



Арбитражный суд Республики Адыгея

385000, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Краснооктябрьская, дом 15, www.adyg.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Майкоп

Дело № А01-1270/2017

14 августа 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена 10 августа 2017 года.

Полный текст решения изготовлен 14 августа 2017 года.

Арбитражный суд Республики Адыгея в составе судьи Шефрукова А.З., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Волосатовым А.А., рассмотрев в судебном заседании дело № А01-1270/2017 по заявлению Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (ОГРН 1052303716772, ИНН 2308113667, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 35) к обществу с ограниченной ответственностью «Кубань Строй Стандарт» (ОГРН 1130107001232, ИНН 0107024780, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, Кубань, ул. Малиновая, 7) о приостановлении на 12 месяцев деятельности связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства,

при участии в судебном заседании:

от заявителя – не явился, уведомлен надлежащим образом,

от заинтересованного лица – Погодина И.А. (доверенность в деле, личность установлена),

УСТАНОВИЛ:

05.06.2017 г. Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее - департамент) обратился в Арбитражный суд Республики Адыгея с заявлением о приостановлении на 12 месяцев деятельности общества с ограниченной ответственностью «Кубань Строй Стандарт» (далее – ООО «КСС») связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: многоэтажных жилых домов: литер 1 - 16-этажный 3-секционный с техническим и подвальным этажами, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:12305 по

адресу: г. Краснодар, ул. Евгении Жигуленко, 3 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара и литер 2 - 16-этажный 2-секционный с техническим и подвальным этажами, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:12305 по адресу: г. Краснодар, ул. Евгении Жигуленко, 3 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара.

Определением Арбитражного суда Республики Адыгея от 07.06.2017 г. указанное заявление принято к производству, дело № А01-1270/2017.

Определением Арбитражного суда Республики Адыгея от 21.07.2017 г. судебное заседание отложено до 10.08.2017 г.

Согласно статье 156 АПК РФ суд вправе рассматривать дело в отсутствие представителей сторон, уведомленных надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства.

Суд рассматривает дело в судебном заседании в отсутствие представителя департамента по имеющимся в материалах дела доказательствам.

10.08.2017 г. от Травушкиной В.Ю. поступило заявление о привлечении ее в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

В судебном заседании представитель заинтересованного лица возражал против удовлетворения заявления.

Согласно пункту 1 статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон.

Изучив материалы дела, суд считает необходимым отказать в привлечении Травушкиной В.Ю. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, поскольку заявителем не представлено доказательств на которые ссылается в заявлении, доказательств того, что итоговый судебный акт по настоящему делу может повлиять на права или обязанности указанного лица в материалы дела также не представлено, а также доказательств направления указанного заявления сторонам, участвующим в деле.

Кроме того, департамент, подав в суд соответствующее заявление, тем самым обратился в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, в связи с чем отсутствует необходимость привлечения таких участников.

Согласно пункту 4 статьи 51 АПК РФ в случае, если третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, вступило в дело после начала судебного разбирательства, рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда производится с самого начала.

Таким образом, привлечение Травушкиной В.Ю. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, приведет к затягиванию процесса, равно как и привлечение иных участников долевого строительства.

В соответствии с пунктом 3.1. статьи 51 АПК РФ определение об отказе во вступлении в дело третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, может быть обжаловано лицом, подавшим соответствующее ходатайство, в срок, не превышающий десяти дней со дня вынесения данного определения, в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, ООО «КСС» осуществляет деятельность в соответствии с Федеральным законом 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и является застройщиком многоэтажных жилых домов: литер 1 - 16-этажный 3-секционный с техническим и подвальным этажами, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:12305 по адресу: г. Краснодар, ул. Евгении Жигуленко, 3 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара и литер 2 - 16-этажный 2-секционный с техническим и подвальным этажами, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:12305 по адресу: г. Краснодар, ул. Евгении Жигуленко, 3 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара.

Названные обстоятельства подтверждаются материалами дела и не оспариваются сторонами.

Так, обратившись в суд, департамент указывает, что ООО «КСС» в нарушение пункта 3 части 15 статьи 23 Федерального закон № 214-ФЗ не исполняет обязанности по передаче дольщикам жилых помещений в течение 3 месяцев с момента наступления срока передачи жилых помещений - квартир по указанным объектам.

С 19.07.2016 по 12.08.2016 г. департаментом проведена внеплановая выездная проверка в отношении ООО «КСС», что подтверждается актом проверки от 12.08.2016 г.

В ходе проверки установлено наличие проектной декларации на строительство жилых домов литер 1 и литер 2 по ул. Е. Жигуленко, в г. Краснодаре, согласно которой

указан предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – не позднее 31.03.2017 г. Также проверкой установлено, что по состоянию на 30.06.2016 г. ООО «КСС» заключено 789 договоров участия в долевом строительстве объекта на общую сумму 1 302 558 994 рубля 61 копейку. По данным бухгалтерского учета обязательства по оплате договоров участниками долевого строительства исполнены в сумме 1 269 801 308 рублей 94 копеек. Кроме того, по состоянию на 30.06.2016 г. имеется задолженность ООО «КСС» по возврату денежных средств участникам долевого строительства, расторгнувшим договоры, в размере 9 622 900 рублей. В проверяемом периоде ООО «КСС» расторгнуто 39 договоров участия в долевом строительстве объекта. Согласно условиям договоров участия в долевом строительстве срок передачи объекта участникам долевого строительства – в течение 6 месяцев с момента ввода в эксплуатацию, при этом срок ввода в эксплуатацию установлен различный. В договорах участия в долевом строительстве, подписанных до 29.01.2016 – 1 квартал 2016 г, с 29.01.2016 г. – 3 квартал 2016 г. ООО «КСС» в мае-июле 2016 г. направлены уведомления участникам долевого строительства о невозможности завершения строительства объекта в установленный договорами срок и изменении предполагаемого срока ввода объекта в эксплуатацию на 3 квартал 2016 г. Установлен факт заключения 12 дополнительных соглашений об изменении данного срока. Согласно данным проектных деклараций (в редакции на 02.08.2016) предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – не позднее 31.03.2017 г. Проверкой установлено, что по 788 договорам ООО «КСС» не направило уведомления участникам долевого строительства о невозможности завершения строительства в установленный договором срок и изменении предполагаемого ввода объекта в эксплуатацию на 1 квартал 2017 г. Кроме того, проверкой установлено, что 17.12.2015 г. ООО «КСС» и Колчановой Л.В. подписан договор участия в долевом строительстве № 263/2015 г. в отношении однокомнатной квартиры № 117, расположенной на 11 этаже в литере 2 объекта. Согласно условиям указанного договора срок передачи объекта Колчановой Л.В. – 3 квартал 2016 г, а именно в течение 6 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, срок которого определен в 1 квартале 2016 г. ООО «КСС» 13.07.2016 г. направлено уведомление о невозможности завершения строительства объекта в установленный договором срок и изменении срока ввода в эксплуатацию на 3 квартал 2016 г. При этом в нарушение части 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ уведомление об изменении срока ввода объекта в эксплуатацию на 1 квартал 2017 г. Колчановой Л.В. не направлено.

15.08.2016 г. департаментом выдано ООО «КСС» предписание № ГКН-59-СК об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, согласно которому предлагалось устранить нарушения статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, допущенные при расходовании денежных средств в общей сумме 8 522 186 рублей 01 копейки на цели не связанные со строительством объекта, а также части 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ, по уведомлению участников долевого строительства о невозможности завершения строительства объекта, в установленный договорами срок, и направлении предложений об изменении срока передачи объектов долевого строительства.

Доказательств обжалования указанного предписания в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и его отмены в материалы дела не представлено.

Согласно пункту 3 части 15 статьи 23 Федерального 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 застройщик не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 тысяч рублей.

Факт не исполнения обязанности по передаче объектов долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности подтверждается проведенной проверкой.

ООО «КСС» не представлены дополнительные соглашения со всеми участниками долевого строительства об изменении сроков передачи объектов долевого строительства.

На дату судебного заседания, застройщиком не получены разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажных жилых домов: литер 1 - 16-этажный 3-секционный с техническим и подвальным этажами, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:12305 по адресу: г. Краснодар, ул. Евгении Жигуленко, 3 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара и литер 2 - 16-этажный 2-секционный с техническим и подвальным этажами, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:12305 по адресу: г. Краснодар, ул. Евгении Жигуленко, 3 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, соответственно квартиры в многоквартирном доме в установленный срок не переданы участникам долевого строительства, что подтверждается отсутствием актов приема-

передачи подписанных со стороны застройщика и со стороны участников долевого строительства.

ООО «КСС» представлено приложение к разрешению на строительство от 11.07.2013 г № RU 233060002830-р, согласно которому срок действия разрешения продлен до 11 июля 2018 г.

При этом, суд считает, что данное доказательство не может служить основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований, поскольку ООО «КСС» не представило доказательств изменения проектных деклараций в части перенесения срока ввода объектов в эксплуатацию на 2018 г., уведомления участников долевого строительства, а также изменения условий договоров по срокам передачи объектов долевого строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным [частью 1](#) указанной статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным [частью 1.1](#) указанной статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

ООО «КСС» не представлено доказательств исполнения обязательств по возврату денежных средств участникам долевого строительства, расторгнувшим договоры, в

размере 9 622 900 рублей, а также не представлено доказательств зачисления денежных средств и процентов за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика.

При обращении с требованием о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, контролирующий орган обязан доказать не только наличие оснований для применения к застройщику специальной предупредительной меры, непосредственно связанной со спецификой осуществляемой деятельности и ограничивающей временно правоспособность юридического лица, но и то, что ее принятие является необходимым для гарантии экономических интересов Российской Федерации, прав и законных интересов потребителей и иных лиц, обеспечит именно восстановление прав и их законных интересов, а не повлечет для них еще более неоправданные (отрицательные) последствия как результат ее применения.

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основание своих требований и возражений. Обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права

Факт не исполнения обязанности по передаче объектов долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности подтверждается материалами дела.

ООО «КСС» не представлено каких – либо надлежащих (относимых, допустимых, достоверных и достаточных) доказательств, опровергающих доводы заявителя, а также доказательств подтверждающих, что застройщик принимает активные меры для скорейшего завершения строительства объектов недвижимости, а также доказательств, что получение привлеченных денежных средств участников долевого строительства, для строительства (создания) многоквартирных домов, по еще не проданным квартирам, достаточно для завершения строительства.

Согласно статье 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства и руководствуясь вышеназванными нормами материального права, суд считает, что заявленные требования департамента о приостановлении на 12 месяцев

деятельности общества с ограниченной ответственностью «Кубань Строй Стандарт» (далее – ООО «КСС»), связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, для строительства (создания) многоквартирных домов основаны на законе, подтверждены материалами дела и подлежат удовлетворению, поскольку имеется вероятность, что в случае дальнейшего заключения ООО «КСС» договоров долевого участия, произойдет увеличение количества лиц, перед которыми ответчиком не будут исполнены обязательства в порядке установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

В силу названных положений Федерального закона N 214-ФЗ судом 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.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов по настоящему делу, суд приходит к следующему.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче иных исковых заявлений неимущественного характера, в том числе заявления о признании права, заявления о присуждении к исполнению обязанности в натуре государственная пошлина подлежит уплате в размере 6 000 рублей.

В соответствии с указанной нормой и статьей 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей суд возлагает на ООО «КСС».

На основании изложенного и руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

в удовлетворении заявления о привлечении к участию в деле Травушкину Веру Юрьевну в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора отказать.

Исковые требования Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края удовлетворить.

Приостановить на 12 месяцев осуществление обществом с ограниченной ответственностью «Кубань Строй Стандарт» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: многоэтажные жилые дома: литер 1 - 16-этажный 3-секционный с техническим и подвальным этажами,

расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:12305 по адресу: г. Краснодар, ул. Евгении Жигуленко, 3 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара и литер 2 - 16-этажный 2-секционный с техническим и подвальным этажами, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:12305 по адресу: г. Краснодар, ул. Евгении Жигуленко, 3 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Кубань Строй Стандарт» (ИНН 0107024780, ОГРН 1130107001232) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 рублей.

Копию решения направить лицам, участвующим в деле.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу, если это решение было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции.

Судья

А.З. Шефруков