

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А32-12904/2017

05 декабря 2017 года

Резолютивная часть постановления объявлена 30 ноября 2017 года.
Постановление изготовлено в полном объеме 05 декабря 2017 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Посаженникова М.В., судей Воловик Л.Н. и Прокофьевой Т.В., в отсутствие в судебном заседании заявителя – Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (ИНН 2308113667, ОГРН 1052303716772), заинтересованного лица – общества с ограниченной ответственностью «Фирма "Стройподряд"» (ИНН 2310036265, ОГРН 1022301621396), надлежаще извещенных о времени и месте судебного заседания, в том числе посредством размещения информации на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Фирма "Стройподряд"» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.05.2017 (судья Хмелевцева А.С.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2017 (судьи Филимонова С.С., Смотровая Н.Н., Соловьева М.В.) по делу № А32-12904/2017, установил следующее.

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее – департамент, заявитель) обратился в арбитражный суд с заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Фирма "Стройподряд"» (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 объекта «Жилой дом по ул. Валерия Гассия – ул. Автолюбителей микрорайона № 6 в Почтовом жилом районе г. Краснодара».

Решением суда первой инстанции от 24.05.2017, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 10.08.2017, заявленные департаментом требования удовлетворены.

В кассационной жалобе общество просит отменить решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций, принять по делу новый судебный акт.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа, изучив материалы дела, оценив доводы кассационной жалобы, считает, что жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, общество является застройщиком объекта строительства «Жилой дом по ул. Валерия Гассия – ул. Автолюбителей микрорайона № 6 в Почтовом жилом районе г. Краснодара», расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Валерия Гассия 2 (далее – объект).

Обществом с администрацией муниципального образования город Краснодар заключен договор аренды от 28.02.2007 № 4300014810 в отношении земельного участка общей площадью 21 тысяча м², кадастровый номер № 23:43:0427001:0038 (зона 4-46) из земель населенных пунктов, расположенного в Карасунском внутригородском округе города Краснодара по улице им. Валерия Гассия 2. Срок аренды установлен с 27.02.2007 по 27.02.2017.

Разрешение на строительство от 16.12.2011 № RU 23306000-2020-р выдано обществу Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар сроком действия до 16.09.2016.

Приказами Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар от 17.07.2013 № 195 и от 04.08.2014 № 232 в разрешение на строительство от 16.12.2011 № RU 23306000-2020-р внесены изменения, в том числе, в части технико-экономических показателей объекта.

Согласно предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства за II квартал 2016 года на конец отчетного периода у общества имеются обязательства по неисполненным 93 договорам участия в долевом строительстве.

Вместе с тем соответствующая отчетность за III квартал 2016 года в установленный срок (до 31.10.2016) обществом не представлена.

Указанное обстоятельство послужило основанием для вынесения постановления от 16.02.2017 № 002/74 о привлечении общества к административной ответственности по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, согласно представленной обществом отчетности застройщика за III квартал 2013 года и III квартал 2016 года, срок передачи объекта участникам долевого строительства,

предусмотренный условиям договоров участия в долевом строительстве, первоначально устанавливался следующим образом: 1 очередь (7, 8, 9, 10 подъезды) – до 30.07.2014, 2 очередь (4, 5, 6 подъезды) – до 30.07.2015 и 3 очередь (1, 2, 3 подъезды) – до 30.04.2016.

Вместе с тем информация о выдаче Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар обществу разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, либо сведения о направлении участникам долевого строительства объекта соответствующей информации и предусмотренного требованиями действующего законодательства Российской Федерации предложения об изменении договоров участия в долевом строительстве, в департамент не поступала.

Таким образом, общество задержало исполнение обязанности по передаче объекта долевого строительства более, чем на один год.

Кроме того, департаментом в предусмотренный приказом Минрегиона России от 20.09.2013 № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» соответствующий реестр включены 2 участника долевого строительства по указанному объекту.

В совокупности указанные обстоятельства послужили основанием для обращения департамента в арбитражный суд с заявлением о приостановлении деятельности общества.

Согласно пункту 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) 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.

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 (далее – Правила), установлено, что 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.

Вместе с тем соответствующая отчетность за III квартал 2016 года в установленный срок (до 31.10.2016) обществом в контролирующий орган не представлена.

Согласно 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.

Строительство многоквартирного дома обществом в предусмотренный договором срок не завершено. Соответствующая информация и предложения об изменении договора участникам договора долевого строительства застройщиком не направлялась.

Согласно подпункту 3 пункта 2 Критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, утвержденных приказом Минрегиона России от 20.09.2013 № 403, критериями отнесения граждан указанной категории к числу пострадавших, является, в том числе, просрочка исполнения перед гражданином обязательств по сделке, предусматривающей привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома застройщиком или иным лицом, привлечшим денежные средства гражданина для строительства многоквартирного дома, более чем на девять месяцев (в том числе по незаключенным договорам или недействительным сделкам, обязательства по которым со стороны гражданина исполняются (исполнены)).

Департаментом в соответствующий реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, включено 2 участника долевого строительства по спорному объекту строительства.

Согласно пунктам 1, 3 и 4 части 15 статьи 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, если более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом; застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12.1 данного Федерального 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; в случае, если застройщиком не исполнялись требования Федерального закона № 214-ФЗ, 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.

Суды установили, что в связи с нарушением обществом действующего законодательства Российской Федерации в области долевого строительства департаментом неоднократно в отношении общества применялись меры, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, в том числе в виде привлечения к административной ответственности по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Надлежащим образом исследовав представленные в материалы дела доказательства, суды пришли к обоснованному выводу о наличии совокупности обстоятельств, свидетельствующих о нарушении обществом требований действующего законодательства в области долевого строительства, и, как следствие, о наличии оснований для приостановления деятельности общества.

Довод жалобы о своевременном направлении отчетности в адрес департамента по ошибочному адресу изучен судами и обоснованно отклонен как несостоятельный.

Суды указали, что, с учетом территориальной расположенности как общества, так и департамента, у общества имелась возможность предоставления соответствующей отчетности заявителю нарочно.

Доказательства наличия обстоятельств, препятствующих выполнению обществом требований действующего законодательства Российской Федерации в области долевого строительства, в материалы дела не представлены.

Иные доводы кассационной жалобы также не нашли своего документального подтверждения.

Доводы кассационной жалобы направлены на переоценку имеющихся в деле доказательств, что в силу статей 286 и 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в полномочия суда кассационной инстанции.

Нормы права при рассмотрении дела применены правильно, нарушения процессуальных норм, влекущие отмену или изменение судебного акта (статья 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), не установлены.

Руководствуясь статьями 274, 286 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.05.2017 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2017 по делу № А32-12904/2017 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Судьи

М.В. Посаженников

Л.Н. Воловик

Т.В. Прокофьева