

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34/70/75 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27

E-mail: 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
18 апреля 2014 годадело № А32-36509/2013
15АП-2929/2014Резолютивная часть постановления объявлена 14 апреля 2014 года
Полный текст постановления изготовлен 18 апреля 2014 года

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Сурмаляна Г.А.,
судей Смотровой Н.Н., Соловьевой М.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Войцешко И.С.,
при участии в судебном заседании:
от заявителя: представитель не явился, извещен;
от заинтересованного лица: представитель не явился, извещен,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
потребительского жилищно-строительного кооператива "Сан Вале" на решение
Арбитражного суда Краснодарского края от 03.02.2014г. по делу №А32-36509/2013
по заявлению потребительского жилищно-строительного кооператива "Сан Вале",
заинтересованное лицо: Управление по надзору в области долевого строительства
Краснодарского края
принятое в составе судьи Шкира Д.М.,

УСТАНОВИЛ:

Потребительский жилищно-строительный кооператив «Сан Вале» (далее – кооператив) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании незаконным постановления Управления по надзору в области долевого строительства Краснодарского края (далее – управление) от 10.10.2013г. № 47п/686 о привлечении к административной ответственности по части 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административном правонарушении в виде штрафа в размере 500 000 рублей.

Заявленные требования мотивированы тем, что Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на заявителя не распространяется, поскольку заявитель является жилищно-строительным кооперативом.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 03 февраля 2014 года в удовлетворении заявленных требований отказано.

Решение мотивировано доказанностью наличия в действиях общества состава и события вменяемого правонарушения, отсутствием оснований для признания правонарушения малозначительным.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, потребительский жилищно-строительный кооператив "Сан Вале" обжаловал его в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В апелляционной жалобе кооператив просит решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт.

В обоснование апелляционной жалобы кооператив указывает, что он не является субъектом вменяемого ему правонарушения по статье 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, поскольку не является застройщиком жилых домов и привлекал денежные средства в установленном законом порядке на основании Устава кооператива.

Кооператив привлекал денежные средства граждан для приобретения жилья при строительстве индивидуальных жилых домов, не являющегося многоквартирным, на земельном участке – земли населенных пунктов, разрешения на строительство на котором не требуется.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились, явку представителей не обеспечили.

Через канцелярию суда поступило ходатайство управления о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя и отзыв на апелляционную жалобу, в котором управление просит решение суда первой инстанции оставить без изменения.

Дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом.

Как следует из материалов дела, на основании приказа административного органа от 29.04.2013 № 47-п проведена проверка кооператива по вопросам исполнения требований законодательства об участии в долевом строительстве. В ходе проверки установлено следующее:

Между гражданином Российской Федерации Богуславским В.А. (арендатором) и ПЖСК «Сан Вале» (субарендатором) подписан договор субаренды земельного участка от 13.09.2011г. № 01 на земельные участки категория земель: земли населенных пунктов для сельскохозяйственного использования общей площадью 298 794 кв.м. расположенные в Лазаревском районе г.Сочи п. Вардане, ул. Львовская, № 92, для строительства жилого дома. Срок аренды установлен на 11 месяцев с момента заключения договора субаренды.

По условиям договора субаренды плата производится в следующем порядке:
- за пользование участком субарендатор передает 60% помещений жилого строящегося дома в собственность арендатора.

Права и обязанности арендатора земельного участка перешли к Богуславскому В.А. на основании договоров от 08.02.2011г. № 79/ПП о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 09.09.2009 г. № 7700001473 и от 24.03.2011г.

№ 57-2/ПП о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 09.09.2009 г. № 7700001474.

На момент проверки разрешение на строительство многоквартирного жилого дома ПЖСК «Сан Вале» не представлено.

Так, ПЖСК «Сан Вале» привлечены денежные средства на общую сумму 439 503 рублей по договору долевого участия (паенакопления) № С-В/Д-9/К-43, подписанному 02.07.2012г. с гр. Шапкиной Светланой Юрьевной на строительство квартиры проектной общей площадью с учетом балкона 42 кв.м. проектный номер 43, на втором этаже, расположенной по строительному адресу: г.Сочи, Лазаревский район, п. Вардане, ул. Львовская, № 92.

По результатам проверки составлен протокол об административном правонарушении от 19.08.2013г. № 73п/703.

Рассмотрев материалы проверки, заместитель руководителя вынес постановление о назначении административного наказания от 23.08.2013г. № 73п/703, которым общество признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и назначено наказание в виде наложения штрафа в размере 500 000 рублей.

Общество не согласилось с указанным постановлением административного органа, что послужило основанием для обращения в Арбитражный суд Краснодарского края с соответствующим заявлением.

Повторно исследовав материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

Полномочия по контролю в области долевого строительства предоставлены управлению пунктами 4, 7 части 5 статьи 23 Закона № 214-ФЗ.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях поводами к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Как следует из пункта 2 статьи 1 Закона № 214-ФЗ привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Согласно пункту 1 статьи 3, право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома застройщик приобретает только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с данным Федеральным законом 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.

Правом 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 Закона № 214-ФЗ застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

Как следует из статьи 2 Закона № 214-ФЗ застройщиком является 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 Законом № 214-ФЗ 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 пунктом 2 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

В силу требований части 3 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

По смыслу Закона № 124-ФЗ застройщик в форме общества с ограниченной ответственностью вправе привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с частью 2 статьи 27 Закона № 214-ФЗ действие закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу названного Федерального закона. Закон вступил в силу с 01.04.2005г.

Как было указано выше, кооператив в нарушение вышеназванных норм в отсутствие разрешения на строительство привлек денежные средства Шапкиной С.Ю. на общую сумму 439 503 рубля по договору долевого участия № С-В/Д-9/К-43 от 02.07.2012г. на строительство квартиры, проектный номер 43, расположенной по адресу: г.Сочи, Лазаревский район, п.Вардане, ул.Львовская, № 92.

Факт привлечения обществом денежных средств гр. Шапкиной подтверждается копией карточки счета 76.06 за период с 13.09.2011г. по 30.04.2013г., копиями платежного поручения № 190 от 15.02.2013г. на сумму 19929 рублей, № 209 от 11.03.2013г. на сумму 19929 рублей.

Таким образом, вывод суда первой инстанции о наличии в действиях кооператива состава административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Судом первой инстанции правомерно не принят довод кооператива о том, что он осуществляет свою деятельность только на основании Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации и под действие Закона о долевом строительстве не подпадает.

В силу пункта 1 статьи 2 и части 1 статьи 3 Закона о долевом строительстве застройщиком может быть юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, соответствующее требованиям указанных норм, в том числе и потребительский жилищно-строительный кооператив.

Согласно части 1 статьи 1 Закона о долевом строительстве указанный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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.

Таким образом, деятельность жилищно-строительного кооператива, связанная с привлечением денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов, осуществляемая не в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, подпадает по действие Закона о долевом строительстве и подлежит контролю со стороны управления в рамках

реализации надзорных полномочий в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Нарушений порядка привлечения кооператива к административной ответственности судом не установлено, что и не оспаривается заявителем. Производство по делу велось в соответствии с нормами Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Как видно из материалов дела, уведомлением законный представитель кооператива был извещен о времени и месте составления протокола об административном правонарушении на 05.08.2013г. Указанное уведомление получено кооперативом по почте 26.07.2013г.

Протокол об административном правонарушении от 05.08.2013г. № 47п/686 составлен в присутствии представителя общества по доверенности Боженова А.Г.

Определением от 08.08.2013г. рассмотрение материалов дела об административном правонарушении назначено на 22.08.2013г.

Определением от 22.08.2013г. рассмотрение материалов дела об административном правонарушении отложено на 12.09.2013г.

Определением от 11.09.2013г. рассмотрение материалов дела об административном правонарушении отложено на 10.10.2013г. Определение получено по почте 20.09.2013г.

Определением от 10.10.2013г. в удовлетворении ходатайства кооператива об отложении отказано.

Постановление от 10.10.2013г. № 47п/686 о назначении административного наказания вынесено в отсутствие представителя общества, извещенного надлежащим образом.

Срок давности привлечения к административной ответственности, установленный статьей 4.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, не истек.

Кооперативу назначено наказание в минимальном размере, предусмотренном санкцией части 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Суд первой инстанции, оценив имеющиеся в деле доказательства в совокупности по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с учетом конкретных обстоятельств правонарушения, пришел к выводу об отсутствии оснований для освобождения общества от административной ответственности на основании статьи 2.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Правовых оснований для переоценки данных выводов у суда апелляционной инстанции не имеется.

Доводы апелляционной жалобы, сводящиеся к иной, чем у суда первой инстанции трактовке тех же обстоятельств дела и норм права, не опровергают правомерность и обоснованность выводов суда первой инстанции, не могут служить основанием для отмены обжалуемого судебного акта.

Нарушения и неправильного применения норм процессуального права, влекущих отмену судебного акта в силу статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судом апелляционной инстанции не установлено.

Таким образом, суд первой инстанции вынес законное и обоснованное определение, доводов, которые не были предметом исследования в суде первой инстанции, не приведено.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 03.02.2014г. по делу № А32-36509/2013 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

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 Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

Г.А. Сурмалян

Судьи

Н.Н. Смотровва

М.В. Соловьева