



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Именем Российской Федерации

### Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-36014/2017

16 ноября 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена 09.11.2017

Полный текст мотивированного решения изготовлен 16.11.2017

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 «Стройтех»  
**о приостановлении деятельности связанной с привлечением денежных средств,**

при участии в заседании:

от заявителя: не явился, извещен;

от заинтересованного лица: не явился, извещен;

#### **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 «Стройтех» (далее – общество, ООО «Стройтех») деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: «16-ти этажный жилой дом», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса-Толстого-Шевченко, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0305017:20.

Основания требований изложены в заявлении.

Стороны в судебное заседание не явились, уведомлены надлежащим образом.

От департамента в материалы дела поступило ходатайство об уточнении заявленных требований.

Суд, рассмотрев ходатайство заявителя об уточнении требований, считает его подлежащим удовлетворению на основании части 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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 осуществляет строительство объекта – «16-ти этажный жилой дом», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса-Толстого-Шевченко, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0305017:20.

Разрешение на строительство № RU 2330800-1360-12 выдано 19.12.2012 администрацией муниципального образования город Новороссийск.

Земельный участок с кадастровым номером 23:47:0305017:20 предоставлен обществу в аренду по дополнительному соглашению от 23.05.2012 к договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 30.04.2008 № 4700004503.

Согласно представленной ООО «Стройтех» отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за IV квартал 2015 года, срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства – июль 2016 года; общее количество квартир – 95 квартир; общее количество заключенных договоров с начала строительства (создания) многоквартирного дома – 34 договора.

Согласно представленной ООО «Стройтех» отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за II квартал 2017 года, срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства не изменился – 30 июня 2017 года; общее количество квартир – 95 квартир; общее количество заключенных договоров с начала строительства (создания) многоквартирного дома – 36 договоров.

В силу 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 обществу разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в департамент не поступала. Общество задержало более чем на один год исполнение обязанности по передаче объекта долевого строительства в срок.

В соответствии с частью 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» (далее – Закон № 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 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 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.

На основании части 2 статьи 2 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.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

На основании части 2 статьи 23 Закона № 214-ФЗ контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство.

Пунктом 3 части 15 статьи 23 Закона № 214-ФЗ предусмотрено, что 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 застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12.1 данного Закона, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 000 рублей.

Статьей 12 Закона № 214-ФЗ установлено, что обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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.

Представитель общества в материалы дела представил таблицу с информацией по срокам исполнения обязательств застройщика перед участниками в долевом строительстве и дополнительные соглашения с дольщиками. Согласно представленной информации по 72 квартирам заключены дополнительные соглашения о продлении сроков передачи объектов участникам долевого строительства, по 11 квартирам имеются решения судов о взыскании неустойки за просрочку передачи объектов, по 12 квартирам дополнительные соглашения о продлении сроков не заключены. По 18 нежилым помещениям 5 объектов – в стадии заключения дополнительного соглашения, по 13 нежилым помещениям срок передачи объектов не продлен.

В предостережении о недопустимости нарушения закона от 28.09.2016, вынесенном прокуратурой г. Новороссийска в отношении директора ООО «Стройтех» Крук С.А., указано, что степень готовности объекта составляет 82 %. В судебном заседании представитель общества также пояснял, что строительство объекта не прекращено.

Рассмотрев материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности сделал вывод, что в рассматриваемом случае имеются основания для приостановления на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Департамент обратился в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на срок 12 месяцев деятельности общества, связанной с привлечением денежных средств участников

долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Закон № 214-ФЗ не содержит требований к срокам применения указанной меры воздействия на деятельность застройщика и критериев его оценки. В ходе судебного разбирательства управление не представило обоснования срока заявленного требования.

Право оценки представленных сторонами доказательств и определения размера санкции с учетом обстоятельств дела, в силу прямого указания ст. 71 АПК РФ, принадлежит суду независимо от того, заявляла ли об этом заинтересованная сторона.

По смыслу статьи 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации, введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должно отвечать требованиям справедливости, быть соразмерным конституционно закрепляемым целям и охраняемым законным интересам, а также характеру совершенного деяния.

Суд, исследовав и оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации материалы дела, на основании изложенного, учитывая все обстоятельства дела в совокупности, требования разумности и справедливости, характера совершенного правонарушения, с целью соблюдения частных и публичных интересов, прав и законных интересов дольщиков, в соответствии с задачами, установленными пунктом 1 статьи 1 Закона о долевом строительстве, с учетом того, что по большей части квартир заключены дополнительные соглашения о продлении соответствующих сроков, по остальным объектам (квартирам) ведутся переговоры, по ряду объектов, по которым не продлен срок передачи объекта, помещения являются нежилыми, считает подлежащим удовлетворению требование Департамента в части приостановления осуществления деятельности общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а именно: «16-ти этажный жилой дом», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса-Толстого-Шевченко, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0305017:20, на срок 4 месяца с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу.

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

**Р Е Ш И Л:**

Ходатайство Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края об уточнении требований – удовлетворить.

Приостановить на 4 месяца с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление обществом с ограниченной ответственностью «Стройтех» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: «16-ти этажный жилой дом», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса-Толстого-Шевченко, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0305017:20.

В удовлетворении остальных требований – отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Стройтех» государственную пошлину в федеральный бюджет в размере 6000 рублей.

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

**Судья**

**А.С. Хмелевцева**