



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Краснодар

Дело № А32-31266/2017

11 сентября 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена 28.08.2017

Полный текст мотивированного решения изготовлен 11.09.2017

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Хмелевцевой А.С., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Линьковым С.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края к обществу с ограниченной ответственностью «ПрофСтрой-Юг»  
**о приостановлении деятельности,**

при участии в заседании:

от истца: Яценко П.М. (доверенность)

от ответчика: Никитин И.А. (доверенность), Талышев А.В. (доверенность),

после перерыва:

от истца: Хомяков А.Н. (доверенность)

от ответчика: Никитин И.А. (доверенность),

#### **установил:**

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, (далее – заявитель, административный орган) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление обществом с ограниченной ответственностью «ПрофСтрой-Юг» (далее – общество, ООО «ПрофСтрой-Юг») деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости, а именно: «Многоквартирные жилые дома литер 1,2,3, подземнонадземные автостоянки литер 4,5» расрольженного по адресу «Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сергея Есенина, 108, на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0129001:6130.

Основания требований изложены в заявлении.

Заявитель настаивал на требованиях.

Заинтересованное лицо возражало против приостановления деятельности на 12 месяцев.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 27.07.2017, после чего заседание продолжено в присутствии представителей Хомякова А.Н. и Никитина И.А.

Суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

Общество имеет статус юридического лица и осуществляет деятельность по строительству многоквартирных жилых домов.

В силу пункта 1 статьи 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 № 214-ФЗ) общество является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства.

Общество владеет на праве собственности земельным участком с кадастровым номером 23:43:0129001:6130.

Разрешение на строительство № RU 23306000-2902-р выдано 20 августа 2013 года Департаментом архитектуры и градостроительства муниципального образования город Краснодар.

Обществу выдано разрешение на строительство объекта «Многоквартирные жилые дома литер 1, 2, 3, подземнонадземные автостоянки литер 4, 5», расположенного по адресу: «Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сергея Есенина, 108, на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0129001:6130» (далее – объект) от 20.08.2013 № RU 23306000-2902-р, сроком действия до 01.11.2015.

Проектная декларация на строительство объекта и изменения к ней размещены обществом на сайте общего пользования: [www.ps-y.com](http://www.ps-y.com).

Первый договор участия в долевом строительстве объекта подписан обществом 03.09.2014.

Согласно представленной обществом отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 3 квартал 2014 года, срок передачи объектов долевого строительства

участникам долевого строительства, предусмотренный условиям договоров участия в долевом строительстве, заключенных обществом с участниками долевого строительства, первоначально устанавливался срок не позднее 1 ноября 2015 года.

Согласно отчетности общества за 3 квартал 2014 года срок передачи объектов строительства не позднее 1 ноября 2015 года.

Согласно отчетности общества за 4 квартал 2016 года срок передачи объектов строительства не позднее 1 мая 2017 года.

Отчетность за 1 квартал 2017 года обществом в департамент в установленный срок не сдана.

Согласно части 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Информация о выдаче Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар ООО «Стройподряд» разрешения на ввод в эксплуатацию 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 поступало. Таким образом, ООО «Стройподряд» обязанность по передаче объекта долевого строительства в срок, задержало более чем на один год.

Доказательств направления участникам долевого строительства информации и предложения об изменении договора обществом не представлено.

В соответствии с пунктом 6 части 6 статьи 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.

Пунктом 4 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» предусмотрено, что 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.

Следовательно, у общества имеется обязанность по предоставлению в Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Департамент неоднократно применял к обществу меры воздействия, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно: по факту нарушений действующего законодательства в области долевого строительства, а именно не представление в срок отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, общество привлекалось к административной ответственности по части 3 статьи 14.28 КоАП РФ постановлениями о назначении административного наказания от 09.02.2017 № 002/633 и от 06.04.2017 № 002/642.

В соответствии с [пунктом 4 части 15 статьи 23](#) 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: застройщиком не исполнялись требования настоящего 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.

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.

Рассмотрев материалы дела, заслушав лиц участвующих в деле, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд сделал вывод, что требования заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению.

В соответствии с частью 2 статьи 27 Федерального закона № 214-ФЗ действие названного Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

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.

Частью 1 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что 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 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 частью 1 статьи 3 Федерального закона № 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 и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка.

Как указано в части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома имеет право только застройщик и только на основании договора участия в долевом строительстве.

На основании части 2 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ 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 названного Закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

Согласно частям 1, 2 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее – уполномоченный орган), а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции. Контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее – контролирующий орган).

В соответствии с пунктами 1, 3 и 4 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 более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной указанным 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.

Судом при рассмотрении установлено, что согласно отчетности общества за 3 квартал 2014 года срок передачи объектов строительства – не позднее 1 ноября 2015 года. Согласно

отчетности общества за 4 квартал 2016 года срок передачи объектов строительства не позднее 1 мая 2017 года. Доказательств направления участникам долевого строительства информации и предложения об изменении договора обществом не представлено, равно как и не представлено доказательств передачи квартир в собственность дольщиков.

Департамент неоднократно применял к обществу меры воздействия, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно: по факту нарушений действующего законодательства в области долевого строительства, а именно не представление в срок отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, общество привлекалось к административной ответственности по части 3 статьи 14.28 КоАП РФ постановлениями о назначении административного наказания от 09.02.2017 № 002/633 и от 06.04.2017 № 002/642.

Кроме того, в дело департамент представил обращения (жалобы) граждан, в которых указано, что более 1 года общество не строит дом, страховка не продлена. Также в материалы дела представлены фотографии спорного объекта, на которых отсутствуют признаки строительства объекта.

Вышеуказанная совокупность обстоятельств свидетельствует о грубом и систематическом нарушении со стороны общества норм действующего законодательства, регулирующих отношения в области долевого строительства, ставящим под угрозу права и законные интересы участников долевого строительства, граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья и иных объектов недвижимости.

Принятое решение не ограничивает общество в осуществлении иной хозяйственной деятельности, помимо деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, не препятствует в извлечении доходов от продолжения иной деятельности и не является препятствием для осуществления разрешенного строительства.

Обществом не представлено в материалы дела доказательств принятия всех зависящих от него мер по выявлению и недопущению нарушений.

Судом также не установлено обстоятельств, объективно препятствовавших обществу в надлежащем исполнении установленных законом требований.

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 Информационное письмо Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации 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», приостановление деятельности общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, при установленных судом фактических обстоятельствах дела, является законной, разумной и адекватной мерой, направленной на защиту интересов потенциальных дольщиков.

При таких обстоятельствах, требования департамента о приостановлении на 12 месяцев, с момента вступления решения суда в законную силу деятельности заинтересованного лица, деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: «Многоквартирные жилые дома литер 1,2,3, подземнонадземные автостоянки литер 4,5» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:6130, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

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

#### **Р Е Ш И Л:**

Приостановить на двенадцать месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «ПрофСтрой-Юг» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: «Многоквартирные жилые дома литер 1,2,3, подземнонадземные автостоянки литер 4,5» расположенного по адресу «Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сергея Есенина, 108, на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0129001:6130.

Взыскать с ООО «ПрофСтрой-Юг» государственную пошлину в федеральный бюджет в размере 6 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

**Судья**

**А.С. Хмелевцева**