



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
12 июля 2017 года

Дело № А32-22684/2017

Резолютивная часть решения объявлена 10 июля 2017 года
Решение в полном объеме изготовлено 12 июля 2017 года

Арбитражный суд Краснодарского края в составе: судьи Шкира Д.М.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Поповской А.И.
рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению
Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар
(ИНН 2308113667, ОГРН 1052303716772)
к обществу с ограниченной ответственностью «Садко Инвест», г. Сочи (ИНН 2320143844,
ОГРН 1062320042839)

о приостановлении деятельности,

при участии в судебном заседании:

от заявителя: Хомяков А.Н. – доверенность от 13.07.2016 № 69-8924/16-01, Яценко П.М. –
доверенность от 01.06.2017 № 69-7595/17-04;
от заинтересованного лица: не явился, извещен,

УСТАНОВИЛ:

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар
(далее – заявитель, административный орган) обратился в Арбитражный суд
Краснодарского края с заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Садко
Инвест», г. Сочи (далее - общество) о приостановлении на 12 месяцев с момента
вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществления обществом
деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого
строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости, а именно:

- Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с
кадастровым номером 23:49:0201020:0105 по адресу: г. Сочи, ул. Виноградная, д. 195.

Представители заявителя в судебном заседании на удовлетворении заявленных
требований настаивали, поддержали доводы, изложенные в заявлении.

Представитель заинтересованного лица в судебное заседание не явился, о времени
и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, отзыв в материалы дела не
представил.

Суд, заслушав представителей заявителя, изучив в совокупности все
представленные сторонами доказательства в обоснование своих требований и возражений,
счел заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Общество является юридическим лицом, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, осуществляет деятельность на основании Устава общества.

Как следует из материалов дела, основанием для обращения административного органа в суд, послужило выявление фактов привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве, невыполнение в установленный срок законных предписаний административного органа, не передача в установленный срок объекта долевого строительства, а также привлечение к административной ответственности за не исполнение требований Закона о долевом строительстве по части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, вышеуказанное свидетельствует о неоднократном нарушении обществом положений Закона о долевом строительстве.

Установив изложенные обстоятельства, административный орган обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

При рассмотрении заявленных требований суд руководствовался следующим.

В соответствии с частью 2 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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).

Из материалов дела следует, что общество осуществляет деятельность в области долевого строительства и привлекает денежные средства участников долевого строительства, в соответствии с Законом о долевом строительстве, что подтверждается следующим.

Общество с ограниченной ответственностью «Садко Инвест» под руководством директора Дурынина И.А. осуществляет строительство следующего объекта.

Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201020:0105 по адресу: г. Сочи, ул. Виноградная, д. 195.

Разрешение на строительство от 04.06.2010 года № RU23309/526.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0201020:0105 находится в пользовании застройщика на основании договора о передаче права и обязанностей по договору аренды земельного участка от 14.03.2007 № 23-23-50/003/2007-247, зарегистрированного 21.03.2007.

Информация о проектной декларации была размещена 22.06.2010 в газете «Новости Сочи».

Первый договор о долевом строительстве был заключен 10.08.2010.

Согласно пункту 9 части 6 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» контролирующий орган вправе направлять лицам, осуществляющим привлечение денежных средств граждан для строительства, предписания об устранении нарушений Закона о долевом строительстве, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа и устанавливать сроки устранения таких нарушений.

Согласно части 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий на дату направления проектной декларации

в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, следующим требованиям:

1) уставный (складочный) капитал, уставный фонд юридического лица - застройщика (далее - уставный капитал застройщика) должен быть полностью оплачен и должен составлять не менее чем минимальный размер, указанный в части 2.1 настоящей статьи, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию (далее - максимальная площадь объектов долевого строительства застройщика). В случае, если уставный капитал застройщика не соответствует такому требованию, сумма полностью оплаченного уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному в соответствии со статьей 15.3 настоящего Федерального закона договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями в соответствии со статьей 15.3 настоящего Федерального закона другой договор поручительства (далее - связанные с застройщиком юридические лица), должна составлять не менее чем минимальный размер, указанный в части 2.1 настоящей статьи, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком или связанными с застройщиком юридическими лицами с привлечением средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию (далее - максимальная площадь объектов долевого строительства застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц);

2) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

3) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

4) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

5) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

6) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

7) у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период. Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, не принято;

8) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, отсутствует судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также в отношении указанных лиц не применялись наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации.

В соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В нарушение части 2 статьи 3, части 3 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» обществом с ограниченной ответственностью «Садко Инвест» привлечены денежные средства Кравченко С.А. в размере 1 530 000 рублей на основании предварительного договора участия в долевом строительстве от 20.09.2011 № 73/1, Письменского С.М. в размере 2 341 100 рублей на основании предварительного договора участия в долевом строительстве от 18.03.2011 № 57/1, Фетисовой Л.Ю. в размере 3 140 800 рублей на основании предварительного договора участия в долевом строительстве от 03.05.2012 № 79/1.

Согласно представленной отчетности общества с ограниченной ответственностью «Садко Инвест» за 3 квартал 2016 года заключенными договорами участия в долевом строительстве срок передачи участникам долевого строительства объекта - Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201020:0105 по адресу: г. Сочи, ул. Виноградная, д. 195, установлен 31.12.2012.

Информация о выдаче администрацией города Сочи обществу с ограниченной ответственностью «Садко Инвест» разрешений на ввод в эксплуатацию вышеуказанных

объектов в административный орган не поступала. Сведения о направлении участникам долевого строительства объектов соответствующей информации и предложения об изменении договоров участия в долевом строительстве в административный орган не представлены.

По факту выявленного нарушения в адрес общества с ограниченной ответственностью «Садко Инвест» было направлено предписание административного органа от 01.03.2016 № ГКН-4-СК, согласно которому общество обязано устранить допущенные нарушения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно в срок до 29.04.2016 представить документы, подтверждающие направление участникам долевого строительства соответствующей информации и предложения об изменении условий договоров в части переноса срока передачи объектов.

В установленный срок, документы подтверждающие исполнение предписания от 01.03.2016 № ГКН-4-СК, в административный орган не представлены.

По факту невыполнения предписания, административным органом в отношении ООО «Садко Инвест» вынесено постановление о назначении административного наказания по части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 16.06.2016 № 003/307.

Вышеуказанное свидетельствует о грубом и систематическом нарушении со стороны ООО «Садко Инвест» 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.

Согласно пунктам 1,4 части 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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 настоящим Федеральным законом; 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.

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.

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

Таким образом, требования заявителя о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Садко Инвест» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201020:0105 по адресу: г. Сочи, ул. Виноградная, д. 195.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Приостановить на двенадцать месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Садко Инвест» (ИНН 2320143844, ОГРН 1062320042839) деятельности связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201020:0105 по адресу: г. Сочи, ул. Виноградная, д. 195.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Садко Инвест» (ИНН 2320143844, ОГРН 1062320042839) в доход федерального бюджета сумму государственной пошлины в размере в размере 3 000 (три тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в течение месяца с момента его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Д.М. Шкира