



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

**г. Краснодар**  
**02 августа 2017 года**

**Дело № А32-21511/2017**

Резолютивная часть решения объявлена 31.07.2017 года  
Решение в полном объеме изготовлено 02.08.2017 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 «Контакт», г. Краснодар (ИНН 2310179190,  
ОГРН 1142311008289)

**о приостановлении деятельности,**

при участии в предварительном судебном заседании:  
от заявителя: Боголюбов М.А. – доверенность от 01.06.2017 № 69-7596/17-04;  
от заинтересованного 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 «Контакт», г. Краснодар (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:

- Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1521 по адресу: г. Краснодар, ул. Автолюбителей, д. 1/3.

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.

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

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 1 год задержана передача объектов долевого строительства, направление денежных средств участников долевого строительства в общей сумме 1 800 503,53 рубля на цели, не связанные со строительством объекта, не заключение договоров страхования в отношении договоров участия в 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 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 «Контакт» под руководством директора Воловик С.В. осуществляет строительство следующего объекта: Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1521 по адресу: г. Краснодар, ул. Автолюбителей, д. 1/3.

Разрешение на строительство от 21.08.2014 № RU23306000-3559-р.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0426011:1521 находится в собственности застройщика на основании свидетельства о государственной регистрации права от 17.04.2015 серия 23-АН № 219558.

Проектная декларация по объекту строительства размещена в сети Интернет по адресу <http://jk-snowqueen.ru/>.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 06.12.2014.

Согласно пункту 6 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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 пункту 9 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости» 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 «Контакт» за 4 квартал 2014 года заключенными договорами участия в долевом строительстве срок передачи участникам долевого строительства объекта - Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1521 по адресу: г. Краснодар, ул. Автолюбителей, д. 1/3 установлен на 31.03.2016.

Информация о выдаче обществу с ограниченной ответственностью «Контакт» 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 «Контакт» были направлены предписания административного органа от 17.03.2017 № АДС-181-ВК, от 20.01.2017 № АДС-12-ВК, согласно которым общество обязано устранить допущенные нарушения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно в срок до 19.05.2017, 17.03.2017 соответственно представить документы, подтверждающие направление участникам долевого строительства соответствующей информации и предложения об изменении условий договоров в части переноса срока передачи объектов.

В установленные сроки, документы подтверждающие исполнение предписаний от 17.03.2017 № АДС-181-ВК, от 20.01.2017 № АДС-12-ВК, в административный орган не представлены.

Согласно статье 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» Денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только в следующих целях:

1) строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных

изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

6) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

7) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство жилья экономического класса по указанному договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

8) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство (создание) указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

9) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления и исполнением обязательств застройщика по таким договорам, если строительство (создание) указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договором о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления;

10) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пунктах 7 - 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом указанное возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такой территории;

11) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в пункте 1 настоящей части;

12) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в пункте 2 настоящей части, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 8 - 10 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство (создание) которых предоставлены такие целевые кредиты;

13) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

1.1. Использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, на цели, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, не допускается.

1.2. Застройщик обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в пункте 1 части 1 настоящей статьи, или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи.

1.3. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа юридического лица, являющегося застройщиком, и главный бухгалтер застройщика или иное должностное лицо, на которое возложена обязанность ведения бухгалтерского учета, либо лицо, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, несут ответственность за использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, на цели, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. В случае, если цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, предусмотренные частью 1 настоящей статьи ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг застройщика, расходуются застройщиком по своему усмотрению.

3. В случае нарушения застройщиком предусмотренного настоящей статьей целевого использования денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, договор по требованию участника долевого строительства может быть расторгнут в судебном порядке.

4. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту.

Согласно части 15 статьи 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости» расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства и осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в течение семи рабочих дней, а также в течение трех рабочих дней - орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом застройщик обязан заключить другой договор страхования в течение пятнадцати дней с даты расторжения или досрочного прекращения договора страхования. В случае отзыва лицензии на осуществление добровольного имущественного страхования у страховой организации, с которой в соответствии с настоящей статьей застройщиком заключен договор страхования, или назначения в такой страховой организации временной администрации застройщик в течение пятнадцати дней с даты отзыва лицензии или назначения временной администрации страховой организации в зависимости от того, какое из событий наступило ранее, обязан заключить договор страхования с другой страховой организацией или участвовать в обществе взаимного страхования либо в соответствии со статьей 15.1 настоящего Федерального закона заключить договор поручительства.

В отношении общества были проведены внеплановые выездные проверки. Задачами проверок являлись: проверка исполнения обществом требований законодательства об участии в долевом строительстве по объекту строительства:

- Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1521 по адресу: г. Краснодар, ул. Автолюбителей, д. 1/3.

По результатам проверок вынесены предписания, согласно которым предлагалось устранить нарушения статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», допущенные при расходовании денежных средств в общей сумме 1 800 503,53 рубля на цели, не связанные со строительством объекта, а именно восстановить денежные средства в размере 1 800 503,53 рубля на расчетных счетах или в кассе застройщика, либо путем направления их на строительство (создание) объекта; части 15 статьи 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а именно заключить договоры страхования с другой страховой организацией или участвовать в обществе взаимного страхования либо в соответствии со статьей 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» заключить договор поручительства в отношении жилых помещений, гражданская ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, по передаче которых обеспечивается страхованием гражданской ответственности общества с ограниченной ответственностью «Контакт» путем заключения договоров страхования гражданской ответственности с обществом с ограниченной ответственностью «Страховая инвестиционная компания» и обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Универс-Гарант».

Обществом по состоянию на 31.03.2017 осуществлены расходы денежных средств участников долевого строительства по нецелевому назначению в общей сумме 130 992,42 рубля.

Обществом в отношении договоров участия в долевом строительстве договоры страхования не заключены.

Административный орган вынес постановление о назначении административного наказания от 26.05.2017 № 45-вп/2017/241 по части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде штрафа в размере 100 000 рублей.

Вышеуказанное свидетельствует о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО «Контакт» 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 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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 «Контакт» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1521 по адресу: г. Краснодар, ул. Автолюбителей, д. 1/3С 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 «Контакт» (ИНН 2310179190,

ОГРН 1142311008289) деятельности связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1521 по адресу: г. Краснодар, ул. Автолюбителей, д. 1/3.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Контакт» (ИНН 2310179190, ОГРН 1142311008289) 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**