

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460000

<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**г. Оренбург  
14 июня 2017 года

Дело № А47-4202/2017

Резолютивная часть решения объявлена 05 июня 2017 года  
В полном объеме решение изготовлено 14 июня 2017 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи О.А. Вернигоровой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Хвалева Е.О., рассмотрев в открытом судебном заседании дело, возбужденное по заявлению Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, ОГРН 1052303716772, ИНН 2308113667, г. Краснодар к Обществу с ограниченной ответственностью «Портал», ОГРН 1065610052925, ИНН 5610092989, г. Оренбург о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление деятельности ООО «Портал» связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: Многоквартирный жилой дом, 2 этап строительства, расположенный по адресу: Краснодарский край г. Анапа, пер. Северный,

Стороны о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом на основании ст.ст. 121-124 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), а также путем размещения информации на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в судебное заседание представителей не направили.

В соответствии с частью 3 статьи 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие представителей сторон.

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее - заявитель, департамент, административный орган) обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с заявлением к

обществу с ограниченной ответственностью «Портал» (далее - общество, ответчик, ООО «Портал») о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществления деятельности ООО «Портал» связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: «Многоквартирный жилой дом, 2 этап строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край г.Анапа, пер. Северный.

Ответчик в судебное заседание не явился, отзыв на заявление не представил. Заявитель в судебное заседание не явился, представил ходатайство о проведении заседание в отсутствие своего представителя, в котором на заявленных требованиях настаивал в полном объеме.

Заявитель и ответчик не заявили ходатайства о необходимости предоставления дополнительных доказательств. При таких обстоятельствах суд рассматривает дело, исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств, с учетом положений статьи 65 АПК РФ.

При рассмотрении дела в открытом судебном заседании, судом установлены следующие обстоятельства.

По смыслу п. 1 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом строительстве, Закон № 124-ФЗ) ООО «Портал» является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства, который на праве субаренды владеет земельным участком с кадастровым номером 23:37:0105002:7 находящимся по адресу: г. Анапа, пер. Северный, 1, на основании договора цессии от 23.04.2013 по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 15.11.2002 № 244.

Контроль и надзор за деятельностью ООО «Портал», связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, осуществляется Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

Согласно информации, представленной муниципальным образованием город-курорт Анапа от 05.11.2013 № 103-6661/13-06, разрешение на строительство от 28.12.2010 № RU 23301000-572 многоквартирного жилого дома на земельном участке по адресу: г.Анапа, пер. Северный, 1, выдано Кайтукову В.П.

В указанное разрешение на строительство 14.06.2013 внесены изменения, согласно которым застройщиком многоквартирного жилого дома по адресу: г.Анапа, пер. Северный, 1, является ООО «Портал».

Первый договор участия в долевом строительстве ООО «Портал» зарегистрирован 22.08.2013 в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Указанный объект долевого строительства, строительство которого осуществляет ООО «Портал», включен 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 в 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 строительства объекта, межведомственной комиссией утверждена разработанная администрацией муниципального образования города-курорта Анапа дорожная карта по объекту. Указанная дорожная карта с планом конкретных действий по обеспечению завершения строительства объекта размещена на сайте [www.dnsskk.ru](http://www.dnsskk.ru) в разделе «Дорожные карты» - планы оздоровления ситуаций по объектам».

Согласно последней отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства за 4 квартал 2014 года представленной ООО «Портал», на конец отчетного периода у общества имелись неисполненные обязательства по 132 договорам участия в долевом строительстве объекта.

Согласно выписке из ЕГРП от 12 декабря 2016 года № 23/153/008/2016-5130 по земельному участку с кадастровым номером 23:37:0105002:7 в разделе 5 выписки «Договоры участия в долевом строительстве» имеется 178 записей, что указывает на необходимость предоставления обществом в департамент отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 1, 2, 3, 4 квартал 2015 года и 1, 2, 3, 4 квартал 2016 года.

Вместе с тем, предусмотренная постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной

отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» отчетность застройщика за указанные периоды ООО «Портал» в контролирующей орган представлена не была.

Согласно последней представленной ООО «Портал» отчетности застройщика за 4 квартал 2014 года, срок передачи вышеуказанного объекта долевого строительства участникам долевого строительства предусмотренный условиям договоров участия в долевом строительстве, заключенных ООО «Портал» с участниками долевого строительства, первоначально устанавливался на 2 квартал 2014 года (30.06.2014).

Информация из администрации муниципального образования город-курорт Анапа о выданном разрешении на ввод в эксплуатацию вышеуказанного объекта в департамент не поступала. Сведения о направлении участникам долевого строительства объекта соответствующей информации и предложение об изменении договоров участия в долевом строительстве в департамент также не поступали.

Административным органом в адрес ООО «Портал» направлялись предписания об устранении нарушений законодательства об участии в долевом строительстве: от 25.12.2015 № 83-6026/15-14 срок исполнения до 25.03.2016; от 16.12.2016 № АДС-382-ДМ срок исполнения до 28.02.2017; от 22.09.2016 № АДС-228-ДМ срок исполнения до 01.12.2016; от 08.07.2016 № АДС-93-ДМ срок исполнения до 07.09.2016, однако, ни одно из предписаний, обществом не выполнено.

За нарушение действующего законодательства в области долевого строительства, ООО «Портал» неоднократно привлекалось к административной ответственности по ч. 3 ст. 14.28 и ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ (постановления о назначении административного наказания от 25.10.2016 № 002/474, от 18.10.2016 № 002/580, от 22.03.2016 № 002/59, от 24.05.2016 № 002/255, от 09.02.2017 № 002/613, от 30.03.2017 № 002/32).

Кроме того, решением Арбитражного суда Оренбургской области от 20 февраля 2015 года, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 апреля 2015 года по делу № А47-10304/2015, деятельность ООО «Портал» связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по указанному объекту была приостановлена на 12 месяцев.

Однако до настоящего времени, ООО «Портал» требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости,

не выполнены, в связи с чем, Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, обратился в суд с рассматриваемым заявлением.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд считает, что требования заявителя не подлежат удовлетворению в силу следующего.

В соответствии с ч. 2 ст. 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство.

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 долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Краснодарского края возложены на департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

В соответствии с п. 1, 3 и 4 ч. 15 ст. 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, более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом; 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, а также, если застройщиком не исполнялись положения настоящего Федерального закона и принятые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты при условии, что в течение года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные Федеральным законом меры воздействия.

Согласно ч. 2 ст. 27 Закона о долевом строительстве действие 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 действующего с 01.04.2005.

В силу п. 1 ст. 2 Закона о долевом строительстве, застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с вышеуказанным Законом о долевом строительстве 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 с п. 6 ч. 6 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» предусмотрено предоставление застройщиками в уполномоченный орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, 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.

Согласно п. 2 Правил представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27.10.2005 № 645, застройщик обязан ежеквартально представлять в уполномоченный орган исполнительной власти отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В соответствии с п. 4 указанных Правил отчетность предоставляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за IV квартал, которая представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 90 дней после окончания IV квартала.

Из материалов дела следует, что общество с ограниченной ответственностью «Портал» осуществляет деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома, 2 этап строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край г.Анапа, пер. Северный, 1.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован ООО «Портал» 22.08.2013 в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Разрешение на ввод в эксплуатацию по указанному объекту обществу не выдавалось, иного материалы дела не содержат.

Согласно отчетности ООО «Портал» за 4 квартал 2014 года у общества имелись неисполненные обязательства по 132 договорам участия в долевом строительстве объекта, на 12 декабря 2016 года таких договоров 178.

Вместе с тем, предусмотренная постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» отчетность застройщика за 1, 2, 3, 4 квартал 2015 года и 1, 2, 3, 4 квартал 2016 года ООО «Портал» в контролирующий орган представлена не была.

Срок передачи вышеуказанного объекта долевого строительства участникам долевого строительства, согласно последней представленной ООО «Портал» отчетности застройщика за 4 квартал 2014 года, первоначально устанавливался на 2 квартал 2014 года (30.06.2014).

Вместе с тем, разрешение на ввод в эксплуатацию вышеуказанного объекта обществу не выдавалось, сведения о направлении участникам долевого строительства объекта соответствующей информации и предложение об изменении договоров участия в долевом строительстве в департамент не поступали.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Закона о долевом строительстве, привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;

3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Согласно п. 1 ст. 2 Закона о долевом строительстве застройщик - 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 № 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 Законом о долевом строительстве 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 с ч. 2 ст. 3 Закона о долевом строительстве 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 Закона о долевом строительстве застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

Частью 3 статьи 4 Закона о долевом строительстве установлено, что договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Таким образом, судом установлено, материалами дела подтверждено:

- непредставление обществом в департамент отчетности застройщика;
- невыполнение в установленный срок законных предписаний департамента;
- привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве;
- не исполнение требований Закона о долевом строительстве, а также применение в течение одного года к застройщику два и более раз мер воздействия, в виде вынесения постановлений о назначении административного наказания, предусмотренного статьями 14.28 и 19.5 КоАП РФ.

На момент обращения с рассматриваемым заявлением в арбитражный суд, требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов



недвижимости, обществом не выполнены. Доказательств соблюдения действующего законодательства обществом в материалы дела не представлены.

Согласно статьям 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в арбитражном суде судопроизводство осуществляется на основе равноправия и состязательности сторон, которые, в том числе, заключаются в том, что стороны пользуются равными правами на представление доказательств, участие в их исследовании, дают объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам.

В порядке пункта 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

В силу части 3 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Согласно части 1 статьи 64 и части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Обществом не представлено в материалы дела доказательств принятия всех зависящих от него мер по выявлению и недопущению нарушений требований законодательства об участии в долевом строительстве.

Меру ответственности, предусмотренную ч. 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в виде приостановления деятельности общества, связанной с привлечением денежных средств граждан в конкретных обстоятельствах дела, суд считает необходимой и соразмерной в целях пресечения нарушений прав граждан.

Таким образом, требования Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края следует удовлетворить. Приостановить осуществление деятельности ООО «Портал» связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: Многоквартирный жилой дом, 2 этап строительства, расположенный по адресу: Краснодарский край г.Анапа, пер. Северный, д. 1 на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу.

Руководствуясь ст. ст. 3.7, 23.1, 29.7, 29.10, 29.11, 30.1-30.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статьями 167-170, 202, 206 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Арбитражный суд,

### **Р Е Ш И Л:**

Заявление Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края удовлетворить.

Приостановить осуществление деятельности ООО «Портал» связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: Многоквартирный жилой дом, 2 этап строительства, расположенный по адресу: Краснодарский край г.Анапа, пер. Северный, д. 1 на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу.

Решение вступает в законную силу по истечении десяти дней со дня его принятия (изготовления в полном объеме), если не подана апелляционная жалоба.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд (г.Челябинск) через Арбитражный суд Оренбургской области.

Судья

О.А. Вернигорова