



ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Черкесск
25 сентября 2017 года

Дело № А25-923/2017

Резолютивная часть решения объявлена 25.09.2017

Полный текст решения изготовлен 25.09.2017

Арбитражный суд Карачаево-Черкесской Республики в составе судьи Шишканова Д.Г. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ковтун А.А., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (ОГРН 1052303716772, ИНН 2308113667) к Обществу с ограниченной ответственностью «Новер» (ОГРН 1022301218829, ИНН 2308082384) о приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в отсутствие представителей сторон, надлежащим образом извещенных о дате и времени судебного заседания;

УСТАНОВИЛ:

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее по тексту – истец, Департамент) обратился в арбитражный суд с заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Новер» (далее – ответчик, Общество) о приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в отношении следующих объектов:

- жилой комплекс «Южный», 19-этажный 3-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями литер «4», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139077:8 в г. Краснодаре по проезду имени Репина, д.3;

- жилой комплекс «Валентина», 16-этажный 2-секционный жилой дом литер «б» со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139098:0018 в г. Краснодаре по улице Дзержинского, д. 64/2.

Истцом 29.06.2017 в суд было представлено ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которому Департамент просит суд приостановить на 12 месяцев осуществление Обществом деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов

и (или) иных объектов недвижимости в отношении следующего объекта – жилой комплекс «Южный», 19-этажный 3-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями литер «4», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139077:8 в г. Краснодаре по проезду имени Репина, д.3.

Определением от 29.06.2017 уточнения исковых требований приняты судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

В обоснование своих требований Департамент указывает на то, что Общество действует как недобросовестный застройщик, систематически не исполняет требования действующего законодательства в области участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в связи с чем имеются основания для приостановления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства спорного объекта, сроком на 12 месяцев.

Департамент своего представителя в судебное заседание не направил, надлежащим образом извещен о дате и времени судебного заседания, что подтверждается уведомлениями о вручении заказных писем.

Общество в отзыве на заявление просит суд отказать в удовлетворении требований Департамента и указывает следующее. Позиция Департамента основана на части 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, однако указанная статья предоставляет контролирующему органу право на обращение в арбитражный суд, но не устанавливает такую обязанность. Положения Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ направлены прежде всего на защиту интересов участников долевого строительства, следовательно, действия Департамента также должны быть направлены на защиту интересов участников долевого строительства и на завершение строительства соответствующего многоквартирного дома. Задержка в передаче объектов долевого строительства связана, в первую очередь, с тем, что предыдущий собственник незаконно вывел без оплаты на своих родственников коммерческие помещения. По данному факту в г. Краснодаре и в г. Ростове-на-Дону возбуждены уголовные дела. В настоящий момент усилиями нового руководства Общества ведется работа по возврату коммерческих помещений в строящемся объекте, поданы заявления в полицию и в Прикубанский районный суд г. Краснодара. На данный момент на объекте ведутся строительные работы, при этом удовлетворение заявления Департамента может привести к невозможности реализации коммерческих помещений и, как следствие, к отсутствию финансирования строительных работ.

Общество своего представителя в судебное заседание не направило.

В силу части 1 статьи 122 АПК РФ копия судебного акта направляется арбитражным судом по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения адресату под расписку непосредственно в арбитражном суде или по месту нахождения адресата, а в случаях, не терпящих отлагательства, путем направления телефонограммы, телеграммы, по факсимильной связи или электронной почте либо с использованием иных средств связи.

В соответствии с частью 4 статьи 121 АПК РФ судебное извещение, адресованное юридическому лицу, направляется арбитражным судом по месту нахождения юридического лица. Если иск вытекает из деятельности филиала или представительства юридического лица, такое извещение направляется также по месту нахождения этого филиала или представительства. Место нахождения юридического лица, его филиала или представительства определяется на основании выписки из единого государственного реестра юридических лиц.

В случае, если место нахождения или место жительства ответчика неизвестно, надлежащим извещением считается направление извещения по последнему известному месту нахождения или месту жительства ответчика (часть 5 статьи 123 АПК РФ).

Судом установлено, что местом нахождения Общества согласно сведениям Единого государственного реестра юридических лиц является следующее – 369000, Карачаево-Черкесская Республика, г. Черкесск, пл. Кирова, д. 21-А, офис 13.

Кроме того, суду известны другие адреса Общества - 119002 г. Москва, ул. Арбат, д. 54/2; 350005, г. Краснодар, проезд им. Репина, д. 34, оф. 2; 350005, г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд Циолковского, д. 5/1; 350000, г. Краснодар, ул. Кубанонабережная, д. 37.

Все судебные акты по настоящему делу судом направлялись по месту нахождения Общества, указанному в ЕГРЮЛ, а также иным известным суду адресам, а также своевременно опубликовывались на сайте Картотеки арбитражных дел (<http://kad.arbitr.ru/>) в свободном доступе.

Копии всех судебных актов, направленные Обществу по месту нахождения юридического лица, указанному в ЕГРЮЛ, возвращены органом почтовой связи в суд в конвертах с отметкой «за истечением срока хранения». На возвращенных органом почтовой связи конвертах имеются отметки о вторичной попытке вручения корреспонденции адресату.

Пунктом 32 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных приказом Минкомсвязи России от 31.07.2014 № 234 (далее - Правила), определено, что почтовые отправления (почтовые переводы) доставляются (выплачиваются) в соответствии с указанными на них адресами или выдаются (выплачиваются) в объектах почтовой связи.

В соответствии с пунктом 34 Правил при неявке адресата за почтовым отправлением в течение 5 рабочих дней после доставки первичного извещения ему доставляется и вручается под расписку вторичное извещение.

Особый порядок доставки судебных почтовых отправлений установлен Порядком приема и вручения внутренних регистрируемых почтовых отправлений, утвержденным приказом ФГУП «Почта России» от 17.05.2012 № 114-п (далее - Порядок). Почтовое отправление разряда «Судебное» хранится в отделении почтовой связи 7 календарных дней со дня его поступления в орган почтовой связи (пункт 20.15 Порядка). При неявке за ним адресата в течение трех рабочих дней после доставки первичного извещения формы 22 ему доставляется и вручается под расписку вторичное извещение формы 22-в. На

оборотной стороне почтового отправления или сопроводительного адреса к нему делается отметка о дате и времени выписки вторичного извещения, которая подписывается почтовым работником (пункт 20.17 Порядка). По истечении установленного срока хранения не полученное адресатом почтовое отправление возвращается по обратному адресу, указанному на нем (пункт 21.1 Порядка).

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 123 АПК РФ лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса также считаются извещенными надлежащим образом арбитражным судом, если, несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением копии судебного акта, направленной арбитражным судом в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила арбитражный суд, или копия судебного акта не вручена в связи с отсутствием адресата по названному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила арбитражный суд с указанием источника данной информации.

На основании 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.

Определение от 07.06.2017 о принятии заявления к производству было получено Обществом по адресу - 350005, г. Краснодар, проезд им. Репина, д. 34, оф. 2, что подтверждается уведомлением о вручении заказного письма.

Определения от 29.06.2017 о назначении дела к судебному разбирательству, от 03.08.2017 об отложении судебного заседания были получены Обществом по адресу - 350005, г. Краснодар, Прикубанский округ, проезд Циолковского, д. 5/1, что подтверждается уведомлениями о вручении заказных писем.

Суд также учитывает, что в предварительном судебном заседании 29.06.2017 участвовал представитель Общества Абросимов Д.В., который был извещен о назначении дела к судебному разбирательству на 03.08.2017 под роспись в протоколе предварительного судебного заседания.

Кроме того, об осведомленности Общества о предъявлении Департаментом соответствующих исковых требований, принятии судом дела к своему производству и назначении дела к судебному разбирательству свидетельствует также представление

Обществом отзыва на заявление в судебное заседание 03.08.2017 в электронном виде посредством системы «Мой Арбитр».

Общество в силу части 6 статьи 121 АПК РФ после получения указанных выше судебных актов и участия в предварительном судебном заседании должно было, зная о принятии заявления судом к производству, самостоятельно предпринимать меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации.

Учитывая все изложенные обстоятельства в совокупности, суд приходит к выводу, что Общество надлежаще извещено о процессуальном состоянии рассматриваемого дела.

В порядке части 3 статьи 156 АПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей сторон, надлежащим образом извещенных о дате и времени судебного заседания.

Суд, изучив изложенные в исковом заявлении и уточнениях к нему, а также отзыве доводы, исследовав имеющиеся в деле письменные доказательства в их совокупности, считает требования заявителя подлежащими удовлетворению.

Как видно из материалов дела, Общество зарегистрировано в качестве юридического лица с 28.12.2001 Регистрационной палатой администрации г. Краснодара, а в настоящее время состоит на регистрационном и налоговом учете в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по Карачаево-Черкесской Республике за ОГРН 1022301218829, ИНН 2308082384.

В качестве одного из видов своей экономической деятельности Общество занимается строительством жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20), строительством прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки (ОКВЭД 42.99).

Общество является застройщиком, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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».

Определением Арбитражного суда Карачаево-Черкесской Республики от 14.08.2015 по делу № А25-1454/2015 было принято заявление ООО «Краснодар Водоканал» о признании Общества несостоятельным (банкротом), возбуждено производство по делу о банкротстве.

Определением Арбитражного суда Карачаево-Черкесской Республики от 29.12.2015 по делу № А25-1454/2015 признаны обоснованными требования заявителя по делу о банкротстве, в отношении Общества введена процедура наблюдения.

В соответствии с определением Арбитражного суда Карачаево-Черкесской Республики от 23.05.2016 дело о несостоятельности (банкротстве) Общества передано в Арбитражный суд Краснодарского края для рассмотрения по месту нахождения объекта строительства и места жительства большинства участников строительства.

В настоящее время в отношении Общества в Арбитражном суде Краснодарского края проводится процедура наблюдения по делу № А32-19680/2016.

Пунктом 16 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства урегулированы 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».

Согласно статье 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ застройщик - это юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 данным 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, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком.

На территории Краснодарского края Общество как застройщик осуществляет доленое строительство жилого комплекса «Южный», 19-этажного 3-секционного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, литер «4», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139077:8 в г. Краснодаре по проезду имени Репина, д.3, на основании:

- разрешения на строительство от 12.07.2012 № 2328-р;
- договора аренды земельного участка от 15.07.2008 за №4300015289, в соответствии с которым Обществу предоставлено право пользования земельным участком с кадастровым номером 23:43:0139077:8 в г. Краснодаре по проезду имени Репина, д.3.

Первый договор участия в долеом строительстве данного объекта зарегистрирован Обществом в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 31.08.2012.

Проектная декларация по объекту строительства размещена в сети Интернет 04.10.2012 на сайте www.rassvet-group.ru.

Согласно части 2 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ контроль и надзор в области долеого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство.

Функции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долеого строительства на территории Краснодарского края предоставлены истцу.

Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.12.2015 № 1245 «О департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края» полномочия по осуществлению в установленном порядке функции по государственному контролю (надзору) за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долеого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Краснодарского края возложены на Департамент.

Контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долеого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, в том числе, если:

- застройщиком более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной данным Федеральным законом (пункт 1 части 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ);

- застройщик не удовлетворяет требования участников долеого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12.1 данного Федерального закона, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долеого 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 (пункт 3 части 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ);

- застройщиком не исполнялись требования данного 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 (пункт 4 части 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Согласно пункту 6 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ контролирующий орган 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 им своих обязательств по договорам, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а также бухгалтерскую отчетность (в том числе годовую), составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 Правил 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» (далее - Правила) отчетность представляется за квартал, если в течение этого квартала действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору.

На основании пункта 4 Правил отчетность представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за 4 квартал, которая представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 90 дней после окончания 4 квартала.

Согласно отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства за 2 квартал 2016 года, на конец отчетного периода у Общества по объекту 2 заключено 333 договора участия в долевом строительстве. Данные о количестве исполненных договоров отсутствуют.

Согласно выписке из ЕГРПН от 20.07.2016 №23/153/004/2016-8793 по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0139077:8 в разделе 5 выписки «Договоры участия в долевом строительстве» имеется 450 записей.

Следовательно, у Общества имеется обязанность по предоставлению в Департамент отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 3 квартал 2016 года.

Отчетность за 3 квартал 2016 года Обществом не была представлена в контролирующий орган.

Таким образом, Обществом требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости в части обязанности предоставления застройщиками в уполномоченный орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, не выполнены.

Застройщиком в нарушение установленного порядка не была представлена в уполномоченный орган ежеквартальная отчетность, что затрудняло Департаменту возможность осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств участников долевого строительства. Доказательства направления Обществом соответствующей отчетности в установленном порядке в материалы дела не представлены.

По данному факту постановлением Департамента от 07.03.2017 № 002/59 Общество было привлечено к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 3 статьи 14.29 КоАП РФ, в виде наложения административного штрафа в размере 50 000 руб.

Согласно пункту 9 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ контролирующий орган вправе направлять лицам, привлекающим денежные средства граждан для строительства, предписания об устранении нарушения требований данного 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.

Департаментом в адрес Общества было направлено предписание от 14.12.2016 № АДС-374-ВК, которым было предложено в срок до 28.02.2017 представить в Департамент отчетность за 3 квартал 2016 года. Во исполнение предписания Департамента отчетность за 3 квартал 2016 года была представлена Обществом нарочно 31.01.2017.

Согласно представленной Обществом отчетности застройщика за 2 квартал 2015 года срок передачи объекта участникам долевого строительства, предусмотренный заключенными Обществом условиями договоров участия в долевом строительстве, первоначально устанавливался до 31.12.2015.

Частью 3 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ определено, что если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Департаментом Обществу было выдано предписание от 30.09.2016 № ГКН-81-АС, которым предложено в срок до 20.01.2017 устранить следующие нарушения, для чего:

- в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ восстановить денежные средства участников долевого строительства по спорному объекту

в сумме 102 090 837 руб. 39 коп., израсходованные на цели, не связанные со строительством объектов, а именно: восстановить денежные средства в сумме 102 090 837 руб. 39 коп. на расчетных счетах или в кассе застройщика, либо путем направления их на строительство (создание) указанных объектов;

- в соответствии с частью 3 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ направить участникам долевого строительства согласно приложению к предписанию информацию о невозможности завершения строительства объекта в предусмотренный договорами участия в долевом строительстве срок и предложения об изменении в договорах участия в долевом строительстве срока окончания строительства объекта.

Проверкой, проведенной Департаментом на основании приказа от 06.02.2017 № 14-вп/2017, установлено:

- по состоянию на 20.01.2017 предписание об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости от 30.09.2016 № ГКН-81-АС Обществом в полном объеме не исполнено, нарушения статьи 18 и части 3 статьи Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ не устранены;

- на день проверки в нарушение статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ денежные средства участников долевого строительства объекта в сумме 102 090 837 руб. 39 коп. израсходованы на цели не связанные со строительством объекта;

- на дату проведения проверки в нарушение части 3 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Общество не направило участникам долевого строительства объекта письменные предложения об изменении договора участия в долевом строительстве в части переноса срока завершения строительства на более поздний срок в связи с невозможностью завершения строительства объекта в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок.

Указанные обстоятельства отражены в акте проверки от 02.03.2017 №14-вп/2017.

По данному факту постановлением Департамента от 16.03.2017 № 14- вп/2017/165 Общество было привлечено к административной ответственности за совершение правонарушения, предусмотренного частью 4 статьи 19.5 КоАП РФ, в виде наложения административного штрафа в размере 100 000 руб.

Согласно части 4 статьи 4.1 КоАП РФ назначение административного наказания не освобождает лицо от исполнения обязанности, за неисполнение которой административное наказание было назначено.

Информация из администрации муниципального образования города Краснодара о выданном Обществу разрешении на ввод в эксплуатацию спорного объекта до настоящего времени в Департамент не поступала, в суд такая информация ответчиком также не представлена.

Таким образом, Общество обязанность по передаче объекта долевого строительства в срок до 31.12.2015 не исполнило, просрочка исполнения обязательств составляет более одного года.

Кроме того, постановлением Департамента от 27.09.2016 № 2804п/529 Общество также было привлечено к административной ответственности за совершение правонарушения, предусмотренного частью 4 статьи 19.5 КоАП РФ, в виде наложения административного штрафа в размере 100 000 руб.

Материалами дела подтверждено, что Департаментом неоднократно к Обществу применялись предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ меры воздействия, по факту нарушений действующего законодательства в области долевого строительства Общество привлекалось к административной ответственности по части 3 статьи 14.28, части 4 статьи 19.5 КоАП РФ, что подтверждается постановлениями о назначении административного наказания от 27.09.2016 № 2804п/529, от 07.03.2017 №002/59, от 16.03.2017 № 14-вп/2017/165.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о неоднократных и существенных нарушениях, допущенных ответчиком при ведении деятельности в качестве застройщика.

Таким образом, судом установлено наличие предусмотренных пунктами 1, 3 и 4 части 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ обстоятельств, являющихся основанием к обращению контролирующего органа в арбитражный суд с заявлением о приостановлении осуществления Обществом деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома.

Приводимые в отзыве Общества доводы о принятии мер к завершению строительства, к возврату утраченных Обществом прав на коммерческие помещения в строящемся объекте ответчиком в нарушение статьи 65 АПК РФ не подтверждены представлением в суд доказательств, отвечающих требованиям допустимости, относимости к рассматриваемому спору и достоверности.

Фактически Общество возлагает вину за допущенные нарушения на предыдущее руководство юридического лица. Однако даже в случае подтверждения указываемых Обществом обстоятельств они не могут означать исключения ответственности юридического лица – застройщика за нарушения Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, допущенные при осуществлении деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства, не опровергают установленных в ходе рассмотрения настоящего дела нарушений.

При таких обстоятельствах, с учетом доказанности материалами дела факта нарушений ответчиком требований действующего законодательства в части осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов, суд приходит к выводу о том, что в данном случае имеются предусмотренные пунктами 1, 3 и 4 части 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ основания для приостановления деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства сроком на 12 месяцев в отношении следующего объекта: жилой комплекс «Южный», 19-этажный 3-секционный жилой дом со встроенно-

пристроенными помещениями литер «4», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139077:8 в г. Краснодаре по проезду имени Репина, д.3.

Суд, с учетом установленных фактических обстоятельств настоящего дела, 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 Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенную в Информационном письме 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», признает, что приостановление деятельности Общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, является законной, разумной мерой, направленной на защиту интересов потенциальных дольщиков.

Суд считает, что примененная судом мера не ограничивает правоспособность Общества и не препятствует возможности заниматься определенным видом деятельности, поскольку в силу названных положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ судом может быть приостановлена не предпринимательская деятельность застройщика как таковая, а лишь отдельная ее часть, связанная с привлечением долевых инвестиций по договорам участия в долевом строительстве в отношении конкретного объекта. Застройщиком не утрачено право на осуществление иной предпринимательской деятельности, в том числе на завершение строительства и привлечение инвестиций в строительство иным легальным путем.

Наложение судом запрета на привлечение денежных средств участников долевого строительства не нарушает прав застройщика, представляет собой специальную предупредительную меру, непосредственно связанную со спецификой деятельности, при осуществлении которой могут затрагиваться конституционные права и свободы, а также права и законные интересы других лиц, является инструментом установления баланса интересов участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, и мерой государственного воздействия на нарушителей, для защиты слабой стороны данных отношений, пользующихся особой защитой государства.

Суд полагает, что, наоборот, не приостановление деятельности Общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в отношении спорного объекта, может негативно повлиять не только на деятельность самого застройщика, но и повлечь нарушение прав участников долевого строительства.

Суд считает, что приостановление осуществления Обществом указанной деятельности сроком на 12 месяцев соответствуют всем обстоятельствам дела, имеющим существенное значение для индивидуализации наказания за допущенные ответчиком нарушения, соотносится со степенью их общественной опасности и не препятствует заинтересованным лицам защищать свои права в установленном законом порядке.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 29, 167-170 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

1. Требования Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (ОГРН 1052303716772, ИНН 2308113667) удовлетворить.
Приостановить на двенадцать месяцев осуществление Обществом с ограниченной ответственностью «Новер» (ОГРН 1022301218829, ИНН 2308082384) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в отношении следующего объекта: жилой комплекс «Южный», 19-этажный 3-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями литер «4», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0139077:8 в г. Краснодаре по проезду имени Репина, д.3.
2. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Новер» (ОГРН 1022301218829, ИНН 2308082384) в доход бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей.

Решение может быть обжаловано в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд (Вокзальная ул., д.2, г. Ессентуки. Ставропольский край, 357600) в течение месяца со дня изготовления решения в полном объеме через Арбитражный суд Карачаево-Черкесской Республики (Ленина пр-т, д. 9, г. Черкесск, Карачаево-Черкесская Республика, 369000).

Судья

Д.Г. Шишканов