



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

248016, г. Калуга, ул. Ленина, д. 90; тел: (4842) 505-902, 8-800-100-23-53; факс: (4842) 505-957, 599-457;
<http://kaluga.arbitr.ru>; e-mail: arbitr@kaluga.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Дело №А23-1631/2013

23 сентября 2013 года

г.Калуга

Резолютивная часть решения объявлена 16 сентября 2013 года.

Полный текст решения изготовлен 23 сентября 2013 года.

Арбитражный суд Калужской области в составе судьи Носовой М.А., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Титовой Ю.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению инспекции государственного строительного надзора, 248001, г.Калуга, ул.Плеханова, д.45, к обществу с ограниченной ответственностью «Эко-Флэте Балабаново» (ОГРН 1114028001504, ИНН 4028048507), 248010, г.Калуга, ул.Вооруженного восстания, д.2/23, оф.6,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, администрации (исполнительно-распорядительного органа) городского поселения «Город Балабаново», о приостановлении осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости сроком на 1 год,

при участии в судебном заседании:

от заявителя – представителя Чирковой О.В. по доверенности от 25.04.2013 №4, удостоверение;

от третьего лица – представитель Воронцова Г.В. по доверенности от 29.04.2013 №8, удостоверение;

У С Т А Н О В И Л:

Инспекция государственного строительного надзора обратилась в Арбитражный суд Калужской области с заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Эко-Флэте Балабаново» о приостановлении осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости сроком на 1 год.

Определением от 18.07.2013 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново».

В судебном заседании 09.09.2013 объявлялся перерыв до 16.09.2013.

Представитель истца в судебном заседании поддержала исковые требования.

Представители ответчика в судебное заседание не явился, в силу положений пункта 2 части 4 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации извещён надлежащим образом.

Представитель третьего лица указала на обоснованность заявленных требований, считает, что строительство к сроку, установленному в разрешении на строительство, закончено не будет.

В силу положений статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проведено в отсутствие не явившихся в судебное заседание лиц.

Исследовав представленные сторонами доказательства, заслушав пояснения их представителей, судом установлено следующее.

Из материалов дела следует, что ООО «Эко-ФлэТС Балабаново», находящееся по адресу: г.Калуга, Калужская область, ул.Вооружённого восстания, д.2/23, 6, зарегистрировано в качестве юридического лица при создании 12.05.2011 ИФНС России по Московскому округу г.Калуги за Основным государственным регистрационным номером 1114028001504, ИНН 4028048507.

Администрацией городского поселения «Город Балабаново» выдано ООО «Эко-ФлэТС Балабаново» разрешение на строительство 15.07.2011 №RU 40000101-13/2011 двух трёхэтажных жилых домов (строительный №1 и №2 по ПОС) в соответствии с градостроительным планом земельного участка №RU40000101-00270 ОТ 06.07.2011 и проектной документацией: ПЗ, ПЗУ, АР, ПОС разработана ООО «Айс-Макс Проект». Земельный участок площадью 28 892 кв.м кадастровый номер 40:03:000000:56, находящийся в собственности ООО «Эко-ФлэТС Балабаново» на основании записи регистрации от 16.06.2011 в ЕГРП №40-40-03/009/2011-283. Адрес объекта: 249000, Калужская область, Боровский район, г.Балабаново, ул.Заречная. разрешение на строительство выдано до 01.11.2012, продлено 09.06.2012 до 30.09.2013.

Уведомлением от 02.09.2011 №03/032/2011-062 Управлением Росреестра по Калужской области подтверждён факт государственной регистрации 02.09.2011 договора участия в долевом строительстве и залога на земельный участок с кадастровым номером 40:03:000000:263.

В соответствии со статьёй 4 Федерального закона от 23.12.2004 №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) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются в соответствии с частью 2 статьи 23 Федерального закона №214-ФЗ уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого

осуществляется данное строительство (контролирующий орган). В данном случае таким органом на территории Калужской области является инспекция государственного строительного надзора Калужской области.

В соответствии с пунктами 1 и 4 части 7 статьи 23 Федерального закона №214-ФЗ контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определённый срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В данном случае, если более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом, 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.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 №645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» отчетность представляется за квартал, если в течение этого квартала действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору.

В соответствии с пунктом 4 Правил предоставления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденных вышеуказанным постановлением Правительства Российской Федерации, 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.

Факт непредставления ООО «Эко-Флэкс Балабаново» отчетности за третий и четвертый кварталы 2011 года, за первый и второй кварталы 2012 года, представление с нарушением срока отчетности за третий квартал 2012 года; представление отчетности за четвертый квартал 2012 года не в полном объеме подтверждается материалами дела. По данным фактам инспекцией составлены акты проверок; ООО «Эко-Флэкс Балабаново» постановлениями от 12.11.2012 №02-06/АД-120-12д и от 14.03.2013 №03-08/АД-11-13 привлекалось к административной ответственности по части 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Выдавались предписания от 20.03.2013 №43, от 25.04.2013 №72, от 08.04.2013 №63, от 26.06.2013 №92. ООО «Эко-Флэкс Балабаново» постановлением от 30.05.2013 №03-08/АД-57-13 привлекалось к административной ответственности по части 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Нарушен срок ООО «Эко-Флэкс Балабаново» по представлению проектной декларации на строительство жилых домов, которая была представлена после выдачи предписания от 04.04.2013 №57.

ООО «Эко-Флэкс Балабаново» не соблюдается норматив целевого использования средств по данным отчетности застройщика: третий квартал 2012 года – 0,272; четвертый квартал 2012 года – 2,35; первый квартал 2013 года – 1,933.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 №233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» норматив целевого использования средств должен составлять не более 1.

Принимая во внимание, что ООО «Эко-ФлэТС Балабаново» длительное время не исполняет требования, установленные Федеральным законом 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», с учётом постановления Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 №645 «О ежеквартальной отчётности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» Федерального закона, а также то, что степень исполнения обязательства, с учётом готовности домов не соответствует размеру привлечённых денежных средств, суд считает возможным удовлетворить заявленные требования.

При этом следует указать, что требуемая инспекцией мера является законной и направлена на защиту интересов дольщиков.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 167, 169, 170, 181, 182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Приостановить деятельность ООО «Эко-ФлэТС Балабаново», г.Калуга, ул.Вооруженного Восстания, д.2/23, оф.6, Основной государственный регистрационный номер 1114028001504, ИНН 4028048507, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на 12 (двенадцать) месяцев.

Решение может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия путём подачи жалобы через Арбитражный суд Калужской области.

Судья

подпись

М.А. Носова