



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

г. Краснодар  
20 ноября 2017 года

Дело № А32-40251/2017

Резолютивная часть решения объявлена 14.11.2017.  
Полный текст мотивированного решения изготовлен 20.11.2017.

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 «Железобетон» (ИНН 2306018440,  
ОГРН 1032303062770), 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: Макаrenchенко А.В. – доверенность от 0.02.2017;

**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 обществом с ограниченной ответственностью «Железобетон» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении объекта: «Многokвартирный жилой дом со встроенными-пристроенными магазинами на первом этаже», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Коммунистическая 77/17, угол ул. Свободы 38/1, на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0501009:51.

Основания заявленных требований изложены в заявлении. Представитель заявителя в судебном заседании заваленные требования поддержал. Представитель ответчика в судебном заседании присутствовал, против удовлетворения заявленных требований возражал, ссылаясь на отсутствие оснований для удовлетворения заявленных контролирующим органом требований.

Суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Железобетон» 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 за 1 квартал 2016 года, срок передачи вышеуказанного объекта долевого строительства, предусмотренный условиями договоров участия в долевом строительстве, заключенными ООО «Железобетон» с участниками долевого строительства, по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенными-пристроенными магазинами на первом этаже», расположенному по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Коммунистическая 77/17, угол ул. Свободы 38/1, на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0501009:51, устанавливался не позднее апреля 2012 года.

Вместе с тем, обязанность по передаче объекта долевого строительства в установленные сроки обществом не исполнена.

В связи с чем, 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, ООО «Железобетон» является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства, а именно осуществляет строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными-пристроенными магазинами на первом этаже», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Коммунистическая 77/17, угол ул. Свободы 38/1, на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0501009:51.

Разрешение на строительство № 23-RU 23509111-134-2016 выдано 08.08.2016 Администрацией Ейского городского поселения Ейского района.

Строительство (создание) указанного объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0501009:51, который находится в пользовании на основании договора аренды от 28.11.2008 № 4200005629.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 26.06.2009.

По данным ежеквартальной отчетности проектная декларация по объекту опубликована на сайте: [www.zelezobeton.ru](http://www.zelezobeton.ru).

Согласно представленной в департамент отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 1 квартал 2016 года срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства – не позднее апреля 2012 года.

В соответствии с 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» 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.

Информация о выдаче обществу разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта отсутствует.

Таким образом, срок передачи объекта долевого строительства нарушен обществом и задержан более чем на пять лет.

Кроме того, пунктом 6 части 6 статьи 23 указанного выше Федерального закона 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 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.

Датой представления отчетности считается дата поступления отчетности в уполномоченный орган.

Вместе с тем из материалов дела следует, что отчетность застройщика, 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», за 2, 3, 4 кварталы 2016 года и 1, 2 кварталы 2017 года в департамент не представлена.

По факту нарушения действующего законодательства в области долевого строительства, орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости неоднократно привлекал ответчика к административной ответственности по части 3 статьи 14.28, части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях на основании постановлений от 03.11.2016 № 002/572, от 20.12.2016 № 002/619, № 002/707, от 29.12.2016 № 002/746, от 21.02.2017 № 002/89, от 14.03.2017 № 002/76, от 05.09.2017 № 002/389.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО «Железобетон» 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 «Железобетон» 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, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Приостановить на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Железобетон» (ИНН 2306018440, ОГРН 1032303062770) 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 со встроенными-пристроенными магазинами на первом этаже», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Коммунистическая 77/17, угол ул. Свободы 38/1, на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0501009:51.

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

**Судья**

**Д.В. Купреев**