

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е****Именем Российской Федерации**

г. Москва

Дело № А40-77320/17-94-818

02 августа 2017 г.

Резолютивная часть решения объявлена 26 июля 2017 года

Полный текст решения изготовлен 02 августа 2017 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Лапшиной В.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания

Подрезовым А.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (г. Краснодар)

к ООО «Серебряные пруды» (ОГРН 1137746867356, 127238, г. Москва, проезд Локомотивный, 21, стр. 5)

о приостановлении деятельности

при участии:

от заявителя – не явился, извещен

от ответчика – не явился, извещен

УСТАНОВИЛ:

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее – заявитель, Департамент) обратился в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением к ООО «Серебряные пруды» (далее – Общество, ответчик) о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Серебряные пруды» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: «18-этажный 2-секционный жилой дом. Корректировка», по адресу: г. Краснодар, в районе ул. им. К. Россинского.

Заявление мотивировано наличие обстоятельств, предусмотренных п. 1, 3 и 4 ч. 15 ст. 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строи-

тельстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Заявитель и Общество, извещенные надлежащим образом о начавшемся процессе в порядке ст. 123 АПК РФ, в суд не явились, заявлений и ходатайств, препятствующих рассмотрению спора, не направили.

Департамент направил ходатайство о рассмотрении спора в его отсутствие.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (kad.arbitr.ru).

Согласно пункту 3 статьи 156 АПК РФ в случае неявки в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела, суд рассматривает дело в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности и взаимосвязи, арбитражный суд считает требования подлежащими удовлетворению, основываясь на следующем.

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» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган).

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 (далее - Департамент).

Согласно ч. 2 ст. 27 Федерального закона № 214-ФЗ 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 соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ 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 силу п. 1 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ ООО «Серебряные пруды» является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства, что подтверждается следующим:

ООО «Серебряные пруды» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0130047:1921 осуществляет строительство объекта «18-этажный 2-секционный жилой дом. Корректировка», по адресу: г. Краснодар, в районе ул. им. К. Российского (далее - объект).

Земельный участок общей площадью 5 115 кв.м., расположенный в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара в районе ул. им. Кирилла Российского с кадастровым № 23:43:0130047:1921, предназначенный для застройки многоэтажными жилыми домами, принадлежит ООО «Серебряные пруды» на праве собственности согласно договору купли-продажи от 27.02.2014 и решению о разделе от 27.09.2014, свидетельство о государственной регистрации права от 17.10.2014 23-АН№ 149186.

Разрешение на строительство Объекта выдано ООО «Серебряные пруды» 19.09.2014 № RU 23306000-3624-р департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, сроком действия до 19.09.2016. Срок действия разрешения на строительство продлен до 19.09.2018.

Приказом департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 22.01.2015 № 5 в разрешение на строительство № RU 23306000-3624-р внесены изменения в части площади и кадастрового номера земельного участка, на котором возводится Объект.

Разрешением на строительство утверждены следующие технико-экономические показатели Объекта:

- площадь застройки - 1 280 кв.м.;
- площадь жилого здания - 17 154 кв.м.;
- этажность - 18 этажей + подвал;
- общая площадь общественных помещений - 1 074 кв.м.;
- общая площадь квартир - 13 984 кв.м.;

- количество квартир - 248, в том числе однокомнатных - 60, двухкомнатных - 170, трехкомнатных - 14, четырехкомнатных - 4;

Первый договор участия в долевом строительстве объекта от 16.12.2014 № 175/2-01 подписан ООО «Серебряные пруды» с гр. Приваловой А.Д., зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 30.01.2015.

Разрешение на ввод в эксплуатацию по указанному объекту Обществу не выдавалось.

Согласно п. 6 ч. 6 ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ, контролирующий орган вправе ежеквартально получать 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 им своих обязательств по договорам, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а также бухгалтерскую отчетность (в том числе годовую), составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В соответствии с п. 3 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» (далее - Правила) отчетность представляется за квартал, 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.

На основании п. 4 Правил 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.

Согласно отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства за 2 квартал 2016 года на конец отчетного периода у ООО «Серебряные пруды» имелись неисполненные обязательства по 52 договорам участия в долевом строительстве объекта.

Информация из департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар о выданном ООО «Серебряные пруды» разрешении на ввод в эксплуатацию объекта в контролирующий орган не поступала.

Следовательно, у ООО «Серебряные пруды» имеется обязанность по представлению 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 2016 года.

Однако, предусмотренная постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» отчетность застройщика за 3 квартал 2016 года ООО «Серебряные пруды» не была представлена в контролирующий орган.

Таким образом, ООО «Серебряные пруды» требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости в части обязанности предоставления застройщиками в уполномоченный орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, не выполнены.

Согласно представленной ООО «Серебряные пруды» отчетности застройщика за 2 квартал 2016 года, срок передачи вышеуказанного объекта долевого строительства участникам долевого строительства предусмотренный условиям договоров участия в долевом строительстве, заключенных ООО «Серебряные пруды» с участниками долевого строительства, первоначально устанавливался 3 квартал 2016 года.

Частью 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ определено, что если строительство многоквартирного дома 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.

ООО «Серебряные пруды» 20.07.2016 направило участникам долевого строительства уведомления о невозможности завершения строительства объекта в установленный договорами срок и изменении срока ввода объекта в эксплуатацию на 3 квартал 2018 года.

Информация из администрации муниципального образования город Краснодар о выданном разрешении на ввод в эксплуатацию вышеуказанного объекта до настоящего времени в департамент не поступала.

Таким образом, ООО «Серебряные пруды» обязанность по передаче объекта долевого строительства в срок до 30.09.2016 года не исполнило.

Департаментом неоднократно к ООО «Серебряные пруды» применялись меры воздействия предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно по факту нарушений действующего законодательства в области долевого строительства, ООО «Серебряные пруды» привлекалось к административной ответственности по ч. 3 ст.

14.28 и ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ - постановление о назначении административного наказания от 02.03.2017 № 002/671, от 07.03.2017 № 002/138, от 04.04.2017 № 002/44.

Ответчик в судебное заседание не явился, доводы Департамента не опроверг. Выявленные нарушения не устранены обществом, обратное ответчиком не доказано.

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.

Допущенные ООО «Серебряные пруды» нарушения свидетельствуют о нежелании застройщика надлежащим образом соблюдать обязанности по предоставлению отчетности, возложенные на него нормативными требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 N 645, и являются нарушением норм Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Исследовав обстоятельства дела, оценив в соответствии со статьей 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, в связи с многочисленными существенными нарушениями, допущенными ООО «Серебряные пруды» при ведении деятельности в качестве застройщика, суд приходит к выводу, что приостановление деятельности общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, является законной, разумной и адекватной мерой, направленной на защиту интересов дольщиков.

При указанных обстоятельствах требования Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края подлежат удовлетворению.

Суд отмечает, что приостановление деятельности Общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства, не ограничивает ответчика в осуществлении иной хозяйственной деятельности, помимо деятельности, связанной с привлечением денежных средств

участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не препятствует в извлечении доходов от продолжения иной деятельности и не является препятствием для осуществления разрешенного строительства жилого комплекса и сдачи его в эксплуатацию, а связано, исключительно, с запретом на двенадцать месяцев осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Заявитель освобожден от уплаты государственной пошлины в силу п. 2 ст. 333.37 НК РФ, в связи расходы по уплате государственной пошлины возлагаются на ответчика.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Заявление Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края удовлетворить полностью.

Приостановить на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Серебряные пруды» (ОГРН 1137746867356, 127238, г. Москва, проезд Локомотивный, 21, стр. 5) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: «18-этажный 2-секционный жилой дом. Корректировка», по адресу: г. Краснодар, в районе ул. им. К. Россинского.

Взыскать с ООО «Серебряные пруды» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000 (шесть тысяч) руб.

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

Судья:

В.В. Лапшина