



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

г. Краснодар
12 октября 2017 года

Дело № А32-25345/2017

Резолютивная часть решения объявлена 05.10.2017.
Полный текст мотивированного решения изготовлен 12.10.2017.

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 «Зодчий» (ИНН 2320134575, ОГРН 1052311743440), 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: Покусаев Ю.Е. – доверенность от 29.06.2017 № 69-9276/17-04;
от ответчика: не явился, уведомлен 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 «Зодчий» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении объектов: «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201012:0113 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер. Теневой, и «20 этажный 105 квартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, квартал жилой застройки микрорайона «Средняя мацеста» ул. Аллея Челтенхема.

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 «Зодчий» 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 4 квартал 2012 года, срок передачи вышеуказанных объектов долевого строительства, предусмотренный условиями договоров участия в долевом строительстве, заключенными ООО «Зодчий» с участниками долевого строительства, по объекту «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201012:0113 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер. Теневой, устанавливался 4 квартал 2012 года, а по объекту «20-этажный 105-квартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, квартал жилой застройки микрорайона «Средняя мацеста» ул. Аллея Челтенхема – 4 квартал 2013 года.

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

В связи с чем, контролирурующий 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, ООО «Зодчий» является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства, а именно осуществляет строительство объектов:

- «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201012:0113 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер. Теневой;

- «20-этажный 105-квартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, квартал жилой застройки микрорайона «Средняя мацеста» ул. Аллея Челтенхема.

Между администрацией муниципального образования г. Сочи и МУП города Сочи «Корпорация развития Сочи» подписаны договоры:

- договор от 15.03.2007 № 4900004126 аренды земельного участка площадью 4440 кв.м., кадастровый номер 23:49:0201012:0113, предназначенного для строительства многоквартирного дома, из земель поселений, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, пер. Теневой, со сроком действия до 29.12.2012. Указанный договор аренды зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 14.05.2007 за номером регистрации 23-23-50/020/2007-017;

- договор от 15.03.2007 № 4900004125 аренды земельного участка площадью 4 450 кв.м., кадастровый номер 23:49:0303008:0074, предназначенного для строительства многоквартирного дома в квартале жилой застройки микрорайона «Средняя Мацеста» по ул. Аллея Челтенхема, сроком действия до 29.12.2012. Указанный договор аренды зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 07.06.2007 за номером регистрации 23-23-18/021/2007-251.

В соответствии с договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 28.06.2007, заключенным между МУП города Сочи «Корпорация развития Сочи» и ООО «Зодчий» права и обязанности по договору аренды от 15.03.2007 № 4900004126 переданы ООО «Зодчий». Договор передачи прав и обязанностей зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 19.07.2007 за номером регистрации 23-23-50/020/2007-398.

Администрацией г. Сочи ООО «Зодчий» выдано разрешение от 06.03.2008 № RU 23309/370 на строительство указанного объекта.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 20.06.2008.

В соответствии с договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 30.06.2007, заключенным между МУП города Сочи «Корпорация развития Сочи» и ООО «Зодчий», права и обязанности по договору аренды от 15.03.2007 № 4900004125 переданы ООО «Зодчий». Договор передачи прав и обязанностей зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 04.10.2007 за номером регистрации 23-23-19/037/2007-194.

Администрацией г. Сочи ООО «Зодчий» выдано разрешение от 08.11.2011 № RU 23309-1806 на строительство указанного объекта.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 16.03.2012.

Согласно отчетности застройщика за 4 квартал 2012 года, срок передачи вышеуказанных объектов долевого строительства, предусмотренный условиями договоров участия в долевом строительстве, заключенными ООО «Зодчий» с участниками долевого строительства, по объекту «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201012:0113 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер. Теневой, устанавливался 4 квартал 2012 года, а по объекту «20-этажный 105-квартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, квартал жилой застройки микрорайона «Средняя мацеста» ул. Аллея Челтенхема – 4 квартал 2013 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 администрацией г. Сочи ООО «Зодчий» разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов в департамент не поступала.

Таким образом, срок передачи объектов долевого строительства нарушен обществом и задержан более чем на три года.

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 «Зодчий» направлялись предписания об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости от 31.03.2016 № ГКН-19-СК, от 26.05.2016 № ГКН-36-СК, от 09.08.2016 № ГКН-57-СК, от 16.11.2016 № ГКН-95-СК, от 14.03.2017 № ГКН-23-СК, от 09.03.2017 № АДС-153-ДМ, от 29.03.2017 № АДС-208-НМ, от 19.12.2016 № АДС-387-ДМ, от 20.09.2016 № АДС-219-ДМ, от 08.07.2016 № АДС-97-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 23.03.2017 № 002/594 и от 21.02.2017 № 002/85.

Кроме того, заявитель указывает, что данные объекты долевого строительства, строительство которых осуществляет ООО «Зодчий», включены 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, 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 г. Сочи 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».

Указанные обстоятельства свидетельствуют о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО «Зодчий» 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 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 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 «Зодчий» 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 «Зодчий» (ИНН 2320134575, ОГРН 1052311743440) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении объектов: «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201012:0113 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер. Теневой, и «20-этажный 105-квартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0303008:74 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, квартал жилой застройки микрорайона «Средняя мацеста» ул. Аллея Челтенхема.

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

Судья

Д.В. Купреев