



---

---

## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

г. Краснодар, ул. Постовая 32

**Именем Российской Федерации**

### **РЕШЕНИЕ**

г. Краснодар  
18 июля 2017 года

Дело № А32-22681/2017

Резолютивная часть решения объявлена 13.07.2017.

Полный текст решения изготовлен 18.07.2017.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи **Погорелова И.А.**, при ведении протокола помощником судьи Евдокимовой М.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар к ООО «Рахас-Инвест», г. Сочи (ИНН 7743582432, ОГРН 1067746144245)

о приостановлении на 12 месяцев деятельности, связанной с привлечением денежных средств долевого строительства

при участии в заседании:

от заявителя: Хомяков А.Н. – доверенность от 28.12.2016;

от заинтересованного лица: не явился, уведомлен надлежащим образом.

### **УСТАНОВИЛ:**

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар (далее - заявитель, департамент) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к ООО «Рахас-Инвест», г. Сочи (далее – заинтересованное лицо, общество) о приостановлении на 12 месяцев деятельности, связанной с привлечением денежных средств долевого строительства.

Представитель заявителя настоял на удовлетворении заявленных требований по основаниям, изложенным в заявлении.

Представитель заинтересованного лица не присутствовал в судебном заседании.

Как следует из материалов дела, ООО «Рахас-Инвест» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201018:4, предоставленном в аренду (договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 07.05.1999 № 4900001388 зарегистрирован 14.08.2006 23-23-50/051/2006-147; договор от 22.06.2007 № 3 о передаче прав и обязанностей, зарегистрирован 30.08.2007 23-23-50/026/2007-551), в соответствии с разрешением от 09.10.2014 № RU-23309-3060 ведется строительство объекта «Апартотель», расположенного по адресу г. Сочи, Центральный район, ул. Волжская 22.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 31.07.2015.

Информация о размещении (опубликования) проектной декларации по объекту строительства отсутствует.

В соответствии с пунктом 6 частью 6 статьи 23 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» 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

представление застройщиками отчетности за 3 квартал 2015 года в контролирующий орган в срок до 30.10.2015.

Согласно информационному сообщению Хостинского отдела г. Сочи управления Росреестра по Краснодарскому краю от 02.08.2015 № 50-15/2252 государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве в отношении объекта произведена 31 июля 2015 года.

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 за 3 квартал 2015 года.

Отчетность, предусмотренная Постановлением Правительства РФ № 645 за 3 квартал 2015 года обществом в установленный срок в контролирующий орган представлена не была.

По факту нарушения было вынесено постановление о назначении административного наказания от 24.05.2016 № 002/82 по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Административным органом в адрес общества было направлено предписание от 25.12.2015 № 83, которым предписывалось в срок до 18.03.2016 представить в департамент отчетность за 3 квартал 2015 года.

Вышеуказанное предписание обществом не исполнено, в связи с чем оно было привлечено к административной ответственности на основании постановления от 17.05.2016 № 002/244.

Отчетность за 4 квартал 2015 года и 1 квартал 2016 также не была представлена в департамент в установленный срок.

По данному факту было вынесено постановление о назначении административного наказания от 13.12.2016 № 002/623 по части 3 статьи 14.28 КоАП РФ.

По фактам выявленных нарушений в адрес ООО «Рахас-Инвест» было направлено предписание от 21.12.2016 № АДС-396-ДМ, которым предписано в срок до 21.02.2017 представить в адрес департамента отчетность за 3, 4 кварталы 2015 года и 1,3 кварталы 2016 года.

В установленный срок предписание не было исполнено, в связи с чем общество было привлечено к административной ответственности на основании постановления от 30.03.2017 № 002/175.

Заявитель считает все вышеуказанное грубым и систематическим нарушением обществом норм действующего законодательства, в связи с чем обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

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 пришел к выводу, что требования заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 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 области долевого строительства многоквартирных домов и (или) объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом 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 частью 2 статьи 27 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) 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 Закона о долевом строительстве 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 силу пункта 1 статьи 2 Закона о долевом строительстве ООО «Рахас-Ивест» является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства.

Судом установлено, что ООО «Рахас-Ивест» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201018:4, предоставленном в аренду (договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 07.05.1999 № 4900001388 зарегистрирован 14.08.2006 23-23-50/051/2006-147; договор от 22.06.2007 № 3 о передаче прав и обязанностей, зарегистрирован 30.08.2007 23-23-50/026/2007-551), в соответствии с разрешением от 09.10.2014 № RU-23309-3060 ведется строительство объекта «Апартотель», расположенного по адресу г. Сочи, Центральный район, ул. Волжская 22.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 31.07.2015.

Информация о размещении (опубликования) проектной декларации по объекту строительства отсутствует.

Согласно информационному сообщению Хостинского отдела г. Сочи управления Росреестра по Краснодарскому краю от 02.08.2015 № 50-15/2252 государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве в отношении объекта произведена 31 июля 2015 года.

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 за 3 квартал 2015 года.

Отчетность, предусмотренная Постановлением Правительства РФ № 645 за 3 квартал 2015 года обществом в установленный срок в контролирующий орган представлена не была.

По факту нарушения было вынесено постановление о назначении административного наказания от 24.05.2016 № 002/82 по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Административным органом в адрес общества было направлено предписание от 25.12.2015 № 83, которым предписывалось в срок до 18.03.2016 представить в департамент отчетность за 3 квартал 2015 года.

Вышеуказанное предписание обществом не исполнено, в связи с чем оно было привлечено к административной ответственности на основании постановления от 17.05.2016 № 002/244.

Отчетность за 4 квартал 2015 года и 1 квартал 2016 также не была представлена в департамент в установленный срок.

По данному факту было вынесено постановление о назначении административного наказания от 13.12.2016 № 002/623 по части 3 статьи 14.28 КоАП РФ.

По фактам выявленных нарушений в адрес ООО «Рахас-Инвест» было направлено предписание от 21.12.2016 № АДС-396-ДМ, которым предписано в срок до 21.02.2017 представить в адрес департамента отчетность за 3, 4 кварталы 2015 года и 1,3 кварталы 2016 года.

В установленный срок предписание не было исполнено, в связи с чем общество было привлечено к административной ответственности на основании постановления от 30.03.2017 № 002/175.

Указанное свидетельствует о том, что ООО «Рахас-Инвест» более чем на тридцать дней задержало представление отчетности, предусмотренной указанным Федеральным законом.

Вышеуказанное свидетельствует о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО «Рахас-Инвест» норм действующего законодательства, регулирующих отношения в области долевого строительства, ставящим под угрозу права и законные интересы 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; 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.

Исследовав и оценив, в соответствии с требованиями, содержащимися в статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства, суд считает доказанными нарушения, допущенные ООО «Рахас-Инвест», г. Сочи при ведении деятельности в качестве застройщика, и пришел к выводу о том, что приостановление деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, является законной, разумной и адекватной мерой, направленной на защиту интересов потенциальных дольщиков.

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.

При таких обстоятельствах, требования департамента о приостановлении на 12 месяцев, с момента вступления решения суда в законную силу, деятельности заинтересованного лица, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 29, 167-171, 176, 189 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **Р Е Ш И Л:**

Приостановить на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Рахас-Инвест» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на объекте:

- «Апартотель», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201018:4 по адресу г. Сочи, Центральный район, ул. Волжская 22.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок от даты его принятия.

**Судья**

**И.А. Погорелов**