

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А32-12572/2017

05 декабря 2017 года

Резолютивная часть постановления объявлена 04 декабря 2017 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 05 декабря 2017 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Драбо Т.Н., судей Посаженикова М.В. и Прокофьевой Т.В., при участии в судебном заседании от заявителя – Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (ИНН 2308113667, ОГРН 1052303716772) – Чувалджяна Д.А. (доверенность от 16.05.2017), от заинтересованного лица – общества с ограниченной ответственностью «Модуль-Инвест» (ИНН 2312158290, ОГРН 1092312000450) – Воловова П.С. (доверенность от 05.09.2017) и Молодцовой Е.С. (доверенность от 27.03.2017), рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Модуль-Инвест» (далее – общество) на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 26.05.2017 (судья Хмелевцева А.С.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2017 (судьи Попов А.А., Галов В.В., Малыхина М.Н.) по делу № А32-12572/2017, установил следующее.

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее – департамент) обратился в арбитражный суд с заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Модуль-Инвест» (далее – общество) о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда осуществления обществом деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а именно: «Реконструкция квартала № 196 в центральной части г. Краснодара, литер 1» (25-этажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0303035:41 по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 131, и «Реконструкция квартала № 196 в центральной части г. Краснодара (жилой комплекс из двух 25-этажных жилых домов со встроенными

помещениями общественного назначения, объединенных подземной парковкой, литер 2 (1 этап строительства)» (25-этажный 230-квартирный жилой дом со строено-пристроенными помещениями общественного назначения), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0303035:41 по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 131 (уточненные требования в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением суда от 26.05.2017, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции от 11.08.2017, требования удовлетворены со ссылкой на то, что департамент доказал грубое и систематическое нарушение обществом действующего законодательства, регулирующего отношения в области долевого строительства, что ставит под угрозу права и законные интересы участников долевого строительства, граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья и иных объектов недвижимости, и является основанием для приостановления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства.

В Арбитражный суд Северо-Кавказского округа обратилось общество с кассационной жалобой, просит решение суда и постановление апелляционной инстанции отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе суда. По мнению подателя жалобы, выводы судов основаны на неверном применении норм материального и процессуального права, и не соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным в материалы дела доказательствам. Суды не учли, что реконструкция квартала № 196 является исполнением инвестиционного проекта для муниципальных нужд и не носит коммерческий характер. Суды не приняли во внимание наличие объективных причин, воспрепятствовавших своевременному заключению обществом новых договоров страхования. Суды не учли, что общество ведет претензионную работу по взысканию задолженности по договорам участия в долевом строительстве. Кроме того, основанием для отмены судебных актов является то обстоятельство, что суд первой инстанции принял одновременное уточнение департаментом предмета и основания иска, что является процессуальным нарушением.

В отзыве на кассационную жалобу департамент просит оставить судебные акты без изменения как законные и обоснованные, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании представители лиц, участвующих в деле, поддержали доводы кассационной жалобы и отзыва.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа, изучив материалы дела, проверив законность судебных актов, оценив доводы кассационной жалобы и отзыва, выслушав представителей участвующих в деле лиц, считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, в силу пункта 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) общество является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства, и ведет строительство следующих объектов: «Реконструкция квартала № 196, литер 1 (25-этажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0303035:41 по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 131» и «Реконструкция квартала № 196 в центральной части г. Краснодара (жилой комплекс из двух 25-этажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, объединенных подземной парковкой, литер 2 (1 этап строительства; 25-этажный 230-квартирный жилой дом со строено-пристроенными помещениями общественного назначения), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0303035:41 по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 131» (далее – спорные объекты).

Нарушения Закона № 214-ФЗ, допущенные обществом при строительстве спорных объектов, послужили основанием для обращения департамента в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда осуществления обществом деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Суды установили все фактические обстоятельства по делу, полно и всесторонне их исследовали, оценили представленные доказательства и доводы участвующих в деле лиц в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и обоснованно удовлетворили требования департамента, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 27 Закона № 214-ФЗ действие данного 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 Закона № 214-ФЗ, то есть с 01.04.2005.

Частью 1 статьи 23 Закона № 214-ФЗ предусмотрено, что государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с Законом № 214-ФЗ уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее – уполномоченный орган), а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции.

Частью 2 статьи 23 Закона № 214-ФЗ определено, что государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с Законом № 214-ФЗ уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство.

Пунктом 3 части 15 статьи 23 Закона № 214-ФЗ предусмотрены случаи, когда 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.

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.

Поскольку приостановление осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, ограничивает правоспособность юридического лица, так как препятствует осуществлению определенного вида деятельности, данная мера также должна являться необходимой для защиты экономических интересов Российской Федерации, прав и законных интересов потребителей и иных лиц. При этом наличие формальных признаков нарушения не может служить достаточным основанием для принятия судом решения о приостановлении указанной деятельности застройщика.

Суды установили, что основанием для обращения департамента в суд с заявлением о приостановлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства спорных объектов, послужили следующие обстоятельства.

По условиям договоров участия в долевом строительстве срок получения разрешения на ввод спорных объектов в эксплуатацию – IV квартал 2014 года (до 30.12.2014); срок передачи объекта участнику долевого строительства – в течение 90 дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Однако срок ввода спорных объектов в эксплуатацию перенесен обществом на 23.03.2018; строительство спорных объектов не ведется в течение длительного времени ввиду отсутствия у застройщика денежных средств.

По состоянию на 31.08.2016 общество заключило договоры об участии в долевом строительстве Литера 1 на общую сумму 505 557 691 рубль 71 копейка; общая сумма привлеченных денежных средств участников долевого строительства по действующим договорам об участии в долевом строительстве составляет 425 124 629 рублей 51 копейку; задолженность участников долевого строительства перед обществом по оплате договоров об участии в долевом строительстве – 80 433 062 рубля 20 копеек, задолженность общества перед участниками долевого строительства по расторгнутым договорам об участии в долевом строительстве – 24 453 187 рублей 37 копеек.

Поскольку общество не предпринимает меры по взысканию задолженности в целях изыскания денежных средств для завершения строительства, департамент обратился в Советский районный суд города Краснодара с исковым заявлением о понуждении общества к принятию мер по взысканию задолженности (дело № 2-2112/2017).

Согласно пункту 2 части 2 статьи 12.1 Закона № 214-ФЗ исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика, в том числе страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Закона № 214-ФЗ.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 15.2 Закона № 214-ФЗ исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования «страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору» правила страхования и удовлетворяющей установленным данной правовой нормой требованиям.

Согласно части 9 статьи 15.2 Закона № 214-ФЗ договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом договор страхования должен обеспечивать право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

В силу части 15 статьи 15.2 Закона № 214-ФЗ 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 со статьей 15.2 Закона № 214-ФЗ 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 Закона № 214-ФЗ заключить договор поручительства.

Из сведений, раскрытых в проектной декларации по спорным объектам, следует, что исполнение обязательств обществом по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по 64 договорам участия в долевом строительстве объекта обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договорам страхования гражданской ответственности с ООО «Страховая компания "Высота"».

Вместе с тем, приказом Банка России от 24.02.2016 № ОД-622 действие лицензии ООО «Страховая компания «Высота» приостановлено; приказом Банка России от 15.03.2016 № ОД-859 назначена временная администрация ООО «Страховая компания "Высота"».

В нарушение части 15 статьи 15.2 Закона № 214-ФЗ общество в течение семи рабочих дней не уведомило о досрочном расторжении договора участников долевого строительства и уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости; в течение пятнадцати дней с даты назначения временной администрации ООО «Страховая компания "Высота"» не вступило в общество взаимного страхования, не заключило договоры страхования с другой страховой организацией либо договор поручительства банка в отношении 64 договоров участия в долевом строительстве.

Суды учли, что по данному факту департамент вынес обществу предписание от 02.11.2016 № АДС-299-ТК об устранении нарушений части 15 статьи 15.2 Закона № 214-ФЗ в срок до 01.02.2017 и в связи с неисполнением предписания в установленный в нем срок вынес постановление от 31.03.2017 № 002/179 о привлечении общества к административной ответственности по части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде 100 тыс. рублей штрафа.

Суды также учли то обстоятельство, что спорные объекты включены в утвержденный межведомственной комиссией по оказанию содействия и защите

прав и законных интересов граждан, пострадавших вследствие неисполнения обязательств по строительству жилых домов на территории Краснодарского края, перечень объектов жилищного строительства Краснодарского края, застройщики которых нарушили сроки исполнения обязательств перед участниками строительства, стабилизация ситуации по которым находится на контроле Межведомственной комиссии по оказанию содействия в защите прав и законных интересов граждан, пострадавших вследствие неисполнения обязательств по строительству жилых домов на территории Краснодарского края. В целях выработки конкретных действий по обеспечению завершения по обеспечению завершения строительства объектов межведомственной комиссией утверждена разработанная администрацией муниципального образования город Краснодар дорожная карта по объектам.

Оценив установленную по делу совокупность обстоятельств как свидетельствующую о грубом и систематическом нарушении обществом действующего законодательства, регулирующего отношения в области долевого строительства, что ставит под угрозу права и законные интересы участников долевого строительства, граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья и иных объектов недвижимости, суды сделали правильный вывод о том, что выявленные нарушения являются достаточным основанием для применения к обществу такой меры воздействия как приостановление на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Доводы общества о том, что при заключении договоров страхования общество действовало разумно и добросовестно, направив в страховые компании письма с запросом о возможности заключения договоров страхования, подлежит отклонению, поскольку из текста кассационной жалобы следует, что общество направило в страховые компании письма в июле – августе 2017 года, после вынесения Арбитражным судом Краснодарского края решения по настоящему делу (26.05.2017), в то время как установленный законом срок для заключения новых договоров страхования истек 30.03.2016.

Подлежат отклонению доводы общества о принятии им должных мер по взысканию задолженности по договорам долевого участия, поскольку из текста жалобы следует, что общество направило участникам долевого строительства досудебные претензии с требованием об уплате задолженности в июле – августе 2017 года, что является исполнением вступившего в законную силу решения Советского районного

суда города Краснодара по делу № 2-2112/2017 о понуждении общества к принятию мер по взысканию задолженности, и не свидетельствует о проявлении обществом должной заботливости и осмотрительности.

Довод кассационной жалобы о том, что при рассмотрении дела в суде первой инстанции департамент одновременно изменил основание и предмет иска также подлежит отклонению ввиду следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Такое нормативное регулирование вытекает из конституционно значимого принципа диспозитивности, который, в частности, означает, что процессуальные отношения в гражданском судопроизводстве возникают, изменяются и прекращаются, главным образом, по инициативе непосредственных участников спорного материального правоотношения, имеющих возможность с помощью суда распоряжаться своими процессуальными правами, а также спорным материальным правом (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 05.02.2007 № 2-П и от 26.05.2011 № 10-П).

Изменение предмета иска означает изменение материально-правового требования истца к ответчику. Изменение основания иска означает изменение обстоятельств, на которых истец основывает свое требование к ответчику.

Одновременное изменение предмета и основания иска Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации не допускает.

Вместе с тем, согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11.05.2010 № 161/10, принятие нового требования к рассмотрению не является безусловным основанием к отмене судебного акта, так как принятие судом первой инстанции уточненных требований, если того требует принцип эффективности судебной защиты, не является достаточным основанием для отмены судебного акта вышестоящей инстанцией.

Принцип эффективности судебной защиты в частности может заключаться в том, что в случае, когда не требуется представление и исследование дополнительных доказательств, суд, принимая соответствующее уточнение исковых требований, вместо нескольких однородных дел, рассмотрит одно дело, в результате чего в большей

степени обеспечит реализацию права на справедливое судебное разбирательство в разумный срок.

Согласно статье 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд кассационной инстанции проверяет законность решений, постановлений, принятых арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемых судебных актов и исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе и возражениях относительно жалобы.

Доводы кассационной жалобы направлены на переоценку доказательств, которые суды оценили с соблюдением норм главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и в силу статей 286, 287 Кодекса подлежат отклонению.

Нормы права при рассмотрении дела применены правильно, нарушения процессуальных норм, влекущие отмену судебных актов (статья 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), не установлены.

Основания для удовлетворения кассационной жалобы общества отсутствуют.

Руководствуясь статьями 274, 286 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 26.05.2017 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2017 по делу № А32-12572/2017 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Т.Н. Драбо

Судьи

М.В. Посаженников

Т.В. Прокофьева