



**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**  
Газетный пер., 34, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27  
E-mail: [info@15aas.arbitr.ru](mailto:info@15aas.arbitr.ru), Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**арбитражного суда апелляционной инстанции**  
**по проверке законности и обоснованности решений (определений)**  
**арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону  
06 декабря 2017 года

дело № А32-29489/2017  
15АП-16600/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 29 ноября 2017 года.  
Полный текст постановления изготовлен 06 декабря 2017 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Соловьевой М.В.,  
судей Сурмаляна Г.А., Филимоновой С.С.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания  
Н.П. Струкачевой,  
при участии:  
ООО "Фройда": представитель Новиков Р.В. по доверенности от 24.08.2017,  
паспорт;  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с  
ограниченной ответственностью "Фройда"  
на решение Арбитражного суда Краснодарского края  
от 14.08.2017 по делу № А32-29489/2017, принятое судьей Шкира Д.М.,  
по заявлению Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края  
к обществу с ограниченной ответственностью "Фройда"  
о приостановлении деятельности,

**УСТАНОВИЛ:**

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (далее – заявитель, департамент) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществления обществом с ограниченной ответственностью "Фройда" (далее – ООО "Фройда", общество) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

Многоэтажная жилая застройка. Литеры 1, 2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 37:0105002:415 по адресу: г. Анапа, ул. Северная, д. 113;

Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104015:370 по адресу: г. Анапа, ул. Рождественская, д. 52;

Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104015:1445 по адресу: г. Анапа, ул. Рождественская, д. 54.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 14.08.2017 заявленные требования удовлетворены. Судебный акт мотивирован тем, что 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.

Не согласившись с принятым судебным актом, общество с ограниченной ответственностью "Фройда" обратилось в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований. Апелляционная жалоба мотивирована тем, что 19.05.2017 Администрацией муниципального образования города-курорта Анапа выдано ООО «Фройда» разрешение на ввод дома в эксплуатацию № 23-301000-32-2017 в отношении строительного объекта расположенного по адресу: Краснодарский край, г-к. Анапа, ул. Северная, 113, литеры 1,2.

07.08.2017 ООО «Фройда» известило Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края об окончании строительства, объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Рождественская, 52, о чем имеется отметка о регистрации указанного извещения 07.08.2017 № 193.

10.08.2017 Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края издал приказ о проведении плановой выездной проверки за № 02-965 в отношении указанного выше объекта строительства. 23.08.2017 ООО «Фройда» известило Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края об окончании строительства, объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Рождественская, 54, о чем имеется отметка о регистрации указанного извещения за 07.08.2017 № 209.

В отзыве на апелляционную жалобу департамент просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Определением председателя судебного состава от 28.11.2017 в соответствии с п. 2 ч. 3 ст. 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с нахождением судьи Смотровой Н.Н. в отпуске произведена замена на судью Сурмаляна Г.А. в связи с чем, рассмотрение дела производится с самого начала.

В канцелярию Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края поступило ходатайство о рассмотрении апелляционной жалобы в отсутствие представителя.

Суд удовлетворил ходатайство Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края о рассмотрении апелляционной жалобы в отсутствие его представителя.

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края представителей в судебное заседание не направил, о месте, дате и времени его

проведения извещен надлежащим образом, в связи с чем, и на основании части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в его отсутствие.

В судебном заседании представитель ООО "Фройда" поддержал доводы апелляционной жалобы в полном объеме.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании объявлялся перерыв до 29 ноября 2017 года до 17 час. 00 мин.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что решение суда надлежит изменить по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 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 «Фройда» под руководством директора Мея А. А. осуществляет строительство следующих объектов.

Многоэтажная жилая застройка. Литеры 1, 2, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0105002:415 по адресу: г. Анапа, ул. Северная, д. 113.

Разрешение на строительство от 10.06.2014 № RU23301000-500.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0105002:415 находится в пользовании застройщика на основании договора аренды земельного участка от 30.11.2012 № 3700005004.

Проектная декларация по объекту строительства от 01.07.2015 размещена в сети Интернет по адресу <http://www.froida.ru>.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 10.10.2014.

Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104015:370 по адресу: г. Анапа, ул. Рождественская, д. 52.

Разрешение на строительство от 29.05.2013 № RU23301000-268.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0104015:370 находится в пользовании застройщика на основании договора аренды земельного участка от 11.03.2012 № 3700004519.

Проектная декларация по объекту строительства от 01.07.2015 размещена в сети Интернет по адресу <http://www.froida.ru>.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 12.07.2013.

Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104015:1445 по адресу: г. Анапа, ул. Рождественская, д. 54.

Разрешение на строительство от 26.01.2015 № RU23301000-35.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0104015:1445 находится в пользовании застройщика на основании договора аренды земельного участка от 24.09.2013 № 3700005671.

Проектная декларация по объекту строительства от 01.07.2015 размещена в сети Интернет по адресу <http://www.froida.ru>.

Первый договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 07.04.2015.

Согласно представленной отчетности общества с ограниченной ответственностью «Фройда» за 4 квартал 2015 года заключенными договорами участия в долевом строительстве срок передачи участникам долевого строительства объекта - Многоэтажная жилая застройка. Литеры 1, 2, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0105002:415 по адресу: г. Анапа, ул. Северная, д. 113, установлен на 10.07.2016. Однако, согласно отчетности за 3 квартал 2016 года - на 10.07.2017.

Согласно представленной отчетности общества с ограниченной ответственностью «Фройда» за 3 квартал 2016 года заключенными договорами участия в долевом строительстве срок передачи участникам долевого строительства объекта - Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104015:370 по адресу: г. Анапа, ул. Рождественская, д. 52, установлен на 29.01.2017.

Согласно представленной отчетности общества с ограниченной ответственностью «Фройда» за 4 квартал 2015 года заключенными договорами участия в долевом строительстве срок передачи участникам долевого строительства объекта - Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104015:1445 по адресу: г. Анапа, ул. Рождественская, д. 54, установлен на 11.02.2017.

Как указал орган информация о выдаче обществу с ограниченной ответственностью «Фройда» 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 «Фройда» направлено предписание административного органа от 11.11.2016 № АДС-323-ТК, 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 26.12.2016 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 11.11.2016 № АДС-323-ТК, в административный орган не представлены.

Административный орган вынес постановление о назначении административного наказания от 16.02.2017 № 002/52 по части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде штрафа в размере 100 000 рублей.

Административным органом в отношении общества вынесено предписание от 11.11.2016 № АДС-321-ТК, согласно которому предлагалось в срок до

10.02.2017 устранить нарушения статьи части 15 статьи 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а именно заключить договоры страхования с другой страховой организацией или участвовать в обществе взаимного страхования либо в соответствии со статьей 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» заключить договор поручительства в отношении жилых помещений, гражданская ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, по передаче которых обеспечивается страхованием гражданской ответственности общества с ограниченной ответственностью «Фройда» путем заключения договоров страхования гражданской ответственности с обществом с ограниченной ответственностью «Балт Страхование». Однако в установленный срок предписание не исполнено.

Административный орган вынес постановление о назначении административного наказания от 07.03.2017 № 002/143 по части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде штрафа в размере 100 000 рублей.

Таким образом, основанием для обращения административного органа в суд, послужило выявление фактов привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве, задержана передача объектов долевого строительства, не заключение договоров страхования в отношении 177 договоров участия в долевом строительстве, невыполнение в установленный срок законных предписаний административного органа, 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.

Согласно ч. 1 ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 "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) закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В силу ч. 2 ст. 3 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 настоящего Федерального закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

Под застройщиком понимается юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды 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 (пункт 1 статьи 2 Закона № 214-ФЗ).

В соответствии с ч. 2 ст. 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.

Исходя из п. 3 ч. 5 ст. 23 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 своих обязательств по договорам, по формам и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Пунктом 2 Правил представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 625 от 27.10.2005, установлено, что застройщик ежеквартально представляет в уполномоченный орган исполнительной власти, на который в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации возложен контроль и надзор в области долевого строительства объектов недвижимости, отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

По условиям ч. 15 ст. 23 Закона о долевом строительстве 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 Законом о долевом строительстве, а также, если застройщиком не исполнялись положения Закона о долевом строительстве и принятые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты при условии, что в течение года к застройщику два и более раза применялись меры воздействия.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в постановлениях № 15-П от 21.11.2002, № 13-П от 30.07.2001, № 14-П от 12.05.1998, определениях № 16-О от 07.02.2002, № 130-О от 05.07.2001, № 139-О от 07.06.2001, № 244-О от 14.12.2000, а также Высшего Арбитражного Суда РФ, приведенной в Информационном письме № С1-7/смп-1341 от 20.12.1999 "Об основных положениях, применяемых Европейским Судом по правам человека по защите имущественных прав и права на правосудие", меры государственного принуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств.

Таким образом, при обращении с требованием о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, контролирующий орган обязан доказать не только наличие оснований для применения к застройщику специальной предупредительной меры, непосредственно связанной со спецификой осуществляемой деятельности и ограничивающей временно правоспособность юридического лица, но и то, что ее принятие является необходимым для гарантии экономических интересов Российской Федерации, прав и законных интересов потребителей и иных лиц, обеспечит именно восстановление прав и их законных интересов, а не повлечет для них еще более неоправданные (отрицательные) последствия как результат ее применения.

Поскольку приостановление осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, ограничивает правоспособность юридического лица, так как не дает возможности заниматься определенным видом деятельности, данная мера должна являться необходимой для защиты экономических интересов РФ, прав и законных интересов потребителей и иных лиц.

Судебная коллегия признает обоснованной апелляционную жалобу в части строительных объектов: г.-к. Анапа, ул. Северная, 113, литеры 1, 2 ; г.-к. Анапа, ул. Рождественская, 52, по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что на дату рассмотрения дела 14.08.2017 в суде первой инстанции Администрацией муниципального образования города-курорта Анапа было выдано ООО «Фройда» разрешение на ввод дома в эксплуатацию за № 23-301000-32-2017 от 19.05.2017 в отношении строительного объекта расположенного по адресу: Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Северная, 113, литеры 1, 2.

07.08.2017 ООО «Фройда» уведило Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края об окончании строительства, объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Рождественская, 52, о чем имеется отметка о регистрации указанного извещения от 07.08.2017 № 193.

Объект введен в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 23-301000-72-2017 от 16.10.2017.

Судебная коллегия приходит к выводу, что обществом выполнены обязательства по двум объектам застройки на момент вынесения решения 14.08.2017 судом первой инстанции, следовательно, отсутствовали основания для приостановления деятельности ООО "Фройда" на 12 месяцев, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: многоэтажная жилая застройка. Литеры 1, 2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 37:0105002:415 по адресу: г. Анапа, ул. Северная, д. 113; многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104015:370 по адресу: г. Анапа, ул. Рождественская, д. 52.

Кроме того, суд апелляционной инстанции также учитывает пояснения общества о том, что основным фактором, повлекшим несвоевременную сдачу объектов по договору участия в долевом строительстве связан с изменением сроков подключения к сети газораспределения по независящим от ООО «Фройда» причинам и был произведен на основании расчетов ОАО «Газпром газораспределение Краснодар».

ООО «Анапагазсервис» произведен расчет потребности в тепле и топливе для жилого комплекса «Рождественский» по адресу: г. Анапа, ул. Парковая, 41 и ул. Рождественская, 52. Расчет потребности произведен с учётом требований Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83.

ООО «Фройда» на основании указанного расчета потребности в ОАО «Газпром газораспределение Краснодар» получены технические условия на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Рождественская, 52 к сети газораспределения. Согласно техническим условиям на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства срок подключения объекта к сети газораспределения указан «не позднее 3 кв. 2016 года». По истечению указанного срока ООО «Фройда» выданы 13.03.2017 новые технические условия на подключение объекта капитального строительства, срок действия которых продлен еще на 2,5 года.

Доказательств того, что участники долевого строительства заявляли требования о расторжении договоров и возврате уплаченных денежных средств, а застройщик уклонился от их возврата, заявитель суду не представил.

Указанная позиция согласуется с позицией, изложенной в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.03.2015 по делу № А45-21105/2013.

В части доводов апелляционной жалобы об отмене решения суда первой инстанции в отношении строительного объекта – многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104015:1445 по адресу: г. Анапа, ул. Рождественская, д. 54, судебная коллегия считает необходимым отказать по следующим основаниям.

23.08.2017 ООО «Фройда» известило Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края об окончании строительства, объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Рождественская, 54, о чем имеется отметка о регистрации указанного извещения от 23.08.2017 № 209.

Приказ о проведении проверки ООО «Фройда» вынесен Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края 29.08.2017 № 02-1066.

Объект введен в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 23-301000-73-2017 от 19.10.2017.

Судебная коллегия приходит к выводу, что на момент принятия решения судом первой инстанции 14.08.2017 строительство не было окончено, объект не был введен в эксплуатацию, следовательно, решение суда первой инстанции в этой части является законным и обоснованным.



При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции подлежит изменению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 14.08.2017 по делу № А32-29489/2017 изменить.

Отказать Департаменту по надзору в строительной сфере Краснодарского края в удовлетворении заявления о приостановлении деятельности ООО "Фройда" на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

Многоэтажная жилая застройка. Литеры 1, 2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 37:0105002:415 по адресу: г. Анапа, ул. Северная, д. 113;

Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104015:370 по адресу: г. Анапа, ул. Рождественская, д. 52.

В остальной части решение Арбитражного суда Краснодарского края от 14.08.2017 по делу № А32-29489/2017 оставить без изменения.

В соответствии с частью 5 статьи 271, частью 1 статьи 266 и частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа, в течение двух месяцев с даты его вступления в законную силу (даты изготовления в полном объеме), через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий

М.В. Соловьева

Судьи

Г.А. Сурмалян

С.С. Филимонова