



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
27 июля 2017 года

Дело № А32-12906/2017

Резолютивная часть решения объявлена 27.07.2017
Полный текст мотивированного решения изготовлен 02.08.2017

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Хмелевцевой А.С., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Линьковым С.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края к обществу с ограниченной ответственностью «Клубный квартал» о приостановлении деятельности

при участии в заседании:
от заявителя: Богомолов М.А. (доверенность),
от заинтересованного лица: Викторов В.В. (доверенность),

установил:

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, (далее - заявитель, административный орган) 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 «Клубный квартал» (далее – общество, ООО «Клубный квартал») деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: Жилые дома литер 2, 3, 4, 5, 6. Подземная парковка литер 7, 8» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0126007:2371 по адресу 1-й Лиговский проезд в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара.

Основания требований изложены в заявлении.

Заявитель настаивал на требованиях.

Заинтересованное лицо возражало против приостановления деятельности на 12 месяцев, просило снизить срок приостановления деятельности по привлечению средств дольщиков.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 27.07.2017, после чего заседание продолжено в присутствии тех же сторон.

Суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

Общество имеет статус юридического лица и осуществляет деятельность по строительству многоквартирных жилых домов.

В силу пункта 1 статьи 2 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) общество является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства.

Общество владеет на праве аренды земельным участком с кадастровым номером 23:43:0126007:2371, предназначенным для многоэтажного жилищного строительства по

адресу: г. Краснодар, проезд 1-й Лиговский (ул. Ветеранов, 85), договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 20.11.2013 № 01-09/119, договор уступки прав (цессии) от 09.02.2015.

Гражданкой Линдт Н.Д. получено разрешение на строительство объекта «Многоквартирная жилая застройка по адресу: 1-й Лиговский проезд, в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. Административные здания литер 1, 9. Жилые дома литер 2, 3, 4, 5, 6. Подземная парковка литер 7, 8» (далее – объект) от 30.12.2014 №RU23306000-3844-р, сроком действия до 30.12.2020. Приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 18.02.2015 № 53 в разрешении на строительство изменено наименование застройщика, установлено – ООО «Клубный квартал».

Проектная декларация на строительство объекта и изменения к ней размещены ООО «Клубный квартал» на сайте общего пользования: clubnyy-kvartal.rf.

Первый договор участия в долевом строительстве объекта подписан ООО «Клубный квартал» 26.03.2015 и зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 01.04.2015.

Департамент неоднократно применял к ООО «Клубный квартал» меры воздействия, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно по факту нарушений действующего законодательства в области долевого строительства, ООО «Клубный квартал» привлекалось к административной ответственности по части 3 статьи 14.28 и части 4 статьи 19.5 КоАП РФ – постановление о назначении административного наказания от 14.02.2017 № 13-вп/2016/639 и № 002/617, от 07.03.2017 № 11-вп/2017/133.

Кроме того, на основании приказа органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля о проведении внеплановой выездной проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя от 19.09.2016 № 13-вп/2016 проведена внеплановая проверка в отношении ООО «Клубный квартал» по вопросам исполнения требований законодательства об участии в долевом строительстве за период с 01.02.2015 по 30.09.2016.

По результатам проведенной проверки установлено нарушение статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, а именно нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства по вышеуказанному объекту, сумма нецелевого использования составила 7 514 265,06 рублей. Указанные денежные средства израсходованы путем зачета с гр. Карпенко М.А. по договорам уступки прав требований на 8 квартир, расположенных в строящемся жилым доме по ул. Ярославской, 113 в г. Краснодаре, застройщиком которого является ООО «Линдт».

Согласно пункту 9 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ 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.

Департаментом в адрес ООО «Клубный квартал» направлено предписание об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости от 09.11.2016 № ГКН-92-СК, которым предлагалось устранить нарушения статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, допущенные при расходовании денежных средств в общей сумме 7 514 265,06 рублей на цели не связанные со строительством (созданием) объекта «Многоквартирная жилая застройка по адресу: 1-й Литовский проезд, в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. Административные здания литер 1, 9. Жилые дома литер 2, 3, 4, 5, 6. Подземная парковка литер 7, 8» (далее - объект), а именно: восстановить денежные средства в сумме 7 514 265,06 рублей на расчетных счетах или в кассе застройщика, либо путем направления их на строительство (создание) объекта.

Документы, подтверждающие исполнение предписания, необходимо представить в Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края до 01.02.2017.

На основании приказа органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля о проведении внеплановой выездной проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя от 02.02.2017 №11-вп/2017 проведена внеплановая выездная проверка в отношении ООО «Клубный квартал» по вопросам исполнения предписания об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости от 09.11.2016 №ГКН-92-СК.

Проверкой установлено, что по состоянию на 01.02.2017 ООО «Клубный квартал» в нарушение статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ денежные средства участников долевого строительства в общей сумме 9 692 777,29 рублей израсходованы по нецелевому назначению, а именно зачтены с гр. Карпенко М.А. по договорам уступки прав требований и ИП Костенко А.А. по договору подряда от 15.01.2014 № 01-Л1-113Я. не имеющим отношения к строительству объекта. Указанное свидетельствует о том, что ООО «Клубный квартал» не предпринимало какие-либо меры, направленные на исполнение указанного предписания, а наоборот сумма нецелевого использования денежных средств участников долевого строительства увеличилась с 7 514 265,06 рублей до 9 692 777,29 рублей.

По факту неисполнения предписания департамента от 09.11.2016 № ГКН-92-СК в установленный срок ООО «Клубный квартал» привлечено к административной ответственности, согласно постановлению о назначении административного наказания по части 4 статьи 19.5 КоАП РФ от 07.03.2017 № 11-вп/2017/133.

В судебном заседании представитель департамента пояснил, что на настоящий момент в отношении общества вынесено новое предписание от 24.05.2017 об устранении выявленных нарушений, а именно – восстановить денежные средства в размере 9 692 777,29 рублей на расчетных счетах или кассе застройщика, либо путем их направления на строительство (создание) объекта.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о грубых и систематических нарушениях со стороны ООО «Клубный квартал» 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.

В соответствии с [пунктом 4 части 15 статьи 23](#) Закона о долевом строительстве 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 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.

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 обществом при ведении деятельности в качестве застройщика, и сделал вывод 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.

Принятое решение не ограничивает общество в осуществлении иной хозяйственной деятельности, помимо деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, не препятствует в извлечении доходов от продолжения иной деятельности и не является препятствием для осуществления разрешенного строительства.

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.

Принимая во внимание правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, изложенную в Постановлениях от 21.11.2002 № 15-П, от 30.07.2001 № 13-П, от 12.05.1998 № 14-П, Определениях от 07.02.2002 № 16-О, от 05.07.2001 № 130-О, от 07.06.2001 № 139-О, от 14.12.2000 № 244-О, а также Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.1999 № С1-7/смп-1341 «Об основных положениях, применяемых Европейским Судом по правам человека по защите имущественных прав и права на правосудие», приостановление деятельности общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, при установленных судом фактических обстоятельствах дела, является законной, разумной и адекватной мерой, направленной на защиту интересов потенциальных дольщиков.

При таких обстоятельствах, требования департамента о приостановлении на 12 месяцев, с момента вступления решения суда в законную силу деятельности заинтересованного лица, деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: «Многоквартирная жилая застройка по адресу: 1-й Лиговский проезд в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. Административные здания литер 1, 9. Жилые дома литер 2, 3, 4, 5, 6. Подземная парковка литер 7, 8» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0126007:2371, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 167 – 170, 176, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Приостановить на двенадцать месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Клубный квартал» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: «Многоквартирная жилая застройка по адресу: 1-й Лиговский проезд в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. Административные здания литер 1, 9. Жилые дома литер 2, 3, 4, 5, 6. Подземная парковка литер 7, 8» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0126007:2371.

Взыскать с ООО «Клубный квартал» государственную пошлину в федеральный бюджет в размере 6 000 рублей.

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

Судья

А.С. Хмелевцева