



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 19318/13

Москва

13 мая 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Березия А.Е., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Пановой И.В., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 18.04.2013 по делу № А40-6078/2013, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 30.10.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства – Антипова О.М., Сидельникова О.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «СтройСити» – Гречухина Т.В., Мелкумян Р.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Березия А.Е., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

В ходе проверки соблюдения обществом с ограниченной ответственностью «СтройСити» (далее – общество) требований 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 об участии в долевом строительстве, Закон), проведенной 19.09.2012 прокуратурой СЗАО г. Москвы совместно с Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (далее – комитет), установлено, что обществом на основании предварительного договора купли-продажи квартиры от 20.02.2012 № 49-5к на строительство объекта привлечены денежные средства гражданки Корнеевой Е.К., оплата по данному договору произведена по реквизитам и в срок согласно договору платежными поручениями от 22.02.2012 № 2 и от 11.03.2012 № 3 и № 4 на общую сумму 7 674 100 рублей.

Полагая, что действия общества нарушают правила части 2 статьи 1, частей 1, 2 статьи 3 и части 3 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), комитет вынес постановление от 13.12.2012 № 5 по делу об административном

правонарушении № 25к-12 о привлечении общества к административной ответственности на основании указанной нормы в виде штрафа в размере 500 000 рублей.

Общество обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным и отмене этого постановления.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.04.2013 заявленное требование удовлетворено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 30.10.2013 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора комитет просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требования общества.

В отзыве на заявление общество просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Удовлетворяя заявленное требование, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что в действиях общества отсутствует состав вмененного ему правонарушения, поскольку по условиям упомянутого предварительного договора у названной гражданки не возникает права собственности на квартиру. Суды указали на то, что предварительный договор обязывает стороны после завершения строительства объекта

оформить право собственности на общество, а затем заключить основной договор на условиях, предусмотренных в предварительном. Перечисленные на расчетный счет общества денежные средства гражданки в качестве обеспечения обязательств (гарантийный взнос) не являются ни авансом, ни задатком, находятся у общества и возвращаются обратно после подписания основного договора. Кроме того, на момент заключения предварительного договора спорный объект был полностью построен за счет средств соинвесторов, а не физических лиц.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию судов первой и апелляционной инстанций.

Однако судами не учтено следующее.

Закон об участии в долевом строительстве регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства) 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 (часть 1 статьи 1 Закона).

В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» разъяснено, что положения Закона об участии в долевом строительстве являются специальными по отношению к положениям Гражданского кодекса Российской Федерации о купле-продаже будущей вещи.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве 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, допускается, в частности, на основании договора участия в долевом строительстве.

Согласно части 2 статьи 3 Закона об участии в долевом строительстве 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 Закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

В силу частей 2.1 и 2.2 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 1 Закона. Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, предусмотренных этой статьей, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Административная ответственность за привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств 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, предусмотрена частью 1 статьи 14.28 КоАП РФ.

Как усматривается из материалов дела и установлено судами, общество, не являясь застройщиком, заключив упомянутый предварительный договор купли-продажи до ввода объекта в эксплуатацию, привлекло денежные средства названной гражданки с целью приобретения ею в будущем права собственности на квартиру.

В данном случае с учетом существования фактически сложившихся отношений видно, что квартира приобретается физическим лицом для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, следовательно, действие Закона об участии в долевом строительстве, целью которого является в том числе защита прав граждан, приобретающих квартиры в многоквартирных домах, должно распространяться на все отношения, возникшие при совершении сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами.

Поскольку денежные средства Корнеевой Е.К. были привлечены обществом, не являющимся застройщиком, на основании предварительного договора купли-продажи, то есть способом, отличным от указанных в части 2 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве, то выводы судов об отсутствии в действиях общества состава административного правонарушения, ответственность за которое установлена частью 1 статьи 14.28 КоАП РФ, ошибочны.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права подлежат отмене.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

## ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 18.04.2013 по делу № А40-6078/2013, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 30.10.2013 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «СтройСити» о признании незаконным и отмене постановления Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства от 13.12.2012 № 5 по делу об административном правонарушении № 25к-12 отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов