



## Арбитражный суд Республики Адыгея

385000, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Краснооктябрьская, дом 15, www.adyg.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Майкоп

Дело № А01-2278/2017

28 декабря 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена 21 декабря 2017 года.

Полный текст решения изготовлен 28 декабря 2017 года.

Арбитражный суд Республики Адыгея в составе судьи М.А. Афашагова, при ведении протокола помощником М.Г. Яковенко, рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А01-2278/2017 по заявлению Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (ОГРН 1052303716772, ИНН 2308113667, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 35) к обществу с ограниченной ответственностью "Восток Инвест Строй" (ОГРН 1132311002306, ИНН 2311154455, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул. Гагарина, 148, корпус, 4, кв. 2) о приостановлении на 12 месяцев деятельности связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства,

при участии в судебном заседании:

от заявителя – Покусаева Ю.Е. (доверенность от 29.06.2017 № 69-9276/17-04, личность установлена по удостоверению № 26 от 19.01.2016);

от заинтересованного лица – не явился, извещен надлежащим образом,

#### установил:

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд Республики Адыгея с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Восток Инвест Строй" (далее - ООО "Восток Инвест Строй", общество) о приостановлении на 12 месяцев деятельности ООО "Восток Инвест Строй", связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: "16-ти этажный 128-ми квартирный жилой дом

по адресу: г. Краснодар, пер. Плановый, 41/1" на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304072:3.

Определением Арбитражного суда Республики Адыгея от 27.09.2017 указанное исковое заявление принято, возбуждено производство по делу № А01-2278/2017.

Определением Арбитражного суда Республики Адыгея от 15.11.2017 судебное разбирательство по делу № А01-2278/2017 назначено до 21 декабря 2017 года.

В заседании суда представитель заявителя поддержал заявленные требования в полном объеме, в обоснование своих требований сослался на доводы, изложенные в поданном заявлении. Просил суд приостановить на 12 месяцев деятельности ООО "Восток Инвест Строй", связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Заинтересованное лицо в судебное заседание не явилось, уведомленное о месте и времени рассмотрения дела, явку представителя не обеспечило.

В представленном суде отзыве считает, что требования заявителя о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО "Восток Инвест Строй" деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не подлежат удовлетворению. По мнению заинтересованного лица, нарушение сроков сдачи объектов строительства вызвано вынесением приказа Департамента архитектуры и градостроительства администрации Муниципального образования город Краснодар от 16.09.2014г. № 284 об отмене разрешения на строительство от 31.12.2013г. № RU 23306000-3201-р, законность вынесения которого в настоящее время является предметом рассмотрения судом в рамках апелляционного производства.

Указало, что во исполнение части 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ ООО "Восток Инвест Строй" направило участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложения об изменении договоров. Были заключены соответствующие дополнительные соглашения к договорам участия в долевом строительстве предполагающие ввод объекта в эксплуатацию - 31.12.2016 г.

Между тем, полагает, что по своей правовой природе такая мера государственного принуждения, как приостановление осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, схожа с приостановлением лицензии.

Также ссылается на то, что обществом предпринимаются все зависящие от него меры по выявлению и недопущению нарушений.

Суд, руководствуясь положениями части 3 статьи 156 АПК РФ, рассмотрел дело по существу в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции в отсутствие представителей сторон по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Исследовав материалы дела, изучив все представленные сторонами документальные доказательства и оценив их в совокупности, пришел к следующему выводу.

Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, ООО "Восток Инвест Строй" осуществляет деятельность в соответствии с Федеральным законом 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" (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и является застройщиком многоэтажного жилого дома: "16-ти этажный 128-ми квартирный жилой дом по адресу: г. Краснодар, пер. Плановый, 41/1" на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304072:3.

Названные обстоятельства подтверждаются материалами дела и не оспариваются сторонами.

Так, основанием для обращения Департамента в суд с заявлением послужило нарушение ООО "Восток Инвест Строй" пунктов 3 и 4 части 15 статьи 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), что является основанием для приостановления деятельности ООО "Восток Инвест Строй".

Пунктами 3 и 4 части 15 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что 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 застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12.1 настоящего Федерального закона, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 тысяч рублей; 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.

В соответствии с частью 2 статьи 23 Федерального закона № 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.

Согласно части 2 статьи 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 пунктом 1 статьи 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 пункта 1 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ ООО "Восток Инвест Строй" является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства, а именно осуществляет строительство "16-ти этажный 128-ми квартирный жилой дом по адресу: г. Краснодар, пер. Плановый, 41/1".

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0304072:3 находится в пользовании на основании договора субаренды земельного участка от 21.02.2013,

зарегистрирован в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю 05.03.2013 № 01/033/13-237.

Разрешение на строительство от 31.12.2013 № RU 23306000-3201-р, сроком действия до 31.12.2014, выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар ООО "Восток Инвест Строй" на объект капитального строительства "16-ти этажный 128-ми квартирный жилой дом по адресу: г. Краснодар, пер. Плановый, 41/1".

Первый договор участия в долевом строительстве в отношении объекта зарегистрирован в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю 19.02.2014.

Согласно представленной ООО "Восток Инвест Строй" отчетности застройщика за 1 квартал 2014 года, срок передачи вышеуказанного объекта долевого строительства участникам долевого строительства предусмотренный условиям договоров участия в долевом строительстве, заключенных ООО "Восток Инвест Строй" с участниками долевого строительства, первоначально устанавливался 4 квартал 2015 года, - указанное подтверждается представленной отчетностью за 1 квартал 2014 года.

Согласно части 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ 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.

Информация о выдаче департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар ООО "Восток Инвест Строй" разрешения на ввод в эксплуатацию объекта "16-ти этажный 128-ми квартирный жилой дом по адресу: г. Краснодар, пер. Плановый, 41/1", в Департамент не поступала. Таким образом, ООО "Восток Инвест Строй" обязанность по передаче объекта долевого строительства в срок, задержало более чем на один год.

Департаментом не однократно к ООО "Восток Инвест Строй" применялись меры воздействия предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно по факту нарушений действующего законодательства в области долевого строительства, ООО "Восток Инвест Строй" дважды привлекалось к административной ответственности по части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных

правонарушениях (далее - КоАП РФ), согласно постановлениям о назначении административного наказания от 19.01.2017 № 003/737 и от 27.04.2017 № 44-вп/2017/199.

Вышеуказанное свидетельствует о грубом и систематическом нарушении стороны ООО "Восток Инвест Строй" 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.

Основанием для приостановления деятельности ООО "Восток Инвест Строй", являются пункты 3 и 4 части 15 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ

В указанной правовой норме законодатель установил случаи, в которых контролирующий орган вправе инициировать приостановление деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Таким образом, Департамент обратился в Арбитражный суд Краснодарского края не с заявлением о приостановлении деятельности застройщика как таковой, а лишь отдельной ее части, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

То есть, при принятии решения о таком приостановлении, застройщик сохраняет право на завершение строительства и привлечение инвестиций в строительство иным легальным путем, но не за счет привлечения денежных средств участников долевого строительства.

Наложение указанного запрета, в качестве приостановления деятельности Общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не нарушает прав застройщика, поскольку является инструментом установления баланса интересов участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, и мерой государственного воздействия на нарушителей, для защиты слабой стороны данных отношений пользующихся особой защитой государства.

Кроме того, суд обращает внимание на то, что основанием для обращения Департамента с заявлением в суд о приостановлении деятельности ООО "Восток Инвест Строй" связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, явилось не исполнение обязанности по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких

требований и (или) исполнения такой обязанности, а также, не исполнение положений Федерального закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов и то обстоятельство, что в течение года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ меры воздействия.

Указанные обстоятельства, являются самостоятельными основаниями в приостановлении деятельности застройщика, предусмотренной пунктами 3 и 4 части 15 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ, что подтверждается судебной практикой постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13.04.2016 по делу № А19-10696/2015 и постановлением Федерального Арбитражного суда Уральского округа от 09.09.2010 по делу № А50-2345/2010 и решение Арбитражного суда Краснодарского края от 15.08.2017 по делу № А32-25342/2017.

Факт не исполнения обязанности по передаче объектов долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности подтверждается материалами дела.

Кроме того, постановления о назначении административно наказания от 19.01.2017 № 003/737 и от 27.04.2017 № 44-вп/2017/199, предусмотренные частью 4 статьи 19.5 КоАП РФ, ООО "Восток Инвест Строй" не исполнены.

При обращении с требованием о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, контролирующий орган обязан доказать не только наличие оснований для применения к застройщику специальной предупредительной меры, непосредственно связанной со спецификой осуществляемой деятельности и ограничивающей временно правоспособность юридического лица, но и то, что ее принятие является необходимым для гарантии экономических интересов Российской Федерации, прав и законных интересов потребителей и иных лиц, обеспечит именно восстановление прав и их законных интересов, а не повлечет для них еще более неоправданные (отрицательные) последствия как результат ее применения.

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основание своих требований и возражений. Обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права

ООО "Восток Инвест Строй" не представлено каких – либо надлежащих (относимых, допустимых, достоверных и достаточных) доказательств, опровергающих доводы

заявителя, а также доказательств подтверждающих, что застройщик принимает активные меры для скорейшего завершения строительства объектов недвижимости, а также доказательств, что получение привлеченных денежных средств участников долевого строительства, для строительства (создания) многоквартирных домов, по еще не проданным квартирам, достаточно для завершения строительства.

Согласно статье 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства и руководствуясь вышеназванными нормами материального права, суд считает, что заявленные требования департамента о приостановлении на 12 месяцев деятельности общества с ограниченной ответственностью "Восток Инвест Строй", связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, для строительства (создания) многоквартирных домов основаны на законе, подтверждены материалами дела и подлежат удовлетворению, поскольку имеется вероятность, что в случае дальнейшего заключения ООО "Восток Инвест Строй" договоров долевого участия, произойдет увеличение количества лиц, перед которыми ответчиком не будут исполнены обязательства в порядке установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

В силу названных положений Федерального закона № 214-ФЗ судом приостанавливается не предпринимательская деятельность застройщика как таковая, а лишь отдельная ее часть, связанная с привлечением долевых инвестиций от граждан по договорам участия в долевом строительстве, что не ограничивает право застройщика на осуществление иной предпринимательской деятельности, в том числе на завершение строительства и привлечение инвестиций в строительство иным способом, установленным гражданским законодательством.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов, суд приходит к следующему.

В силу требований статьи 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вопросы распределения судебных расходов, отнесения судебных расходов на лицо, злоупотребляющее своими процессуальными правами, и другие вопросы о судебных расходах разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, или в определении.

В силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края освобожден от уплаты государственной пошлины.



Согласно пункту 4 части 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче иных исковых заявлений неимущественного характера, в том числе заявления о признании права, заявления о присуждении к исполнению обязанности в натуре государственная пошлина подлежит уплате в размере 6 000 рублей.

В силу пункта 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В соответствии с указанной нормой и статьей 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей суд возлагает на ООО "Восток Инвест Строй".

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **Р Е Ш И Л:**

Исковые требования Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края удовлетворить.

Приостановить на 12 месяцев осуществление обществом с ограниченной ответственностью "Восток Инвест Строй" (ИНН 2311154455, ОГРН 1132311002306) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: 16-ти этажный 128-ми квартирный жилой дом по адресу: г. Краснодар, пер. Плановый, 41/1 на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304072:3.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Восток Инвест Строй" (ИНН 2311154455, ОГРН 1132311002306, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул. Гагарина, д. 148, корпус 4, кв. 2) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 рублей.

Копию решения направить лицам, участвующим в деле.

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, если это решение было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции.

**Судья**

**М.А. Афшагов**