



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
19 июня 2017 года

Дело № А32-14671/2017

Резолютивная часть решения объявлена 15 июня 2017 года
Решение в полном объеме изготовлено 19 июня 2017 года

Арбитражный суд Краснодарского края в составе: судьи Шкира Д.М.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Поповской А.И.
рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению
Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар
(ИНН 2308113667, ОГРН 1052303716772)
к обществу с ограниченной ответственностью «Ида», г. Сочи (ИНН 2320085335,
ОГРН 1032311672733)
третье лицо:
Временный управляющий Рыбаченко Виктор Николаевич.

о приостановлении деятельности,

при участии в предварительном судебном заседании:
от заявителя: Покусаев Ю.Е. – доверенность от 28.12.2016 № 69-18148/16-01;
от заинтересованного лица: не явился, извещен,
от третьего лица: не явился, извещен,

УСТАНОВИЛ:

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар (далее – заявитель, административный орган) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Ида», г. Сочи (далее - общество) о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществления обществом деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Многоквартирный жилой дом со встроенными в первые 2 этажа офисными помещениями (корпус 2) по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Гагарина, д. 53 А;
- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 19;
- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, д. 30;
- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ЖСТ «Мечта-2», ул. Санаторная, участок № 25.

Представитель заявителя в судебном заседании на удовлетворении заявленных требований настаивал, поддержал доводы, изложенные в заявлении.

Представитель заинтересованного лица в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, отзыв в материалы дела не представил.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом. Ранее указал, что в отношении общества с ограниченной ответственностью «Ида» введена процедура наблюдения с применением положений параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Суд, заслушав представителя заявителя, изучив в совокупности все представленные сторонами доказательства в обоснование своих требований и возражений, счел заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Общество является юридическим лицом, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, осуществляет деятельность на основании Устава общества.

Как следует из материалов дела, основанием для обращения административного органа в суд, послужило выявление фактов привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве, более чем на тридцать дней задержано представление отчетности (отчетность за 2 квартал 2016 года, 3 квартал 2017 года в адрес административного органа не представлена), предусмотренной законодательством о долевом строительстве; невыполнение в установленный срок законных предписаний административного органа, а также привлечение к административной ответственности за не исполнение требований Закона о долевом строительстве по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, вышеуказанное свидетельствует о неоднократном нарушении обществом положений Закона о долевом строительстве.

Установив изложенные обстоятельства, административный орган обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

При рассмотрении заявленных требований суд руководствовался следующим.

В соответствии с частью 2 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган).

Из материалов дела следует, что общество осуществляет деятельность в области долевого строительства и привлекает денежные средства участников долевого строительства, в соответствии с Законом о долевом строительстве, что подтверждается следующим.

Общество с ограниченной ответственностью «Ида» под руководством генерального директора Осипова А.С. осуществляет строительство следующих объектов.

Многokвартирный жилой дом со встроенными в первые 2 этажа офисными помещениями (корпус 2) по Адресу: г. Сочи, Центральный рай» ул. Гагарина, 53а.

Разрешения на строительство от 8 августа 2008 года № RU23309/546, от 3 сентября 2009 года № RU23309/546, от 23 мая 2013 года № RU23309/546.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203010:10 находится в пользовании застройщика на основании договора аренды земельного участка от 23 декабря 2008 года, зарегистрирован 20 января 2009 года № 23-23-50/090/2008-312.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203010:0021 принадлежит на праве собственности (запись регистрации: общая долевая собственность 2772/6000, 23-23-50/058/2011-417, 23 мая 2011 года; общая долевая собственность 184/1000, 23-23-50/024/2011-289, 27 мая 2011 года; общая долевая собственность 247/1000, 23-23-50/053/2011-311, 14 июня 2011 года).

Проектная декларация по объекту строительства размещена в МУП Редакция газеты «Новости Сочи» № 136 (1411).

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 24 мая 2010 года.

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 19.

Разрешения на строительство от 21 октября 2009 года № RU 23309/942, от 31 декабря 2009 года № RU23309/1084.

I Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203030:6 находится в пользовании застройщика на основании договора аренды земельного участка от 26 января 2010 года, зарегистрирован 24 февраля 2010 года № 23-23-50/003/2010-070.

Проектная декларация по объекту строительства размещена в МУП Редакция газеты «Новости Сочи» № 32 (1306) от 5 марта 2010 года.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 28 марта 2010 года.

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, 30.

Разрешения на строительство от 31 декабря 2009 года № RU 23309/1083, от 16 марта 2012 года № RU 23309/1083.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0202022:163 находится в пользовании застройщика на основании договора аренды земельного участка от 23 июля 2010 года, зарегистрирован 14 августа 2010 года № 23-23-50/071/2010-530.

Проектная декларация по объекту строительства размещена в МУП Редакция газеты «Новости Сочи» № 127 (1401) от 18 августа 2010 года.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 18 сентября 2010 года.

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ЖСТ «Мечта-2», ул. Санаторная, участок № 25.

Разрешение на строительство от 18 ноября 2011 года № RU 23309/1829.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0202003:1280 принадлежит на праве собственности (запись регистрации 23-23-50/061/2010-579, 3 сентября 2010 года).

Проектная декларация по объекту строительства размещена в МУП Редакция газеты «Новости Сочи» № 200 (1687) от 26 ноября 2011 года.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 30 декабря 2011 года.

Согласно п. 6 ч. 6 ст. 23 Закона о долевом строительстве контролирующий орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости вправе ежеквартально получать 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 своих обязательств по договорам, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно п. 3 Правил представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (далее - Правила) 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.

Согласно отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ида» об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 1 квартал 2016 года на конец отчетного периода у общества с ограниченной ответственностью «Ида» имелись неисполненные обязательства по договорам участия в долевом строительстве по объектам:

- Многоквартирный жилой дом со встроенными в первые 2 этажа офисными помещениями (корпус 2) по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Гагарина, д. 53 А – по 20 договорам участия в долевом строительстве;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 19 - по 65 договорам участия в долевом строительстве;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, д. 30 - по 97 договорам участия в долевом строительстве;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ЖСТ «Мечта-2», ул. Санаторная, участок № 25 - по 13 договорам участия в долевом строительстве.

Однако, отчетность, предусмотренная постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» за 2, 3 кварталы 2016 года ООО «Ида» в контролирующий орган в установленный законом срок не представлена.

По факту выявленного нарушения, Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края в отношении ООО «Ида» вынесены постановления о назначении административного наказания по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 02.03.2017 № 002/602, от 21.02.2017 № 002/84 в виде административного штрафа в размере 50 000 рублей по каждому.

Согласно п. 9 ч. 6 ст. 23 Закона о долевом строительстве 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.

Согласно представленной отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ида» за 3 квартал 2015 года заключенными договорами участия в долевом строительстве срок передачи участникам долевого строительства объектов:

- Многоквартирный жилой дом со встроенными в первые 2 этажа офисными помещениями (корпус 2) по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Гагарина, д. 53 А установлен на декабрь 2009, декабрь 2010, 3 квартал 2013, декабрь 2015;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 19 установлен на 4 квартал 2010, 2 квартал 2011, 3 квартал 2011, 4 квартал 2011, 2 квартал 2012, 3 квартал 2012;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, д. 30 установлен на декабрь 2009, декабрь 2010, май 2011, 3 квартал 2011, 4 квартал 2011, 1 квартал 2012, 3 квартал 2012, 4 квартал 2013;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ЖСТ «Мечта-2», ул. Санаторная, участок № 25 установлен на 2 квартал 2013, 4 квартал 2014.

Информация о выдаче администрацией города Сочи обществу с ограниченной ответственностью «Ида» разрешений на ввод в эксплуатацию вышеуказанных объектов в административный орган не поступала. Сведения о направлении участникам долевого строительства объектов соответствующей информации и предложения об изменении договоров участия в долевом строительстве в административный орган не представлены.

По факту выявленного нарушения в адрес общества с ограниченной ответственностью «Ида» было направлено предписание административного органа от 25.03.2016 № АДС-31-ДМ, согласно которому общество обязано устранить допущенные нарушения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно в срок до 27.05.2016 представить документы, подтверждающие направление участникам долевого строительства соответствующей информации и предложения об изменении условий договоров в части переноса срока передачи объектов.

В установленный срок, документы подтверждающие исполнение предписания от 25.03.2016 № АДС-31-ДМ, в административный орган не представлены.

По факту невыполнения предписания, административным органом в отношении ООО «Ида» вынесено постановление о назначении административного наказания по части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 27.07.2016 года № 002/347.

Вышеуказанное свидетельствует о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО «Ида» 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.

Согласно пунктам 1,4 части 15 статьи 23 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 более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом; 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.

Согласно части 1 статьи 64 и части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Обществом не представлено в материалы дела доказательств принятия всех зависящих от него мер по выявлению и недопущению нарушений.

Судом также не установлено обстоятельств, объективно препятствовавших обществу в надлежащем исполнении установленных законом требований.

Таким образом, требования заявителя о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Ида» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Многоквартирный жилой дом со встроенными в первые 2 этажа офисными помещениями (корпус 2) по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Гагарина, д. 53 А;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 19;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, д. 30;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ЖСТ «Мечта-2», ул. Санаторная, участок № 25.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Приостановить на двенадцать месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Ида» (ИНН 2320085335, ОГРН 1032311672733) деятельности связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Многоквартирный жилой дом со встроенными в первые 2 этажа офисными помещениями (корпус 2) по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Гагарина, д. 53 А;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 19;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, д. 30;

- Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, Центральный район, ЖСТ «Мечта-2», ул. Санаторная, участок № 25.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ида» (ИНН 2320085335, ОГРН 1032311672733) в доход федерального бюджета сумму государственной пошлины в размере в размере 3 000 (три тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в течение месяца с момента его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Д.М. Шкира