

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**город Омск
11 марта 2024 года№ дела
А46-20418/2023

Резолютивная часть решения объявлена 29.02.2024.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Осокиной Н.Н. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Смирновой М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (ИНН 5503242252, ОГРН 1135543018522) к обществу с ограниченной ответственностью «Первая инвестиционная компания - Микрорайон «Садовый» жилой дом 9» (ИНН 5506222744, ОГРН 1125543043130) о приостановлении осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства объекта капитального строительства - жилой дом №9 на пересечении улицы Конева - улица Ватутина (микрорайон 13 «Садовый») в Кировском административном округе города Омска сроком на шесть месяцев,

при участии в судебном заседании от Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области – Поповой Т.И. по доверенности от 09.01.2024 сроком действия до 31.12.2024, (удостоверение, диплом),

установил:

Главное управление государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее – Госстройнадзор Омской области, Главное управление) обратилось в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Первая инвестиционная компания - Микрорайон «Садовый» жилой дом 9» (далее - ООО «Первая инвестиционная компания - Микрорайон «Садовый» жилой дом 9», Общество) о приостановлении осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства объекта капитального строительства - жилой дом №9 на пересечении улицы Конева - улица Ватутина (микрорайон 13 «Садовый») в Кировском административном округе города Омска сроком на шесть месяцев.

В обоснование заявленного требования Главное управление указало, что выявив факты непредставления Обществом ежеквартальной отчетности за 3 квартал 2022 года, 1, 2 кварталы 2023 года, неисполнения выданного предписания от 06.04.2023 №07-27/02 об устранении нарушений, выявленных в ходе осуществления регионального надзора, Госстройнадзор Омской области пришел к выводу о нарушении действиями Общества требований 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, Закон №214-ФЗ), пункта 10 Правил размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства» (далее - Правила), пунктов 5, 7, 8, 9 Приказа Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности 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 примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства» (далее - Порядок).

Определением судьи 13.11.2023 исковое заявление принято, возбуждено производство по делу № А46-20418/2023, дело назначено к рассмотрению в предварительном судебном заседании на 13.12.2023.

Определением Арбитражного суда Омской области от 13.12.2023 дело назначено к судебному разбирательству на 01.02.2024; в связи с необходимостью представления заявителем дополнительных документов в обоснование заявленных требований, протокольным определением суда от 01.02.2024 рассмотрение дела отложено на 29.02.2024.

ООО «Первая инвестиционная компания - Микрорайон «Садовый» жилой дом 9», надлежащим образом извещенное о времени и месте судебного разбирательства в соответствии с частями 1, 2, 4, 6 статьи 121, частями 1, 3, 5 статьи 122, части 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), явку представителя в судебное заседание не обеспечило, отзыв на заявление не представило, в связи с чем, судебное разбирательство проведено и дело рассмотрено в отсутствие указанного лица на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Представитель Госстройнадзора Омской области в судебном заседании заявление поддержала по доводам, приведенным в заявлении.

Исследовав материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

ООО «Первая инвестиционная компания - Микрорайон «Садовый» жилой дом 9» осуществляет строительство объекта капитального строительства - жилой дом №9 на пересечении улицы Конева - улица Ватутина (микрорайон 13 «Садовый») в Кировском административном округе города Омска (далее - Объект) на основании разрешения на строительство № 55-гу55301000-146-2018 от 20.06.2018, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации, г. Омска, со сроком действия до 20.06.2025, с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Первоначальный срок передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства по акту приема-передачи был установлен 31.12.2020.

Как указывает истец, на дату подачи заявления Обществом заключено 15 договоров участия в долевом строительстве, в подтверждение чего представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

В рамках проведенных контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом по анализу ежеквартальной отчетности застройщика 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 примерных графиков реализации проектов строительства и обязательств по договорам, сводной исполнительной ведомости проекта строительства (далее - ежеквартальная отчетность) Главным управлением выявлены факты непредставления ежеквартальной отчетности за 3 квартал 2022 года, 1, 2 кварталы 2023 года.

Выявленные нарушения нашли свое отражение в актах контрольных (надзорных) мероприятий от 22.11.2022 № 07-21/366, от 30.05.2023 № 07-21/142, от 29.08.2023 № 07-21/205.

По результатам выявленных нарушений Обществу вынесены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований от 02.12.2022 № 07-29/99, от 01.06.2023 № 07-29/47, от 30.08.2023 №07-29/74, выдано предписание №07-27/02 от 06.04.2023 об устранении выявленных нарушений обязательных требований. В связи с неисполнением требования выданного предписания, постановлением Главного управления от 14.09.2023 №63 Общество привлечено к административной ответственности по части 4 статьи 19.5 КоАП РФ.

Главное управление, руководствуясь частью 15 статьи 23 Федерального закона №214-ФЗ, пришло к выводу, что приостановление деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, будет являться разумной и адекватной мерой, направленной на защиту интересов потенциальных дольщиков, что явилось основанием для обращения заявителя в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд удовлетворяет требование истца по следующим основаниям.

Согласно части 2 статьи 23 Федерального закона №214-ФЗ государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство.

Указом Губернатора Омской области от 15.01.2013 №2 утверждено положение о Главном управлении государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее - Положение), в соответствии с которым Главное управление является уполномоченным органом исполнительной власти Омской области, осуществляющим на территории Омской области государственный контроль (надзор) и проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов.

Согласно пункту 11 Положения Главное управление имеет право выступать в установленном порядке в качестве истца и ответчика, третьего лица в судах при рассмотрении споров в сфере деятельности Главного управления.

Из пункта 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» следует вывод о том, что орган государственной власти обладает правом на обращение в арбитражный суд в защиту публичных интересов в случаях, прямо указанных в федеральном законе, а также, когда данное право с необходимостью вытекает из компетенции соответствующего органа, закрепленной законом (то есть когда у органа отсутствует возможность реализовать закрепленные законом полномочия без обращения в суд).

Согласно части 1 статьи 1 Закона № 214-ФЗ указанный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство 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 соответствии с частью 1 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной названным Федеральным законом, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИЖС), указанной в статье 23.3 названного Федерального закона. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

Единая информационная система жилищного строительства - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации,

предусмотренной законодательством Российской Федерации (часть 1 статьи 23.3 Закона № 214-ФЗ).

Частью 4 статьи 23.3 Закона № 214-ФЗ предусмотрено, что застройщики обязаны размещать в системе информацию, предусмотренную указанным законом, а также правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором в соответствии с Законом № 214-ФЗ осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

Перечень подлежащей размещению в Единой информационной системе жилищного строительства информации, которую обязан раскрывать застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, определен частью 2 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ.

В силу пункта 11 части 6 статьи 23 Закона №214-ФЗ контролирующий орган вправе обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства.

В соответствии с пунктами 1, 6 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 более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом,

по истечении трех месяцев со дня выдачи контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований, указанных в части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона, застройщиком не устранено нарушение таких требований.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 утверждены Правила размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства (далее - Правила № 319).

Согласно пункту 9 Правил №319 застройщик размещает, в том числе, ежеквартальную отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также сводные накопительные ведомости проекта строительства (подпункт «т» пункта 9 Правил).

При этом, из пункта 10 Правил № 319 следует, что застройщик обязан размещать в ЕИСЖС отчетность в срок не позднее 30 календарных дней после окончания каждого квартала.

Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр утвержден Порядок предоставления застройщиком отчетности 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 примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - Порядок).

Согласно пункту 3 Порядка отчетность предоставляется застройщиком в контролирующий орган ежеквартально при условии, что в течение отчетного периода действовал хотя бы один договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства (далее - договор участия в долевом строительстве), или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору участия в долевом строительстве.

Пунктом 5 Порядка предусмотрено, что отчетность предоставляется застройщиком в контролирующий орган не позднее 30 календарных дней после окончания отчетного

периода, за исключением отчетности за IV квартал, которая предоставляется застройщиком в контролирующий орган не позднее 90 календарных дней после окончания IV квартала.

Согласно пункту 7 Порядка отчетность предоставляется в контролирующий орган в виде электронного документа посредством личного кабинета застройщика в ЕИСЖС.

Датой предоставления отчетности является дата размещения отчетности в личном кабинете застройщика в ЕИСЖС (пункт 9 Порядка).

Судом установлено, что ООО «Первая инвестиционная компания - Микрорайон «Садовый» жилой дом 9», выступая застройщиком объекта на основании разрешения на строительство № 55-гу55301000-146-2018 от 20.06.2018 с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в нарушение процитированных требований законодательства, ежеквартальную отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства за 3 квартал 2022 года, за 1 квартал 2023 года и за 2 квартал 2023 года представило с нарушением установленных законом сроков: 13.02.2023, 27.06.2023 и 17.10.2023 соответственно, тогда как должна была быть представлена не позднее 31.10.2023, 02.05.2023 и 31.07.2023.

В судебном заседании представитель Главного управления также сообщила суду о том, что более отчетность Обществом за последующие периоды не представлялась.

Кроме этого, в нарушение пункта 6 части 5 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ Общество не исполнило в установленный срок законное предписание административного органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в связи с чем, постановлением Главного управления от 14.09.2023 №63 ответчик был привлечен к административной ответственности, предусмотренной частью 4 статьи 19.5 КоАП РФ.

Изложенное свидетельствует о неоднократном нарушении Обществом Положений Закона о долевом строительстве, что является грубым и систематическим нарушением 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.

Данные факты нарушений требований законодательства установлены Госстройнадзором Омской области на основании данных ЕИСЖС и подтверждается совокупностью представленных в материалы дела доказательств, ООО «Первая инвестиционная компания - Микрорайон «Садовый» жилой дом 9» не оспорены, доказательства, опровергающие обозначенные обстоятельства, Обществом не представлены суду.

Кроме того, Главным управлением представлена в дело проектная документация, в которой указано, что планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства перенесена на 31.03.2025. То есть, в рассматриваемом случае со стороны застройщика имеет место изменение сроков передачи объекта долевого строительства, при этом, по не оспоренному ответчиком утверждению истца, в настоящее время строительство объекта Обществом не ведется.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о наличии оснований для применения в отношении ООО «Первая инвестиционная компания - Микрорайон «Садовый» жилой дом 9» заявленной Главным управлением меры ответственности в виде приостановления деятельности Общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

При этом, суд считает необходимым указать, что деятельность застройщика приостанавливается не в части строительства, а в части привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства спорного объекта; права участников долевого строительства на завершение застройщиком строительства объекта, а также иные права, гарантированные Законом № 214-ФЗ, в связи с принятием судом такой меры не могут быть нарушены.

Кроме этого, указанная мера не ограничивает ООО «Первая инвестиционная компания

- Микрорайон «Садовый» жилой дом 9» в осуществлении иной хозяйственной деятельности, помимо той, что связана с привлечением денежных средств дольщиков для строительства (создания) многоквартирных домов, не препятствует в извлечении доходов от продолжения иной деятельности и не является препятствием для осуществления разрешенного строительства жилого комплекса и сдачи его в эксплуатацию, а связана исключительно с запретом осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Наложение указанного запрета не нарушает прав застройщика, представляет собой специальную предупредительную меру, непосредственно связанную со спецификой деятельности, при осуществлении которой могут затрагиваться конституционные права и свободы, а также права и законные интересы других лиц, является инструментом установления баланса интересов участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, и мерой государственного воздействия на нарушителей, для защиты слабой стороны данных отношений, пользующихся особой защитой государства. Указанная мера направлена на защиту интересов потенциальных дольщиков и не лишает общество возможности завершить строительство спорного объекта недвижимости и ввести его в эксплуатацию, в частности, за счет собственных средств, поскольку строительные работы не приостанавливаются.

По убеждению суда, в рассматриваемом случае наложение на Общество указанного запрета является разумной мерой государственного воздействия на нарушителя, направленной как на восстановление прав уже привлеченных участников строительства объекта, так и на защиту интересов потенциальных дольщиков, поскольку со стороны Общества имели место существенные нарушения требований Закона №214-ФЗ (гарантирующих защиту имущественных прав участников долевого строительства).

Более того, Общество не лишено права осуществлять строительство, в том числе, за счет иных источников финансирования.

На основании изложенного, суд пришел к выводу о наличии необходимой совокупности условий для приостановления осуществления деятельности Общества, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства объекта, сроком на шесть месяцев, что влечёт удовлетворение требования Госстройнадзора Омской области.

В связи с удовлетворением заявленного требования, на основании статей 110, 112 АПК РФ государственная пошлина относится на ответчика.

При подаче исковых заявлений неимущественного характера размер государственной пошлины составляет 6 000 рублей (подпункт 4 пункта 1 статьи 333.21 НК РФ).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167-170 и 201 АПК РФ, суд

решил:

исковое заявление Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области удовлетворить.

Приостановить осуществление деятельности общества с ограниченной ответственностью «Первая инвестиционная компания - Микрорайон «Садовый» жилой дом 9» (ИНН 5506222744, ОГРН 1125543043130), связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства объекта капитального строительства – жилой дом №9 на пересечении улицы Конева - улица Ватутина (микрорайон 13 «Садовый») в Кировском административном округе города Омска сроком на шесть месяцев со дня вступления в законную силу итогового судебного акта по делу.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Первая инвестиционная компания - Микрорайон «Садовый» жилой дом 9» (ИНН 5506222744, ОГРН 1125543043130) в доход федерального бюджета 6000 рублей государственной пошлины

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба, а в случае подачи апелляционной жалобы со дня принятия постановления арбитражным судом апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Омской области в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, Омская область, город Омск, улица 10 лет Октября, дом 42) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (625010, Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, дом 74, корпус 1) в течение двух месяцев со дня принятия (изготовления в полном объеме) постановления судом апелляционной инстанции.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, направляется лицам, участвующим в деле, согласно статье 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копия настоящего решения на бумажном носителе может быть направлена в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручена под расписку.

Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

Н.Н. Осокина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 11.01.2023 7:32:00
Кому выдана Осокина Наталья Николаевна