



**Арбитражный суд Краснодарского края  
Именем Российской Федерации  
Р Е Ш Е Н И Е**

г. Краснодар  
19 декабря 2017 года

Дело № А32-45929/2017

Резолютивная часть решения объявлена 12.12.2017.  
Полный текст мотивированного решения изготовлен 19.12.2017.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе:  
судьи **Купреева Д.В.**, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи  
Чирг З.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению:  
Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (ИНН 2308113667,  
ОГРН 1052303716772), г. Краснодар,  
к обществу с ограниченной ответственностью строительной компании «Наследие»  
(ИНН 2311204064, ОГРН 1152311020102), г. Краснодар,

о приостановлении осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,

при участии в заседании:  
от заявителя: Покусаев Ю.Е. – доверенность от 29.06.2017 № 69-9276/17-04;  
от ответчика: не явился, уведомлен надлежащим образом;

**УСТАНОВИЛ:**

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края 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 строительной компанией «Наследие» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, юго-западнее пос. Пашковский, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1482.

Основания заявленных требований изложены в заявлении. Представитель заявителя в судебном заседании заявленные требования поддержал. Представитель ответчика в судебное заседание не явился, уведомлен надлежащим образом.

Судебное заседание проведено в отсутствие представителя ответчика в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью строительная компания «Наследие» имеет статус юридического лица и осуществляет деятельность по строительству жилых и нежилых зданий.

Пунктом 6 части 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» (пункт 3 Правил) 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 один договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору.

Согласно отчетности застройщика за 1 квартал 2016 года, срок передачи вышеуказанного объекта долевого строительства, предусмотренный условиями договоров участия в долевом строительстве, заключенными ООО СК «Наследие» с участниками долевого строительства, по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями», расположенному по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, юго-западнее пос. Пашковский, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1482, установлен на 1 квартал 2018 года.

Вместе с тем, как следует из материалов дела, застройщик в нарушение требований законодательства не предпринимает каких-либо действий, направленных на завершение строительства, а также действий, направленных на подписание дополнительных соглашений об изменении срока передачи объекта.

В связи с чем, контролирующий орган обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Принимая решение по данному делу, суд руководствовался следующим.

В соответствии с Законом Краснодарского края от 21.10.2015 № 3255-КЗ «О системе исполнительных органов государственной власти Краснодарского края и структуре высшего исполнительного органа государственной власти Краснодарского края – администрации Краснодарского края», постановлениями главы администрации от 27.10.2015 № 993 «О совершенствовании деятельности исполнительных органов государственной власти Краснодарского края», от 21.12.2015 № 1245 «О департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края» с 01.01.2016 признано утратившим силу Постановление главы администрации Краснодарского края от 28.07.2014 № 769, управление по надзору в области долевого строительства Краснодарского края присоединено к управлению государственного строительного надзора Краснодарского края, которое, в свою очередь, переименовано в департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

С 01.01.2016 департамент является правопреемником управления по надзору в области долевого строительства Краснодарского края, то есть органом исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Краснодарского края.

Согласно части 2 статьи 27 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» действие настоящего Федерального 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 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 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» застройщиком является 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 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом 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.

Как установлено судом и подтверждено материалами дела, ООО СК «Наследие» является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства, а именно осуществляет строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями», расположенного по адресу: г. Краснодар, юго-западнее пос. Пашковский.

Строительство (создание) указанного объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1482, который находится в собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права от 21.12.2015 № АА 503767, в соответствии с разрешением на строительство от 06.10.2015 № RU 23306000-4262-р-2015 (приказ Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар от 25.12.2015 № 492 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 06.10.2015 № RU 23306000-4262-р-2015»).

Проектная декларация по объекту строительства размещена 01.01.2016 в газете «Вольная Кубань» № 1 (26320), в сети Интернет на сайте [www.admiral-nahimov.ru](http://www.admiral-nahimov.ru).

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 10.03.2016.

По данным ежеквартальной отчетности проектная декларация по объекту опубликована на сайте: [www.admiral-nahimov.ru](http://www.admiral-nahimov.ru), а также размещена в газете «Вольная Кубань» от 01.01.2016 № 1 (26320).

Пунктом 6 части 6 статьи 23 указанного выше Федерального закона установлено, что контролирующий орган ежеквартально получает 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 застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В соответствии с 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, отчетность представляется 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.

Датой представления отчетности считается дата поступления отчетности в уполномоченный орган.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 10.03.2016 в разделе 5 выписки «Договоры участия в долевом строительстве» имеется 1 запись.

Следовательно, у общества имеется обязанность по предоставлению в департамент отчетности застройщика за 1 квартал 2016 года.

В связи с непредставлением отчетности застройщика за 1 квартал 2016 года, контролирующим органом в адрес общества направлено предписание от 26.08.2016 № АДС-188-ВК.

Во исполнение указанного предписания, обществом представлена отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 1 квартал 2016 года, в соответствии с которой срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства – 1 квартал 2018.

Вместе с тем, из представленных в материалы дела документов следует, что никакие работы на объекте не ведутся, конструкции будущего здания не выполнены.

Ввиду того, что застройщик не предпринимает действия, направленные на завершение строительства указанного объекта, суд приходит к выводу о невозможности передачи объекта участникам долевого строительства в установленный срок.

Кроме того, в соответствии с частью 3 статьи 6 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» 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.

Однако, сведения о направлении участникам долевого строительства объектов соответствующей информации и предложения об изменении договоров участия в долевом строительстве в департамент не представлены.

Информация о выдаче ООО СК «Наследие» разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в контролирующий орган не поступала.

Кроме того, департаментом в апреле-мае 2017 проведена проверка ООО СК «Наследие» по строительству объекта «Многokвартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, юго-западнее пос. Пашковский.

В ходе проверки целевого использования денежных средств участников долевого строительства департаментом установлено, что денежные средства в общей сумме 1 200 000 рублей израсходованы ООО СК «Наследие» по нецелевому назначению, а именно на оплату консультационных услуг и приобретение легкового автомобиля.

По факту нарушения действующего законодательства в области долевого строительства, орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости направлял в адрес общества предписания от 26.08.2016 № АДС-188-ВК, 02.02.2017 № АДС-120-ТК, от 24.05.2017 № ГНК-49-СК об устранении нарушений законодательства в области долевого строительства, а также неоднократно привлекал ответчика к административной ответственности по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях на основании постановлений от 20.10.2016 № 002/596, от 20.10.2016 № 002/502.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО СК «Наследие» норм действующего законодательства, регулирующих отношения в области долевого строительства, ставящем под угрозу права и законные интересы участников долевого строительства, граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья и иных объектов недвижимости.

В соответствии с пунктами 1, 3, 4 части 15 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» 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 более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом; не удовлетворены требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12.1 настоящего Федерального закона, и (или) не исполнена обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности; 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.

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 СК «Наследие» при ведении деятельности в качестве застройщика, и приходит 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.

Приостановление деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, не ограничивает общество в осуществлении иной хозяйственной деятельности, не препятствует в извлечении доходов от продолжения иной деятельности.

Учитывая изложенное, требования Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **РЕШИЛ:**

Приостановить на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО СК «Наследие» (ИНН 2311204064, ОГРН 1152311020102) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями», расположенного по адресу: г. Краснодар, юго-западнее пос. Пашковский.

Решение суда может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 1 месяца со дня его принятия.

**Судья**

**Д.В. Купреев**