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 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» предусмотрено, что отчетность представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала, за

исключением отчетности за 4 квартал, которая представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 90 дней после окончания 4 квартала.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.12.2016 года № 23/153/008/2016-5129, государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного ООО «Водник» с первым участником долевого строительства.

произведена 27.02.2012. Кроме того, в разделе 5 выписки «Договоры участия в долевом строительстве» по земельному участку с кадастровым номером 23:41:1008002:45 имеется 80 записей.

Информация из администрации муниципального образования г. Горячий Ключ о выданном разрешении на ввод в эксплуатацию объекта в контролирующий орган не поступала.

Следовательно, начиная с 1 квартала 2012 года, у ООО «Водник» возникла обязанность по представлению в контролирующий орган отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Однако, 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 1, 2, 3, 4 кварталы 2012 года, 1, 2, 3, 4 кварталы 2013 года, 1, 2, 3, 4 кварталы 2014 года, 1, 2, 3, 4 кварталы 2015 года, 1, 2, 3 кварталы 2016 года ООО «Водник» не была представлена в контролирующий орган.

В нарушение ч. 2 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ ООО «Водник» не представлена в контролирующий орган проектная декларация по объекту долевого строительства «Девятиэтажный жилой дом», расположенного по адресу: г. Горячий Ключ, ул. Ленина, 236-Б.

Таким образом, ООО «Водник» требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости в части обязанности предоставления застройщиками в уполномоченный орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и проектной декларации, не выполнены.

По факту не исполнения норм Федерального закона № 214-ФЗ ООО «Водник» привлечено к административной ответственности по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ (постановление о назначении административного наказания от 16.06.2016 №002/296).

Таким образом, ООО «Водник», осуществляя деятельность, связанную с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, более чем на тридцать дней задержало представление в департамент отчетности за 1, 2, 3, 4 кварталы 2012 года, 1, 2, 3, 4 кварталы 2013 года, 1, 2, 3, 4 кварталы 2014 года, 1, 2, 3, 4 кварталы 2015 года, 1, 2, 3 кварталы 2016 года, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ.

Согласно п. 9 ч. 6 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ 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, в связи с чем, департаментом в адрес ООО «Водник» направлялись предписания об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве:

- от 07.04.2016 № АДС-37-ТК срок исполнения до 10.06.2016;
- от 31.08.2016 № АДС-196-ЮМ срок исполнения до 21.10.2016;
- от 21.10.2016 № АДС-273-ЮС срок исполнения до 21.12.2016;

Однако, ни одно из вышеуказанных предписаний об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве, вынесенных департаментом, ООО «Водник» не выполнено.

По факту не исполнения законного предписания департамента, ООО «Водник» привлечено к административной ответственности по ч. 4 ст. 19.5 Ко-АП РФ (постановление о назначении административного наказания от 02.02.2017 №002/20).

Вышеизложенное свидетельствует о неоднократном принятии департаментом предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ мер воздействия к ООО «Водник».

Дополнительно, департамент сообщает, что указанный объект долевого строительства, строительство которого осуществляет ООО «Водник» включен в утвержденный межведомственной комиссией по оказанию содействия и защите прав и законных интересов граждан, пострадавших вследствие неисполнения обязательств по строительству жилых домов на территории Краснодарского края в перечень объектов жилищного строительства Краснодарского края, застройщики которых нарушили сроки исполнения обязательств перед участниками строительства, стабилизация ситуации по которым находится на контроле Межведомственной комиссии по оказанию содействия в защите прав и законных интересов граждан, пострадавших вследствие неисполнения обязательств по строительству жилых домов на территории Краснодарского края. В целях выработки конкретных действий по обеспечению завершения строительства объекта межведомственной комиссией утверждена разработанная администрацией муниципального образования г. Горячий Ключ дорожная карта по объекту.

Указанная дорожная карта с планом конкретных действий по обеспечению завершения строительства объекта размещена на сайте www.dnsskk.ru в разделе «Дорожные карты» - планы оздоровления ситуаций по объектам».

В соответствии с п. 1, 3 и 4 ч. 15 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ 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 законодательством о долевом строительстве, застройщик не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности, а также, если застройщиком не исполнялись положения настоящего Федерального закона и принятые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты при условии, что в течение года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные Федеральным законом меры воздействия.

С учетом приведенных правовых норм и рассуждений следует вывод, что необходимость в дополнительном привлечении денежных средств участников долевого

строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, застройщиком которых является ООО «Водник», в настоящее время отсутствует. Требование о приостановлении такой деятельности заявлено правомерно и подлежит удовлетворению.

Статьей 110 АПК РФ предусмотрено, что судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Поскольку истец от уплаты госпошлины освобожден, взыскание госпошлины осуществляется с ответчика в доход бюджета.

Руководствуясь статьями 65, 70, 101, 106, 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Приостановить деятельность ООО «Водник» ОГРН 10552302506145, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Взыскать с ООО «Водник» ОГРН 10552302506145, в доход федерального бюджета 6000 руб государственной пошлины.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение.

Судья

С.А. Баганина