



ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
Газетный пер., 34, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу

город Ростов-на-Дону
11 декабря 2017 года

дело № А32-21516/2017
15АП-15434/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 04 декабря 2017 года.
Полный текст постановления изготовлен 11 декабря 2017 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Илюшина Р.Р.
судей Т.Г. Гуденица, О.Ю. Ефимовой
при ведении протокола судебного заседания секретарем Карнауховой В.В.
при участии:
от заявителя: Хомяков А.Н. – представитель по доверенности от 13.07.2016
№ 69-8924/16-01,
от заинтересованного лица: Елесина Н.А. – представитель по доверенности
от 16.10.2017,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с
ограниченной ответственностью "КраснодарФинСтрой"
на решение Арбитражного суда Краснодарского края
от 02.08.2017 по делу № А32-21516/2017,
принятое судьей Шкира Д.М.,
по заявлению Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края
к заинтересованному лицу обществу с ограниченной ответственностью
"КраснодарФинСтрой"
о приостановлении деятельности,

УСТАНОВИЛ:

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о приостановлении на 12 месяцев деятельности общества с ограниченной ответственностью «КраснодарФинСтрой» (далее – общество, застройщик), связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: многоэтажные жилые дома литер 2 со встроенно-пристроенными помещениями (три шестнадцатиэтажных жилых корпуса: 3-секционный корпус 2/2, 2/3), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414011:0009 по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, д. 208.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 02.08.2017 требования департамента удовлетворены.

Решение мотивированно грубым и систематическим нарушением застройщиком законодательства в области долевого строительства, неисполнением обязательств, возложенных на застройщика Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, неисполнением предписания № ДС-308-ВК от 07.11.2016, совершением административного правонарушения по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ.

Общество с ограниченной ответственностью «КраснодарФинСтрой» обжаловало решение Арбитражного суда Краснодарского края от 02.08.2017 в порядке, предусмотренном гл. 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и просило обжалуемое решение отменить, принять по делу новый судебный акт.

Апелляционная жалоба мотивированна тем, что суд первой инстанции не предоставил обществу возможность возражать на доводы департамента, не уведомил о рассмотрении дела. Неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, привело к принятию незаконного решения. Общество ссылается на исполнение требований предписания № ДС-308-ВК от 07.11.2016, о чем свидетельствует письмо департамента № 126 от 16.12.2016 с приложением. Нарушение обществом частей 1, 3 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ не является основанием приостановления деятельности общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Избранная мера не приведет к скорейшему завершению строительства.

В судебном заседании представитель общества поддержал доводы апелляционной жалобы и дополнения к ней, просил решение суда отменить.

Представитель департамента поддержал доводы отзыва, просил оставить решение суда без изменения.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, основанием для обращения департамента в суд послужило неоднократное нарушение застройщиком норм действующего законодательства, регулирующего отношения в области долевого строительства, ставящих под угрозу права и законные интересы участников долевого строительства, граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья и иных объектов недвижимости.

ООО «КраснодарФинСтрой» осуществляет строительство следующего объекта: многоэтажные жилые дома литер 2 со встроенно-пристроенными помещениями (три шестнадцатизэтажных жилых корпуса: 3-секционный корпус 2/2, 2/3), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414011:0009 по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, д. 208.

Разрешение на строительство от 30.05.2007 № RU23306000-367-р.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0414011:0009 находится в пользовании на основании договора аренды земельного участка от 02.03.2010 № 4300016113, который зарегистрирован в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю от 07.05.2010 № 23-23-01/186/2010-316.

Проектная декларация по объекту строительства от 21.03.2012 опубликована в газете «МК на Кубани».

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю 21.05.2012.

По факту непредставления отчетности за 3 квартал 2015 года в установленный Правилами 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 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» срок, а также непредставления в составе отчетности справки о прочих расходах с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на проектную документацию Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края в отношении ООО «КраснодарФинСтрой» вынесено постановление от 11.05.2016 № 002/166 о привлечении к административной ответственности по части 3 статьи 14.28 КоАП РФ в виде штрафа в размере 50000 рублей.

Согласно представленной отчетности общества за 3 квартал 2015 года и заключенными договорами участия в долевом строительстве срок передачи участникам долевого строительства объекта установлен 31.12.2013.

Информация о выдаче ООО «КраснодарФинСтрой» 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 застройщику выдано предписание от 07.11.2016 № АДС-308-ВК, согласно которому общество обязано в срок до 27.12.2016 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 07.11.2016 № АДС-308-ВК, в административный орган не представлены.

Поскольку вышеуказанные обстоятельства свидетельствуют о неоднократном нарушении обществом положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», департамент обратился в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на двенадцать месяцев деятельности ООО «КраснодарФинСтрой», связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства спорных многоквартирных домов.

Повторно изучив материалы дела, судебная коллегия не находит оснований к переоценке выводов суда первой инстанции об удовлетворении заявленных требований ввиду следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ) настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств

граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В статье 3 Закона N 214-ФЗ определены условия, при соблюдении которых у застройщика возникает право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

Согласно части 1 статьи 3 Закона N 214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды, договора субаренды такого земельного участка.

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям настоящего Федерального закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве (часть 2 статьи 3 Закона N 214-ФЗ).

Согласно пункту 9 части 6 статьи 23 Закона N 214-ФЗ департамент вправе направлять лицам, привлекающим денежные средства граждан для строительства, предписания об устранении нарушения требований настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа и устанавливать сроки устранения таких нарушений.

Частью 7 статьи 23 Закона N 214-ФЗ определено, что 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 Законом N 214-ФЗ.

Согласно пунктам 2 и 4 части 15 статьи 23 Закона N 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 застройщиком не соблюдаются нормативы

финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации; застройщиком не исполнялись требования Закона N 214-ФЗ, 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.

Установленные фактические обстоятельства дела свидетельствуют о неоднократных и существенных нарушениях, допущенных ООО «Радуга» при ведении деятельности в качестве застройщика.

Исследовав и оценив в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, суд первой инстанции пришел к верному 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.

По общему правилу в силу частей 1 статьи 268 АПК РФ при рассмотрении дела в порядке апелляционного производства арбитражный суд по имеющимся в деле и дополнительно представленным доказательствам повторно рассматривает дело.

Обращаясь с апелляционной жалобой, общество ссылается на отсутствие информации о начатом судом первой инстанции судебном разбирательстве, что послужило препятствием представления соответствующих доказательств.

Доводы общества о ненадлежащем уведомлении о времени и месте судебного разбирательства отклоняются, поскольку копии определений суда направлялись по юридическому адресу общества. Из материалов дела следует, что почтовое извещение возвращено в арбитражный суд с отметкой органа связи «истек срок хранения», что в силу статьи 123 АПК РФ является надлежащим извещением лица, участвующего в деле о совершении процессуального действия. Ненадлежащая организация деятельности общества в части получения по его адресу корреспонденции является риском самого юридического лица и все неблагоприятные последствия такой организации своей деятельности должно нести само общество.

Судебная коллегия обращает внимание на то, что согласно части 6 статьи 121 АПК РФ лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, а лица, вступившие в дело или привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса после получения первого судебного акта по рассматриваемому делу самостоятельно предпринимают меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе, за исключением случаев, когда лицами, участвующими в деле, меры по получению информации не могли быть приняты в силу чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств.

Судебная коллегия, изучив доводы общества о том, что ему не была предоставлена возможность представить доказательства устранения выявленных департаментом нарушений в судебное заседание суда первой инстанции, отложила

судебное заседание для предоставления обществу возможности направить разрешение на сдачу многоквартирных домов в эксплуатацию; документальные доказательства исполнения требований Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, указанных в предписаниях № ДС-308-ВК от 07.11.2016 и № АДС-212-ВК от 29.03.2017 об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства, выявленных по результатам анализа отчетности ООО "КраснодарФинСтрой" за 3 квартал 2016 года.

Во исполнение определения апелляционного суда от 23.10.2017 общество заявило ходатайство о приобщении к материалам дела таких доказательств.

Однако, общество, представив разрешение на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не представило доказательства устранения нарушений законодательства в области долевого строительства, выявленных департаментом. Письмо № 126 от 16.12.2016 об исполнении предписания таким доказательством не является.

По мнению судебной коллегии, приостановление осуществления обществом указанной деятельности на 12 месяцев соответствуют всем обстоятельствам дела, имеющим существенное значение для индивидуализации наказания за выявленные нарушения, соотносится со степенью их общественной опасности и не препятствует обществу защищать свои права в установленном законом порядке.

Судом первой инстанции приостанавливается не предпринимательская деятельность застройщика как таковая, а лишь отдельная ее часть, связанная с привлечением долевых инвестиций от граждан по договорам участия в долевом строительстве, что не ограничивает право застройщика на осуществление иной предпринимательской деятельности, в том числе на завершение строительства и привлечение инвестиций в строительство иным способом, установленным гражданским законодательством.

Избранная мера ответственности является инструментом установления баланса интересов участников долевого строительства многоквартирных домов и инструментом государственного воздействия на нарушителей для защиты слабой стороны данных отношений, пользующихся особой защитой государства.

Таким образом, избранная мера ответственности является необходимой для того, чтобы избежать увеличения количества лиц, перед которыми обществом не будут исполнены обязательства в порядке, установленном Закона N 214-ФЗ.

С учетом изложенного, у суда апелляционной инстанции отсутствуют основания для переоценки выводов суда первой инстанции по доводам, изложенным в апелляционной жалобе.

Суд правильно определил спорные правоотношения сторон и предмет доказывания по делу, с достаточной полнотой выяснил обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела.

Выводы суда основаны на доказательствах, указание на которые содержится в обжалуемом судебном акте и которым дана оценка в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нарушений процессуального права, являющихся основанием для безусловной отмены судебного акта в соответствии с частью 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не допущено.

Руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд апелляционной инстанции

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 02.08.2017 по делу №А32-21516/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В соответствии с частью 5 статьи 271, частью 1 статьи 266 и частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение месяца со дня принятия через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий

Р.Р. Илюшин

Судьи

Т.Г. Гуденица

О.Ю. Ефимова