



---

---

## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

г. Краснодар, ул. Постовая 32

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Краснодар  
08 ноября 2017 года

Дело № А32-29492/2017

Резолютивная часть решения объявлена 07.11.2017.

Полный текст решения изготовлен 08.11.2017.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи **Погорелова И.А.**, при ведении протокола помощником судьи Лабашевой М.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар к ООО «Юг-ГарантСтрой», г. Краснодар (ИНН 2308194144, ОГРН 1122308011231) о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости

при участии в заседании:

от истца: Хомяков А.Н. – доверенность от 13.07.2016;

от ответчика: не явился, уведомлен надлежащим образом.

### УСТАНОВИЛ:

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, г. Краснодар (далее - истец, департамент) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к ООО «Юг-ГарантСтрой», г. Краснодар (далее – ответчик, общество) о приостановлении на 12 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости.

Представитель истца настоял на удовлетворении исковых требований по основаниям, изложенным в заявлении.

Представитель ответчика не присутствовал в судебном заседании.

Так, судом было установлено, ООО «Юг-ГарантСтрой» является застройщиком, осуществляющим деятельность в сфере долевого строительства по строительству объекта капитального строительства Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями 20-этажный 5-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100 и Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100/5.

Согласно представленной ООО «Юг-ГарантСтрой» отчетности застройщика за 3 квартал 2016 года срок передачи объекта долевого строительства по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100 участникам долевого строительства предусмотренный условиям договоров участия в долевом строительстве заключенных ООО «Юг-ГарантСтрой» с участниками долевого строительства, первоначально устанавливался на 4 квартал 2016 года.

Однако, застройщик в нарушение требований законодательства не предпринимает каких-либо действий, направленных на завершение строительства вышеуказанного объекта и не исполняет обязанности по передаче объекта долевого строительства более трех месяцев со дня наступления исполнения такой обязанности.

Кроме того, по объекту строительства по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100/5 строительные работы не ведутся в течение продолжительного времени, срок планируемого ввода установлен на 3 квартал 2017 года, а строительство приостановлено на неопределенный срок.

Указанные обстоятельства послужили основанием для департамента обратиться в арбитражный суд с исковым заявлением о приостановлении на 12 месяцев деятельности ООО «Юг-ГарантСтрой», связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости, а именно объектов строительства Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями 20-этажный 5-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100 и Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100/5.

Рассмотрев материалы дела, заслушав лиц участвующих в деле, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд пришел к выводу, что требования заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 27 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) 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 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 части 2 статьи 23 Закона № 214-ФЗ 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).

В соответствии с пунктом 3 части 15 статьи 23 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 застройщик не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности.

В силу пункта 1 статьи 2 Закона № 214-ФЗ ООО «Юг-ГарантСтрой» является застройщиком, осуществляющим деятельность в области долевого строительства.

ООО «Юг-ГарантСтрой» осуществляет строительство следующих объектов:

- 1) Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. 20-этажный 5-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403017:1372 находится в пользовании на основании договора аренды земельного участка от 25.09.2014 № 01.

Разрешение на строительство от 15.10.2014 № 23306000-3656-р.

Первый договор участия в долевом строительстве в отношении объекта зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 30.10.2014 года.

Проектная декларация по объекту строительства размещена в сети Интернет на сайте [www.kristall-komfort.ru](http://www.kristall-komfort.ru).

- 2) Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100/5.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403017:1373 находится в пользовании на основании договора аренды земельного участка от 10.03.2015 № 02.

Разрешение на строительство от 20.03.2015 года № 23306000-3913-р.

Первый договор участия в долевом строительстве в отношении объекта зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.04.2015 года.

Проектная декларация по объекту строительства размещена в сети Интернет на сайте [www.kristall-komfort.ru](http://www.kristall-komfort.ru).

Согласно представленной ООО «Юг-ГарантСтрой» отчетности застройщика за 3 квартал 2016 года срок передачи объекта долевого строительства по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100 участникам долевого строительства предусмотренный условиями договоров участия в долевом строительстве, заключенных ООО «Юг-ГарантСтрой» с участниками долевого строительства, первоначально устанавливался на 4 квартал 2016 года.

Однако, застройщик в нарушение требований законодательства не предпринимает каких-либо действий, направленных на завершение строительства вышеуказанного объекта.

Также, ООО «Юг-ГарантСтрой» не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства более трех месяцев со дня наступления исполнения такой обязанности.

Кроме того, строительные работы по объекту строительства по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100/5 не ведутся в течение продолжительного времени. Информацией о сроках возобновлении строительно-монтажных работ департамент не располагает. Согласно отчетности застройщика за 3 квартал 2016 года по указанному объекту строительства заключено 28 договоров долевого участия.

С учетом изложенного существует риск увеличения количества заключенных договоров долевого участия в объекте, срок планируемого ввода которого установлен на 3 квартал 2017, а строительство которого приостановлено на неопределенный срок.

Департаментом к ООО «Юг-ГарантСтрой» применялись меры воздействия предусмотренные Законом № 214-ФЗ, а именно по факту нарушений действующего законодательства в области долевого строительства, общество привлекалось к административной ответственности по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – постановление о назначении административного наказания от 28.03.2017 № 002/714.

Указанное свидетельствует о том, что ООО «Юг-ГарантСтрой» не исполняет обязанности по передаче объектов долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основание своих требований и возражений. Обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права

Факт не исполнения обязанности по передаче объектов долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности подтверждается материалами дела.

ООО «Юг-ГарантСтрой» не представлено каких – либо надлежащих (относимых, допустимых, достоверных и достаточных) доказательств, опровергающих доводы заявителя, а также доказательств подтверждающих, что застройщик принимает активные меры для скорейшего завершения строительства объектов недвижимости, а также доказательств, что получение привлеченных денежных средств участников долевого строительства, для строительства (создания) многоквартирных домов, по еще не проданным квартирам, достаточно для завершения строительства.

Согласно статье 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства и руководствуясь вышеназванными нормами материального права, суд считает, что заявленные требования департамента о приостановлении на 12 месяцев деятельности общества с ограниченной ответственностью ООО «Юг-ГарантСтрой», связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, для строительства (создания) многоквартирных домов основаны на законе, подтверждены материалами дела и подлежат удовлетворению, поскольку имеется вероятность, что в случае дальнейшего заключения ООО «Юг-ГарантСтрой» договоров долевого участия, произойдет увеличение количества лиц, перед которыми ответчиком не будут исполнены обязательства в порядке установленном Законом № 214-ФЗ.

В силу названных положений Закона № 214-ФЗ судом приостанавливается не предпринимательская деятельность застройщика как таковая, а лишь отдельная ее часть, связанная с привлечением долевых инвестиций от граждан по договорам участия в долевом строительстве, что не ограничивает право застройщика на осуществление иной предпринимательской деятельности, в том числе на завершение строительства и привлечение инвестиций в строительство иным способом, установленным гражданским законодательством.

Исследовав и оценив, в соответствии с требованиями, содержащимися в статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства, суд считает доказанными нарушения, допущенные ООО «Юг-ГарантСтрой» при ведении деятельности в качестве застройщика, и пришел к выводу о том, что приостановление деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, является законной, разумной и адекватной мерой, направленной на защиту интересов потенциальных дольщиков.

При таких обстоятельствах, требования департамента о приостановлении на 12 месяцев, с момента вступления решения суда в законную силу, деятельности ответчика, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов по настоящему делу, суд приходит к следующему.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче иных исковых заявлений неимущественного характера, в том числе заявления о

признании права, заявления о присуждении к исполнению обязанности в натуре государственная пошлина подлежит уплате в размере 6 000 рублей.

В соответствии с указанной нормой и статьей 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей суд возлагает на ООО «Юг-ГарантСтрой».

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 110, 167-171, 176, 189 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **Р Е Ш И Л:**

Приостановить деятельность ООО «Юг-ГарантСтрой», г. Краснодар (ИНН 2308194144, ОГРН 1122308011231) по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов, а именно 1) Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0403017:1372 по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100; 2) Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0403017:1373 по адресу г. Краснодар, ул. Уральская 100/5 сроком на 12 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с ООО «Юг-ГарантСтрой», г. Краснодар (ИНН 2308194144, ОГРН 1122308011231) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок от даты его принятия.

**Судья**

**И.А. Погорелов**