



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
23 ноября 2017 года

Дело № А32-36262/2017

Резолютивная часть решения объявлена 09.11.2017

Полный текст мотивированного решения изготовлен 23.11.2017

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 «Южная Фондовая Компания» **о приостановлении деятельности связанной с привлечением денежных средств, при участии в заседании:**
от истца: не явился, извещен,
от ответчика: 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 «Южная Фондовая Компания» (далее – общество, ООО «Южная Фондовая Компания») деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно:

- «Жилищно-гостиничный комплекс «На волнах мечты» в с. Агой Туапсинского района Литер А», по адресу: Туапсинский район, с. Агой, ул. Тепличная, 4;
- «Жилищно-гостиничный комплекс «На волнах мечты» 2-я очередь строительства», по адресу: Туапсинский район, с. Агой, ул. Тепличная, 4.

Основания требований изложены в заявлении.

Стороны в судебное заседание не явились, уведомлены надлежащим образом.

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.

Обществу на основании договора аренды земельного участка от 19.12.2013 № 19-12/2013 предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 23:33:0907004:325 площадью 34 221 кв.м. по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Тепличная, 4 для реконструкции существующих объектов недвижимого имущества и строительства и эксплуатации жилищно-строительного комплекса.

Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район обществу выдано разрешение на строительство

№ RU 23534105-1056 на строительство объекта капитального строительства «Жилищно-гостиничный комплекс «На волнах мечты» в с. Агой Туапсинского района Литер А» на земельном участке площадью 34 221 кв.м., площадь застройки 3907,28 кв.м. со сроком действия до 25.05.2016.

Также Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район обществу выдано разрешение на строительство № RU 23534105-1125 на строительство объекта капитального строительства «Жилищно-гостиничный комплекс «На волнах мечты» в с. Агой Туапсинского района, 2-я очередь строительства» на земельном участке площадью 34 221 кв.м., площадь застройки 2853,41 кв.м. со сроком действия до 15.12.2016.

Первый договор участия в долевом строительстве объекта подписан обществом 30.05.2014.

Первоначальный срок передачи объекта долевого строительства (Литер А) застройщиком – 4 квартал 2015 года (+ 60 дней). Общество направило в октябре 2015 года участником долевого строительства заказные письма о переносе срока завершения строительства объекта на 4 квартал 2016 года. Фактически строительство объекта приостановлено с декабря 2015 года. Информация об осуществлении строительства объекта отсутствует.

Согласно представленной обществом отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 3 квартал 2016 года, срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (Литер Б), предусмотренный условиям договоров участия в долевом строительстве, заключенных обществом с участниками долевого строительства изменен на 01.10.2017.

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. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Информация о выдаче обществу разрешения на ввод в эксплуатацию объектов строительства в департамент не поступала.

Доказательств подписания участниками долевого строительства дополнительных соглашений об изменении договоров обществом не представлено.

Также департамент неоднократно применял к обществу меры воздействия, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно по факту нарушений действующего законодательства в области долевого строительства общество привлекалось к административной ответственности по части 4 статьи 19.5 КоАП РФ, что подтверждается постановлениями о назначении административного наказания от 13.12.2016 № 27-вп/2016/672 и от 16.03.2017 № 6-вп/2017.

В соответствии с [пунктом 4 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: застройщиком не исполнялись требования настоящего Федерального закона, если застройщик не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение 3 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 ним иных нормативные правовые акты при условии, что в течение одного года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные настоящим Федеральным **законом** меры воздействия.

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.

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 сделал вывод, что требования заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению.

В соответствии с частью 2 статьи 27 Федерального закона № 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 Федерального 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 Федерального 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.

Как указано в части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома имеет право только застройщик и только на основании договора участия в долевом строительстве.

На основании части 2 статьи 2 Федерального 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.

Согласно частям 1, 2 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом

уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее – уполномоченный орган), а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции. 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 пунктами 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 указанным 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.

Судом при рассмотрении установлено, что первоначальный срок передачи объекта долевого строительства (Литер А) застройщиком – 29.02.2016. Общество направило в октябре 2015 года участником долевого строительства заказные письма о переносе срока завершения строительства объекта на 4 квартал 2016 года. Фактически строительство объекта приостановлено с декабря 2015 года. Информация об осуществлении строительства объекта отсутствует.

Согласно представленной обществом отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, за 3 квартал 2016 года, срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (Литер Б), предусмотренный условиями договоров участия в долевом строительстве, заключенных обществом с участниками долевого строительства изменен на 01.10.2017.

Доказательств продления участниками долевого строительства срока строительства, доказательств передачи квартир в собственность дольщиков обществом не представлено.

Департамент неоднократно применял к обществу меры воздействия, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно по факту нарушений действующего законодательства в области долевого строительства общество привлекалось к административной ответственности по части 4 статьи 19.5 КоАП РФ (постановления о назначении административного наказания от 13.12.2016 № 27-вп/2016/672 и 16.03.2017 № 6-вп/2017).

Кроме того, департамент представил в материалы дела обращения (жалобы) граждан, связанные с предъявлением претензий к обществу по вопросам срыва сроков строительства и отсутствия договоров страхования по обеспечению исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве. В обращениях граждане также указывают, что строительство объектов не ведется.

Также департамент представил в материалы дела решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 11.05.2017 по делу № 2-11525/17, которым признано незаконным бездействие ООО «Южная фондовая компания», выразившееся в невыполнении обязательств по обеспечению исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору долевого участия незаконным; выдан соответствующий исполнительный лист; и исполнительный лист, выданный

19.06.2017 Первомайским районным судом, на основании решения суда от 14.04.2017 о признании незаконным бездействия ООО «Южная фондовая компания» по незавершению работ по строительству объекта «Жилищно-гостиничный комплекс «На волнах мечты» в с. Агой Туапсинского района Литер А», по адресу: Туапсинский район, с. Агой, ул. Тепличная, 4 и обязанности общества выполнить обязательства по договорам долевого участия в строительстве объекта.

Суд также учитывает, что решением Арбитражного суда Краснодарского края от 09.09.2016 по делу № А32-26895/2016 на 6 месяцев приостанавливалось осуществление ООО «Южная Фондовая Компания», г. Краснодар (ИНН 2310137094, ОГРН 1092310000430) деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Вышеуказанная совокупность обстоятельств свидетельствует о грубом и систематическом нарушении со стороны общества норм действующего законодательства, регулирующих отношения в области долевого строительства, ставящим под угрозу права и законные интересы участников долевого строительства, граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья и иных объектов недвижимости.

Принятое решение не ограничивает общество в осуществлении иной хозяйственной деятельности, помимо деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, не препятствует в извлечении доходов от продолжения иной деятельности и не является препятствием для осуществления разрешенного строительства.

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.

Принимая во внимание правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, изложенную в Постановлениях от 21.11.2002 № 15-П, от 30.07.2001 № 13-П, от 12.05.1998 № 14-П, Определениях от 07.02.2002 № 16-О, от 05.07.2001 № 130-О, от 07.06.2001 № 139-О, от 14.12.2000 № 244-О, а также Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.1999 № С1-7/смп-1341 «Об основных положениях, применяемых Европейским Судом по правам человека по защите имущественных прав и права на правосудие», приостановление деятельности общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, при установленных судом фактических обстоятельствах дела, 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 заинтересованного лица, деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

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

Р Е Ш И Л:

Приостановить на двенадцать месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу осуществление ООО «Южная Фондовая Компания» деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а именно: «Жилищно-гостиничный комплекс «На волнах мечты» в с. Агой Туапсинского

района Литер А», по адресу: Туапсинский район, с. Агой, ул. Тепличная, 4; «Жилищно-гостиничный комплекс «На волнах мечты» 2-я очередь строительства», по адресу: Туапсинский район, с. Агой, ул. Тепличная, 4.

Взыскать с ООО «Южная Фондовая Компания» государственную пошлину в федеральный бюджет в размере 6 000 рублей.

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

Судья

А.С. Хмелевцева