

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А32-36509/2013

01 августа 2014 года

Резолютивная часть постановления объявлена 30 июля 2014 г.
Постановление изготовлено в полном объеме 01 августа 2014 г.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Дорогиной Т.Н., судей Драбо Т.Н. и Черных Л.А., в отсутствие судебного заседания надлежаще извещенного о времени и месте его проведения заявителя – потребительского жилищно-строительного кооператива «Сан Вале» (ИНН 2320195360, ОГРН 1112366009073), при участии в судебном заседании от заинтересованного лица – Управления по надзору в области долевого строительства Краснодарского края (ИНН 2308140325, ОГРН 1082310000453) – Маровой К.В. (доверенность от 16.05.2014), рассмотрев кассационную жалобу потребительского жилищно-строительного кооператива «Сан Вале» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 03.02.2014 (судья Шкира Д.М.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2014 (судьи Сурмалян Г.А., Смотрова Н.Н., Соловьева М.В.) по делу № А32-36509/2013, установил следующее.

Потребительский жилищно-строительный кооператив «Сан Вале» (далее – кооператив) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к Управлению по надзору в области долевого строительства Краснодарского края (далее – управление) о признании незаконным постановления управления от 10.10.2013 № 47п/686 о привлечении кооператива к административной ответственности по части 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – Кодекс) в виде штрафа в размере 500 тыс. рублей.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 03.02.2014, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2014, в удовлетворении заявленных кооперативом требований отказано. Судебные акты мотивированы наличием в действиях кооператива состава административного правонарушения, установленного частью 1 статьи 14.28 Кодекса, поскольку в отсутствие разрешения на строительство кооператив по договору долевого участия (паенакопления) привлек на строительство квартиры денежные средства гр. Шапкиной С.Ю., чем нарушил нормы законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Суды установили отсутствие процессуальных нарушений со стороны управления, а также оснований для признания вмененного кооперативу правонарушения в качестве малозначительного.

В кассационной жалобе кооператив просит отменить решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции и направить дело на новое рассмотрение. Как считает кооператив, привлечение к административной ответственности по части 1 статьи 14.28 Кодекса незаконно, поскольку не является субъектом вменяемого ему правонарушения, поскольку кооператив привлекал денежные средства в установленном законом порядке на основании Устава кооператива по договору паенакопления, а не договору участия в долевом строительстве. На застройщиков, которые привлекают долевые инвестиции по договорам паенакопления, в частности, на кооператив, не распространяется действие 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 – Закон № 214-ФЗ). Кроме того, кооператив указывает, что протокол об административном правонарушении составлен в присутствии неуполномоченного кооперативом представителя Боженова А.Г.

Управление в отзыве на жалобу просит оставить судебные акты без изменения как законные и обоснованные.

Кооператив заявил ходатайство о приостановлении производства по делу, поскольку в производстве Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации находится иное дело с участием тех же лиц со ссылкой на подпункт 1 пункта 1 статьи 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Изучив ходатайство и основания его заявления, суд кассационной инстанции не установил обстоятельств, с которыми подпункт 1 пункта 1 статьи 143 Кодекса связывает необходимость приостановления

производству по делу. Ходатайство кооператива отклоняется судом кассационной инстанции.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа, изучив материалы дела, оценив доводы кассационной жалобы, отзыва, считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению ввиду следующего.

Как видно из материалов дела и установлено судами, на основании приказа от 29.04.2013 № 47-п управлением проведена проверка кооператива по вопросам соблюдения требований законодательства об участии в долевом строительстве. В ходе проверки установлено следующее: между гражданином Богуславским В.А. (арендатором) и обществом (субарендатором) заключен договор субаренды земельного участка от 13.09.2011 № 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 от 13.09.2011 № 01 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 08.02.2011 № 79/ПП о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 09.09.2009 № 7700001473 и от 24.03.2011 № 57-2/ПП о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 09.09.2009 № 7700001474.

На момент проверки разрешение на строительство многоквартирного жилого дома кооперативом не представлено.

Однако, по договору долевого участия (паенакопления) от 02.07.2012 № С-В/Д-9/К-43, заключенному с гр. Шапкиной С.Ю. 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, кооперативом привлечены денежные средства на общую сумму 439 503 рублей.

По результатам проверки составлен протокол об административном правонарушении от 19.08.2013 № 73п/703, а 23.08.2013 управлением вынесено постановление № 73п/703, которым кооператив признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.28 Кодекса, с назначением наказания в виде штрафа в размере 500 тыс. рублей.

В соответствии с частью 1 статьи 14.28 Кодекса 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 юридических лиц – от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

В примечании данной статьи Кодекса указано, что в случае нарушения лицом требований к привлечению денежных средств гражданина, связанному 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, административная ответственность, установленная частью 1 статьи 14.28 Кодекса, наступает в отношении каждого случая неправомерного привлечения денежных средств гражданина в отдельности.

Частью 1 статьи 3 Закона № 214-ФЗ установлено, что застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) предоставления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома, или договора аренды такого земельного участка. В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона № 214-ФЗ право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, имеют застройщики на основании договора участия в долевом строительстве. Согласно части 3 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

При этом, 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.

Таким образом, для получения возникновения у застройщика права на привлечение денежных средств граждан является наличие разрешения на строительство, опубликование проектной декларации, государственная регистрация права на земельный участок и наличие договора участия в долевом строительстве, заключенного в письменной форме и прошедшего государственную регистрацию.

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.

Как видно из материалов дела, кооператив в отсутствие разрешения на строительство привлек денежные средства гр. Шапкиной С.Ю. на общую сумму 439 503 рубля по договору долевого участия от 02.07.2012 № С-В/Д-9/К-43 на строительство квартиры, проектный номер 43, расположенной по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Вардане, ул. Львовская, 92. Факт привлечения кооперативом денежных средств гр. Шапкиной С.Ю. подтверждается копией карточки счета 76.06 за период с 13.09.2011 по 30.04.2013 и копиями платежных поручений от 15.02.2013 № 190 на сумму 19 929 рублей и от 11.03.2013 № 209 на сумму 19 929 рублей.

Таким образом, вывод судов о доказанности материалами дела в действиях кооператива состава административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.28 Кодекса правильным является.

Суды обоснованно не приняли довод кооператива о том, что он не является субъектом правонарушения, поскольку осуществляет свою деятельность только на основании Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации и под действие Закона № 214-ФЗ не подпадает.

Как указали суды, деятельность жилищно-строительного кооператива связана с привлечением денежных средств для строительства жилого дома, поэтому кооператив подпадает под действие Закона № 214-ФЗ 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 судами не установлено и кооперативом в суде первой и апелляционной инстанциях не оспаривались.

В кассационной жалобе кооператив ссылается на то, что протокол об административном правонарушении составлен в присутствии неуполномоченного кооперативом представителя Боженова А.Г. Суд кассационной инстанции не принимает данный довод, поскольку ни в суде первой, ни в суде апелляционной инстанций он не заявлялся. Кроме того, из материалов дела следует, что протокол об административном правонарушении от 05.08.2013 № 47п/686 составлен в присутствии представителя кооператива по доверенности от 28.05.2013 № 01/дов Вотинова А.Г., о чем имеется роспись данного представителя в протоколе. В материалах дела имеется доверенность от 28.05.2013 № 01/дов и копия паспорта на имя Вотинова А.Г. Ошибочное указание судами фамилии Боженова А.Г., вместо Вотинова А.Г. не изменяет содержания судебных актов по делу и не приводит к принятию неправильных по существу судебных актов.

При таких обстоятельствах суды правомерно отказали кооперативу в удовлетворении заявления о признании незаконным постановления управления от 10.10.2013 № 47п/686 о привлечении кооператива к административной ответственности по части 1 статьи 14.28 Кодекса в виде штрафа в размере 500 тыс. рублей.

Доводы кассационной жалобы не основаны на нормах права, направлены на переоценку исследованных судом доказательств и в силу статей 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отклонению.

Суды первой и апелляционной инстанций правильно применили нормы права, процессуальные нарушения, влекущие безусловную отмену обжалуемых судебных актов (часть 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), не установлены.

Руководствуясь статьями 274, 286 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 03.02.2014 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2014 по делу № А32-36509/2013 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Т.Н. Дорогина

Судьи

Т.Н. Драбо

Л.А. Черных