



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

г. Краснодар
03 ноября 2017 года

Дело № А32-37014/2017

Резолютивная часть решения объявлена 31.10.2017.
Полный текст мотивированного решения изготовлен 03.11.2017.

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 «КварталЮгСтрой» (ИНН 2311194384,
ОГРН 1152311010675), 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: не явился, уведомлен надлежащим образом;
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 обществом с ограниченной ответственностью «КварталЮгСтрой» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении объекта: «Малоэтажный, многоквартирный жилой дом», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1 Мая, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0130047:1980.

Основания заявленных требований изложены в заявлении. Представители заявителя и ответчика в судебное заседание не явились, уведомлены надлежащим образом.

Судебное заседание проведено в отсутствие представителей заявителя и ответчика в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «КварталЮгСтрой» 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 2015 года, срок передачи вышеуказанного объекта долевого строительства, предусмотренный условиями договоров участия в долевом строительстве, заключенными ООО «КварталЮгСтрой» с участниками долевого строительства, по объекту «Малоэтажный, многоквартирный жилой дом», расположенному по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1 Мая, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0130047:1980, устанавливался не позднее 3 квартала 2016 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 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 «КварталЮгСтрой» является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства, а именно осуществляет строительство объекта «Малоэтажный, многоквартирный жилой дом», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1 Мая, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0130047:1980.

Разрешение на строительство № RU 23306000-4055-р выдано 06.05.2015 Департаментом архитектуры и градостроительства муниципального образования город Краснодар.

Строительство (создание) указанного объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0130047:1980 площадью 8 593 кв.м., по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1 Мая, находящемся в аренде ООО «КварталЮгСтрой» в соответствии с договором от 17.07.2015 № 2 и дополнительным соглашением к нему от 03.11.2015 № 1.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 02.10.2015.

Согласно представленной в департамент отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 4 квартал 2015 года срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства – не позднее 3 квартала 2016 года.

Согласно отчетности застройщика за 3 квартал 2016 года, срок передачи вышеуказанного объекта долевого строительства, предусмотренный условиями договоров участия в долевом строительстве, не переносился.

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 Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта отсутствует.

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

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 4 квартал 2016 года и 1 квартал 2017 года в департамент не представлена.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО «КварталЮгСтрой» 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 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 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.

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 «КварталЮгСтрой» 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 «КварталЮгСтрой» (ИНН 2311194384, ОГРН 1152311010675) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении объекта: «Малоэтажный, многоквартирный жилой дом», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 1 Мая, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0130047:1980.

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

Судья

Д.В. Купреев