



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

295000, Симферополь, ул. Александра Невского, 29/11

E-mail: [info@crimea.arbitr.ru](mailto:info@crimea.arbitr.ru)

<http://www.crimea.arbitr.ru>

---

**Именем Российской Федерации**

## **Р Е Ш Е Н И Е**

**г. Симферополь**  
22 ноября 2022 года

**Дело № А83-15955/2021**

Резолютивная часть решения объявлена 15 ноября 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено 22 ноября 2022 года.

Арбитражный суд Республики Крым в составе судьи Куртлушаева М.И., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Михальчук О.Д., рассмотрев заявление (исковое заявление): Общества с ограниченной ответственностью «СОЛО ЛЛП» к Министерству экономического развития Республики Крым третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора:

Совет министров Республики Крым (ИНН: 9102011424);

Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым (ИНН: 9102012080);

Администрация города Алушты Республики Крым (ИНН: 9101003371);

Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым (ИНН: 9102266863)

Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Алушты Республики Крым (ИНН: 9101004230)

о признании незаконным предписания

с участием представителей:

от заявителя – Чепрасов В.В., на основании доверенности от 25.03.2021, личность

установлена паспортом гражданина РФ;

от Министерства экономического развития Республики Крым – Оплачко А.Е., на основании доверенности №12/5338 от 29.12.2021, личность установлена служебным удостоверением;

иные участники процесса не явились;

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью «СОЛО ЛЛП» (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Крым с заявлением к Министерству экономического развития Республики Крым (далее - Министерство) о признании незаконными акта Министерства экономического развития Республики Крым от 29.04.2021 и предписания от 29.04.2021 №1 об устранении выявленного нарушения.

Заявлением от 06.12.2021 Общество уточнив заявленные требования, в окончательной редакции просит признать незаконным и отменить предписания от 29.04.2021 №1 об устранении выявленного нарушения.

Заявленные требования мотивированы тем, что по результатам проверки Министерством было выдано предписание от 29.04.2021 №1 об устранении выявленного нарушения, которое, по мнению заявителя, не соответствует действующему законодательству, нарушает его права и законные интересы поскольку, незаконно возлагает обязанности по предоставлению дополнительных документов, свидетельствующих о достижении цели инвестиционного проекта.

Представитель Министерства просил в удовлетворении заявленных требований отказать, указывая на законность обжалуемого предписания.

Судом к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, были привлечены: Совет министров Республики Крым, Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым, Администрация города Алушты Республики Крым.

Представители третьих лиц в итоговое судебное заседание не явились, о рассмотрении дела были уведомлены надлежащим образом.

Учитывая то, что неявка в судебное заседание сторон, извещенных надлежащим образом, не препятствует рассмотрению дела по существу в их отсутствие (ч. 3,5 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), суд рассмотрел дело в отсутствие представителей третьих лиц, по имеющимся в материалах дела документам.

**Судом установлены следующие обстоятельства.**

03.06.2016 между Советом министров Республики Крым и Обществом с ограниченной ответственностью «СОЛО ЛЛП» был заключен договор № 500/16 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым (далее – Договор).

Договор заключен на срок существования свободной экономической зоны (далее – СЭЗ) до 31.12.2039 (пункт 3.2. Договора).

ООО «СОЛО ЛЛП» зарегистрировано в Едином реестре участников свободной экономической зоны на территории Республики Крым.

В соответствии с Договором на ООО «СОЛО ЛЛП» (далее – Участник) возложены обязательства по реализации инвестиционного проекта, результатом осуществления которого будет являться строительство и эксплуатация комплекса апартаментов «Аю-Даг Resort&Spa» по адресу: Республика Крым, г. Алушта, пгт Партенит, между ЦВС «Европа» и санаторием «Карасан», а также создание 81 (восемидесяти одного) рабочего места.

Согласно пункту 1.3. раздела 1 Договора общий объем капитальных вложений Участника при реализации условий настоящего Договора составляет не менее 550 000 000,00 руб., которые в соответствии с пунктом 4 статьи 14 Федерального закона от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее - Закона № 377-ФЗ) будут направлены на строительство комплекса апартаментов «Аю-Даг Resort&Spa с целью их дальнейшей эксплуатации.

Пунктом 2.3.2. пункта 2.3 раздела 2 Договора предусмотрено, что ООО «СОЛО ЛЛП» обязуется в ходе выполнения мероприятий, предусмотренных инвестиционной декларацией, осуществить на территории Республики Крым капитальные вложения, согласно следующим этапам:

Этап 1: не менее 185 000 000 (ста восьмидесяти пяти миллионов) рублей 00 коп. в период со II квартала 2016 года до конца I квартала 2017 года.

Этап 2: не менее 205 000 000 (двухсот пяти миллионов) рублей 00 коп. в период со II квартала 2017 года до конца I квартала 2018 года.

Этап 3: не менее 130 000 000 (ста тридцати миллионов) рублей 00 коп. в период со II квартала 2018 года до конца I квартала 2019 года.

Этап 4: не менее 200 000 000 (двухсот миллионов) рублей 00 коп. в период со II квартала 2019 года до конца I квартала 2020 года.

Этап 5: не менее 200 000 000 (двухсот миллионов) рублей 00 коп. в период со II квартала 2020 года до конца IV квартала 2021года.

В соответствии с пунктом 2.3.7.5. Договора, Участник обязуется создать не менее 25 (двадцать пяти) рабочих мест.

Однако, 01.03.2019 между Советом министров Республики Крым и Обществом было заключено Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 500/16 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым (далее – Дополнительное соглашение).

Согласно пункту 1.2. Дополнительного соглашения, количество создаваемых рабочих мест, указанных в пункте 1.2. раздела 1 Договора увеличивается до 81 (восемьдесят одного).

Пунктом 1.3. Дополнительного соглашения предусмотрено, что общий объем капитальных вложений Участника при осуществлении деятельности, указанной в пункте 1.1. Договора, составляет не менее 1 120 000 000 (одного миллиарда ста двадцати миллионов) рублей 00 коп., которые в соответствии с пунктом 4 статьи 14 Закона № 377-ФЗ будут направлены на строительство комплекса апартаментов «Аю-Даг Resort&Spa» с целью их дальнейшей эксплуатации.

22.04.2021 в отношении Заявителя на основании приказа от 26.03.2021 № 259 Министерством экономического развития Республики Крым проведена документальная проверка на соблюдение требований Федерального закона от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ (объем капитальных вложений и количество предоставленных рабочих мест).

Обществом к проверке были предоставлены следующие документы:

- учетная политика (приказы);
- форма ОКУД 0710001 «Бухгалтерский баланс»;
- форма по КНД 1152026 «Налоговая декларация на имущество организации» за 2016-2019 года;
- форма по КНД 1151006 «Налоговая декларация по налогу на прибыль организации» за 2016-2019 года;
- форма по КНД 1151001 «Налоговая декларация по налогу на добавленную стоимость» за 201-2019 года;
- форма КНД 1151111 «Расчет по страховым взносам»;
- разрешение Службы государственного строительного надзора Республики Крым на выполнение строительных работ от 29.06.2018 №РК 11418019251;
- штатное расписание;
- платежные документы подтверждающие затраты на строительство (не в полном объеме);
- расчеты с поставщиками счет 60 (не в полном объеме);
- расчеты с подрядчиками счет 60 (не в полном объеме);
- договоры (не в полном объеме);
- акты выполненных работ (не в полном объеме);
- счета фактуры (не в полном объеме);
- оборотно-сальдовые ведомости по сч.08.03 "Строительство объектов основных средств" за период 02.06.2016-02.06.2019; сч.20.02 за период 02.06.2016-02.06.2019; по сч.20.01 за период 02.06.2016-02.06.2019; по сч.19 за период 02.06.2016-02.06.2019.

Также Обществом представлена пояснительная записка (письмо №15.1/1219 от 16.04.2021 года) относительно выполнения в качестве застройщика ООО «СОЛО ЛЛП»: строительного объекта «Комплекс апартаментов для проживания «Аю-Даг Resort&Spa» по адресу: Республика Крым, г. Алушта, пгт Партенит, между ЦВС «Европа» и санаторием «Карасан»; продолжении строительства объекта «Строительство многофункционального гостиничного комплекса апартаментов типа 1 и 2 очереди, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, пгт Партенит, ул. Васильченко д.6 В.

В соответствии с учетной политикой затраты на Комплекс апартаментов для проживания в «Аю-Даг Resort&Spa» отражены по дебету счета 20.01 в разрезе статей затрат, прочие инвестиционные затраты.

Объем затрат на строительство вышеуказанного объекта составил 1 129 571 462, 50 руб., в том числе благоустройство набережной, пляжной зоны, подъездной дороги.

По факту ввода в эксплуатацию объекта в соответствии с учетной политикой общества счета №20.01, 20.02, 19.01, 19.3, 198.04, 19.10 на которых учитывались затраты закрыты, и отражены в бухгалтерской отчетности.

Строительство осуществлялось на основании разрешения на выполнение строительных работ № РК 11418019251 от 29.06.2018г, выданного Службой государственного строительного надзора Республики Крым объекта Верхний корпус - «Многофункциональный гостиничный комплекс апартаментного типа 1 и 2 очередь строительства», расположенный по строительному адресу: Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Васильченко, 6В».

Объем затрат на строительство вышеуказанного объекта составил 304 966 753,81 руб., в том числе благоустройство набережной, пляжной зоны, подъездной дороги. Затраты на строительство данного объекта отражены по дебету счета 08.03.

Согласно оборотно-сальдовой ведомости по счету 01.01 за 03 июля 2019 года отражены основные средства на сумму 60 145 676, 18 руб., при этом Министерство считает, что на данном счете, согласно пункту 1.3 Договора (в первоначальной редакции) должны быть отражены капитальные вложения на 550 000 000 рублей.

По результатам проверки на предмет выполнения условий Договора в первоначальной редакции, Министерством был составлен Акт № 259/15.1 от 29.04.2021, в котором указано на то, что Заявитель не в полном объеме представил документы, в результате чего не представляется возможным сделать вывод:

- об исполнении обязательств по Договору в части осуществления капитальных вложений;
- о достижении цели инвестиционного проекта;

- о создании новых рабочих мест для физических лиц, занятых в реализации инвестиционного проекта.

Относительно объема капитальных вложений Министерство также указало, что те документы, которые были представлены Заявителем по счету 01 «основные средства» - не отражают необходимый объем вложенных средств согласно целям инвестиционной проекта.

29.04.2021 Министерством выдано оспариваемое предписание №1 ООО «СОЛО ЛЛП» с предоставлением возможности устранить выявленные нарушения до 29.10.2021 и в срок до 31.12.2021 сообщить об их устранении, в том числе предоставить документы о капитальных вложениях и сведениях, подтверждающих осуществление заявленных видов деятельности.

Считая данное предписание незаконным, Общество обратилось в арбитражный суд с требованием о признании его незаконным.

**Заслушав доводы представителей сторон, изучив представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам.**

В соответствии с пунктом 1 статьи 198, частью 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пунктом 6 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" для удовлетворения требований о признании недействительными ненормативных правовых актов и незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления необходимо наличие двух условий: несоответствия их закону или иному нормативному правовому акту, а также нарушения прав и законных интересов заявителя.

В силу части 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании действий органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемых действий и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые совершили оспариваемые действия, а также устанавливает, нарушают ли действия права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с п. 1 распоряжения Совета министров Республики Крым от 31 декабря 2014 года № 1639-р Министерство экономического развития Республики Крым определено уполномоченным органом по управлению свободной экономической зоны на территории Республики Крым.

Полномочия Министерства по осуществлению контроля за исполнением участниками свободной экономической зоны условий договоров регламентированы подпунктом 3.138 пункта 3 Положения о Министерстве, утверждённого постановлением Совета министров Республики Крым от 27 июня 2014 года № 142.

Таким образом, Министерство является надлежащим исполнительным органом государственной власти Республики Крым уполномоченным по проведению контрольных мероприятий участников СЭЗ.

Правила проведения проверки соответствия деятельности участника свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и г. Севастополя требованиям Федерального закона «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым», утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июня 2019 года № 827 (далее – Правила).

Пунктом 15 Правил установлена обязанность участника при проведении проверки подготовить и представить проверяющим лицам подлинники документов, в том числе по перечню, указанному в уведомлении, либо копии указанных документов, заверенных в установленном порядке.

Согласно Правил проверяющие в пределах своей компетенции при проведении проверки вправе требовать и получать документы по перечню согласно приложению, подтверждающие выполнение участником условий договора, в том числе осуществление капитальных вложений, в порядке и на условиях, которые предусмотрены договором и создания новых рабочих мест.

В соответствии с п. 23 Правил в случае если в результате проверки выявлен факт нарушения участником условий договора, орган контроля выдает участнику предписание об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения. По истечении указанного в предписании любого из сроков устранения нарушений (если предписание содержит сведения о нескольких нарушениях с разными сроками устранения нарушений) орган контроля проводит в соответствии с настоящими Правилами мероприятия по установлению факта устранения участником нарушений условий договора, выявленных при проведении проверки.

С учетом того, что договор был заключен 03.06.2016, то по смыслу ст.4 ГК РФ, к действующим между сторонами правоотношениям подлежит применению Федеральный закон от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоны на территории Республики Крым и города Федерального значения Севастополя" (далее - Закон № 377-ФЗ) в редакции документа, действовавшего с «05» апреля 2016г по «19» декабря 2016.

Закон № 377-ФЗ устанавливает особый правовой режим на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, определенный в статье 2 настоящего Федерального закона, и регулирует отношения, возникающие в связи с созданием, функционированием и прекращением функционирования свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, во внутренних морских водах и в территориальном море Российской Федерации, примыкающих к территориям Республики Крым и города федерального значения Севастополя, в целях обеспечения устойчивого социально-экономического развития, привлечения инвестиций в развитие действующих и создание новых производств, развития транспортной и иных инфраструктур, туризма, сельского хозяйства и санаторно-курортной сферы, а также повышения уровня и качества жизни граждан.

Часть 1 статьи 13 Закона № 377-ФЗ устанавливает, что лицо, намеревающееся получить статус участника свободной экономической зоны, должно быть зарегистрировано на территории Республики Крым или территории города федерального значения Севастополя, состоять на налоговом учете в налоговом органе, а также иметь инвестиционную декларацию, соответствующую требованиям, установленным настоящим Федеральным законом.

Согласно части 3 статьи 13 Закона № 377-ФЗ в редакции, действовавшей на момент заключения Договора (от 01.01.2015 года), инвестиционная декларация должна содержать следующие сведения:

- 1) цель инвестиционного проекта;
- 2) виды деятельности с учетом требований, установленных частями 2 и 3 статьи 12 настоящего Федерального закона;
- 3) технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта с указанием количества планируемых для создания рабочих мест и размера средней заработной платы;
- 4) общий объем капитальных вложений, планируемый в рамках инвестиционного проекта и предусматривающий, в частности, объем капитальных вложений в первые три года с даты заключения договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне в сумме:
  - а) не менее трех миллионов рублей для лиц, являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства;
  - б) не менее тридцати миллионов рублей для иных лиц;
- 5) график осуществления ежегодного объема капитальных вложений в первые три года реализации инвестиционного проекта;
  - б) осуществление реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым или территории города федерального значения Севастополя.



Приказом Минэкономразвития России от 18.11.2015 № 856 "Об утверждении формы инвестиционной декларации" (зарегистрирован в Минюсте России 26.11.2015 № 39863) утверждена форма инвестиционной декларации и установлены требования по ее заполнению.

В силу ч.9 ст.13 Закона №377-ФЗ, в случае, если инвестиционной декларацией предусматривается осуществление участником свободной экономической зоны объема капитальных вложений в сумме более ста миллионов рублей, высший исполнительный орган государственной власти Республики Крым или высший исполнительный орган государственной власти города федерального значения Севастополя в срок, не превышающий семи дней с даты приема документов, направляет представленные заявителем документы, а также проект договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне соответствующему экспертному совету по вопросам свободной экономической зоны на рассмотрение.

В соответствии с ч.10 ст.13 Закона №377-ФЗ, в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня получения документов, указанных в части 9 настоящей статьи, соответствующий экспертный совет по вопросам свободной экономической зоны рассматривает полученные документы и проект договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне и принимает одно из следующих решений:

- 1) о заключении с заявителем договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне;
- 2) об отказе в заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне с указанием причин отказа.

Согласно ч.11 ст.13 Закона №377-ФЗ, решение экспертного совета по вопросам свободной экономической зоны о заключении с заявителем договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне также может содержать одно обязательство или несколько обязательств по внесению изменений в инвестиционную декларацию, исполнение которых возлагается на заявителя в соответствии с настоящим Федеральным законом и учитывается высшим исполнительным органом государственной власти Республики Крым или высшим исполнительным органом государственной власти города федерального значения Севастополя при заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне.

В соответствии с ч.19 ст.13 Закона №377-ФЗ, лицо приобретает статус участника свободной экономической зоны со дня внесения в единый реестр участников свободной экономической зоны записи о включении в единый реестр участников свободной экономической зоны.

Согласно ч. 20 ст.13 Закона №377-ФЗ, участник свободной экономической зоны вправе осуществлять предпринимательскую и иную деятельность в свободной экономической зоне с применением особого режима осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне, а также таможенной процедуры свободной таможенной зоны.

При этом в силу ч. 21 ст.13 Закона №377-ФЗ, участник СЭЗ осуществляет деятельность в соответствии с договором об условиях деятельности в свободной экономической зоне.

Согласно ч. 22 ст.13 Закона № 377-ФЗ, деятельность, не предусмотренная договором об условиях деятельности в свободной экономической зоне, может осуществляться участником свободной экономической зоны в свободной экономической зоне без применения особого режима осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне, в том числе без применения таможенной процедуры свободной таможенной зоны.

Частью 1 статьи 14 Закона №377-ФЗ предусмотрено, что контроль за выполнением участниками свободной экономической зоны условий договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне осуществляется высшим исполнительным органом государственной власти Республики Крым и высшим исполнительным органом государственной власти города федерального значения Севастополя в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В силу ч.2 ст.14 Закона №377-ФЗ, целью осуществления контроля за выполнением участниками свободной экономической зоны условий договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне является обеспечение реализации инвестиционных проектов с соблюдением, в частности, установленных указанными договорами сроков и объема капитальных вложений.

В соответствии с ч.3 ст.14 Закона № 377-ФЗ, при установлении в ходе контроля за выполнением участником свободной экономической зоны условий договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне факта занижения объема капитальных вложений по сравнению с их объемом, предусмотренным указанным договором, осуществления в свободной экономической зоне предпринимательской деятельности, не предусмотренной указанным договором, или нарушения других условий реализации инвестиционной декларации, предусмотренных указанным договором, высший исполнительный орган государственной власти Республики Крым или высший исполнительный орган государственной власти города федерального значения Севастополя вправе потребовать в судебном порядке расторжения такого договора.

Частью 4 статьи 14 Закона № 377-ФЗ установлено, что для целей настоящего Закона под капитальными вложениями понимаются инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на осуществление проектно-изыскательских работ, новое строительство, техническое перевооружение, модернизацию основных фондов, реконструкцию зданий, приобретение машин, оборудования, инструментов, инвентаря.

Согласно цели инвестиционного проекта (п.1.1 Инвестиционной декларации, п.1.1, 1.2 Договора), что также не оспаривается Сторонами, Заявителем указано в качестве объекта капитальных вложений возведение объекта строительства, который представляет из себя ряд последовательных строительных работ (с предоставлением рабочих мест в разные этапы реализации проекта), закупку строительных материалов, а также полный комплекс проектно-изыскательных и иных работ, с целью создания Объекта строительства, отраженного в инвестиционной декларации, Договора и дополнений к нему. При этом на момент проведения проверки был введен в эксплуатацию нижний корпус здания. Строительство всего объекта, заявленного в Договоре и Дополнительном соглашении к нему, на момент проведения проверки, а также по настоящее время не закончено, что также не оспаривалось сторонами.

При этом, суд обращает внимание, что согласно абз.2 п.1.4.1 Декларации основные источники финансирования инвестиционного проекта являются привлеченные денежные средства от учредителей, потенциальных приобретателей недвижимости, дольщиков в рамках заключаемых Договоров долевого участия в строительстве согласно Федеральному закону от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – «214-ФЗ»).

Согласно п.1.4.2 Декларации экономическое обоснование инвестиционного проекта и объем капитальных вложений рассчитывались исходя из принципа реализации нежилых помещений дольщикам как основным инвесторам в рамках заключаемых Договоров долевого участия согласно 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Таким образом, поскольку целью Заявителя было строительство, а не приобретение готового объекта с последующей его эксплуатацией, то капитальными вложениями в данном случае могут являться внеоборотные активы (материалы, работы, услуги), которые Заявитель вложил для достижения заявленной в Декларации инвестиционной цели «Строительства гостиничного комплекса».

При этом Министерством не отрицается, что затраты Общества на строительство объекта составляют в общем размере 1 129 571 462, 50 рублей, которые были отражены на счете: 08.03 «Вложения во внеоборотные активы». Указанное обстоятельство также подтверждается актом проверки.

Таким образом, непринятие Министерством произведенных Заявителем затрат в рамках реализации Инвестиционного проекта и условий Договора, в качестве капитальных вложений, ввиду их не отражения в бухгалтерской документации на счете 01 «Основные средства» явилось основанием для выдачи предписания.

Сторонами не оспаривался и был установлен факт того, что Заявитель осуществляет эксплуатацию нижнего корпуса Объекта строительства (введенный в эксплуатацию) в рамках реализации инвестиционного проекта в качестве оказания гостиничных услуг, то есть Заявитель имеет имущество для заявленных видов деятельности в период действия Договора.

Давая правовую оценку установленным обстоятельствам, суд полагает, что требования изложенные в оспариваемом предписании противоречат условиям Инвестиционной декларации и Договора.

Относительно невыполнения Заявителем условий в части создания 81 (восемидесяти одного) рабочего места в рамках реализации инвестиционного проекта.

Согласно п.1.5 Инвестиционной декларации количество планируемых рабочих мест – 25, со средним размером заработной платы – 30 000 руб.

Сторонами не отрицается, а также подтверждается предоставленными в материалы дела доказательствами о создании Заявителем 64 рабочих места.

При этом ссылка Министерства о необходимости создания 81 рабочего места в проверяемый период не соответствует фактическим обстоятельствам дела, так как данное условие было предусмотрено «01» марта 2019 года в дополнительном соглашении №1 к Договору от «03» июня 2016 года №500/16, а именно в п.1.2 Дополнительного соглашения, где было увеличено количество рабочих мест с 25 до 81-го на последующие периоды выполнения инвестиционного соглашения, то есть, начиная с 01.03.2019 до 31.12.2039.

Проверка же проводилась за период до 01.07.2019 и соблюдение положения Дополнительного соглашения не являлось предметом этой проверки, что также подтверждает факт определения объема капитальных вложений, которые должен был выполнить Заявитель, в размере 550 000 000 рублей (п.1.3 Договора), вместо заявленных в п. 1.3 дополнительного соглашения от 01.03.2019, где объем капитальных вложений составил 1 120 000 000 рублей.

Таким образом, по мнению суда, Министерство необоснованно применило к рассматриваемому периоду выполнение Заявителем условий согласно заключенного между сторонами Дополнительного соглашения.

Вместе с тем, Министерство не доказало наличие обязанности у Общества по созданию заявленного количества рабочих мест в течение первых трех лет с момента заключения Договора, так как данное условие в нем отсутствует.

При этом, ссылка Министерства на ч.3 ст.13 Закона №377-ФЗ в редакции, действующей в настоящее время, не подлежит применению к рассматриваемым правоотношениям в силу ч.1 ст.4 ГК РФ, поскольку редакция, которая действовала на момент заключения Договора пп.3 ч.3 ст.13 Закона № 377-ФЗ не обязывала создание рабочих мест в течение трех лет.

Более того, согласно действующему законодательству типовая форма Инвестиционной декларации и типовая форма Договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым, утверждены соответствующим Приказом Минэкономразвития России, в связи с чем, доводы Министерства об обязанности отражать указанные сведения в инвестиционной декларации также несостоятельны.

Следовательно, оспариваемое предписание в части устранения нарушений при выполнении условий по созданию новых рабочих мест является незаконным.

Исходя из правовой позиции Министерства, судом установлено, что предписание преследует цель понудить Общество отразить возведенное строение (апартаменты) на счете 01 «Основные средства», а в дальнейшем зарегистрировать право собственности исключительно за Обществом. В противном случае Министерство полагает, что не будет достигнут полезный инвестиционный эффект, связанный с эксплуатацией этого имущества.

Однако суд не может согласиться с данными выводами в связи со следующим.

Как ранее было указано судом, инвестиционная декларация предусматривала инвестиции в виде участия иных лиц в долевом строительстве.

Вместе с тем, нормативные правовые акты по бухгалтерскому учету не содержат особенностей ведения бухгалтерского учета застройщика, привлекающего долевые средства.

В соответствии с п. 7.1 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации" при формировании учетной политики организации по конкретному вопросу организации и ведения бухгалтерского учета осуществляется выбор одного способа из нескольких, допускаемых законодательством РФ или нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа исходя из указанного и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности.

При этом иные положения по бухгалтерскому учету применяются для разработки соответствующего способа в части аналогичных или связанных фактов хозяйственной деятельности, определений, условий признания и порядка оценки активов, обязательств, доходов и расходов.

Отражение фактов хозяйственной деятельности на счетах бухгалтерского учета производится в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

Таким образом, способ ведения учета по договору участия в долевом строительстве должен быть определен учетной политикой организации с учетом положений:

- Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утв. Минфином России 30.12.1993 N 160, которое применяется в части, не противоречащей более поздним нормативным документам по бухгалтерскому учету (Письмо Минфина России от 15.11.2002 N 16-00-14/445);

- ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда".

Применение в учете счет 08 "Вложения во внеоборотные активы", основано на п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций: бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения", иными словами - на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом).

Согласно инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом).

С кредита этого счета расходы списываются в корреспонденции:

- со счетом 01 "Основные средства" - при принятии инвестором, застройщиком (заказчиком) объектов, законченных строительством, к учету в качестве основных средств;
- счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" - при сдаче инвестору, застройщику, перечислившему средства на строительство объектов в порядке долевого участия основному застройщику, объектов, законченных строительством;
- счетами 43 "Готовая продукция", 90 "Продажи" - при принятии к учету (при продаже) объектов, законченных строительством и предназначенных для продажи по договорам купли-продажи, а также при совмещении функций субъектов инвестиционной деятельности инвестора, застройщика и подрядчика.

Такая позиция была основана на том, что пока застройщик не передал объект и затраты по его строительству дольщикам и инвесторам, такое незавершенное строительство должно считаться внеоборотными активами самого застройщика.

Соответственно, затраты на строительство недвижимости, предназначенной для дольщиков и инвесторов, необходимо показывать в составе оборотных активов, например по дебету счетов 20 (при совмещении функций генподряда), 76 (без совмещения функций генподряда).

Допускается для простоты учета затраты на строительство аккумулировать на счете 20 (при совмещении функций генподряда) или на счете 08 (даже если застройщик строит для дольщиков и не несет на себе функций генподряда). Но при этом учитывать их нужно в разделе бухгалтерского баланса "Оборотные активы".

Кроме того, ни в ч. 4 ст. 14 Закона № 377-ФЗ ни в Договоре не определено, что капитальные вложения в виде инвестиций в основной капитал (основные средства) относятся к категории основных средств, которые в соответствии с учетной политикой отражаются на счете 01.

Следовательно, принимая во внимание участие дольщиков в долевом строительстве, что было предусмотрено инвестиционной декларацией, Общество не обязано было относить весь объем капитальных вложений на счет 01 «Основные средства», а поэтому предписание в этой части также является незаконным.

Между тем, судом установлено осуществление Заявителем хозяйственной деятельности, связанной с эксплуатацией построенного и введенного в эксплуатацию объекта, в том числе на основании документов, предоставленных Обществом в судебном заседании 06.10.2022, которые свидетельствуют о:

- выполнении условий по благоустройству прилегающей территории, создание подъездной дороги и благоустройство набережной согласно оборотно-сальдовой ведомости по сч.20.02 «Затраты застройщика на устройство подъездной дороги в разрезе объектов строительства (номенклатурных групп и сумм)», оборотно-сальдовой ведомости по сч.20.02

«Затраты застройщика на благоустройство набережной, пляжа, организации службы спасения в разрезе объектов строительства (номенклатурных групп) и сумм»;

- эксплуатации пляжной территории согласно предоставленного Договора аренды недвижимого имущества (пляжных территорий), заключенного с Управлением имущественных отношений Администрации города Алушты Республики Крым;

- эксплуатации здания посредством заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями - ГУП РК «Вода Крыма», ГУП РК «Крымэнерго»;

- эксплуатации здания, а также осуществление заявленной деятельности соответствующим имуществом у Заявителя, в том числе находящимся как основные средства по счету 01 «Основные средства», а именно материально-техническое обеспечение, недвижимое имущество, используемое под деятельность ресторана (общепит) в возведенном объекте недвижимости согласно соответствующей Оборотно-сальдовой ведомости по счету 03 «Основные средства», по состоянию на 30.09.2022 в разрезе наименования основных средств и их стоимости;

- выполнении условий договора в рамках заявленной деятельности, в том числе, как Застройщика с целью выполнения требований Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в том числе сдачей Сведений об осуществлении капитальных вложений в соответствующих объемах и в сроки, о месте размещения основных средств (капитальных вложений) в рамках реализации инвестиционного проекта, по состоянию на последнюю дату отчета 30.06.2022, о наличии отчетности по осуществлению деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, предоставленных в Службу финансового надзора Республики Крым за период с 3 квартала 2016 по 2 квартал 2019г;

- о выполнении условий Договора по созданию необходимых рабочих мест в рамках реализации инвестиционного проекта, а именно: предоставлены приказы о приеме на работу в Обществе на должности, заявленные в инвестиционной декларации в количестве 100 ед., а также соответствующее штатное расписание.

Также предоставлены:

- декларации о готовности объекта к эксплуатации «Строительство комплекса апартаментов для проживания по адресу: Республика Крым, г.Алушта, пгт. Партенит, между ЦВС «Европа» и санаторием «Карасан, 3 очередь», выписки из ЕГРН на указанный объект;

- выписки из ЕГРН о правах собственности Общества на нежилое помещение площадью 317,7 кв.м., кадастровый номер 90:15:020104:819 и нежилое помещение № 15



площадью 15,1 кв. м., кадастровый номер 90:15:020104:807, эксплуатирующих Заявителем, а также фотографии ресторана, расположенного на объекте;

- зарегистрированный договор участия в долевом строительстве №1/16 от 12.04.2016 по нежилому помещению, который находится в Объекте строительства;

Таким образом, исследовав представленные по делу доказательства, суд считает, что Министерство не привело правового обоснования о наличии у Общества обязанности выполнить требования оспариваемого предписания.

Принимая во внимание вышеизложенное, обжалуемое предписание является незаконным, а заявленные требования, подлежащими удовлетворению.

В соответствии с ч. 2 ст. 201 АПК РФ - арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

В порядке части 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы в размере 3000,00 руб. подлежат взысканию с Министерства в пользу Общества.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд именем Российской Федерации

### **Р Е Ш И Л:**

1. Заявленные требования удовлетворить в полном объеме.
2. Признать незаконным предписание от 29.04.2021 №1 об устранении выявленного нарушения Министерства экономического развития Республики Крым
3. Взыскать с Министерства экономического развития Республики Крым в пользу Общества с ограниченной ответственностью «СОЛО ЛЛП» судебные расходы, связанные с оплатой государственной пошлины, в сумме 3000,00 руб.

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 Республики Крым в порядке апелляционного производства в Двадцать первый арбитражный апелляционный

суд (299011, г. Севастополь, ул. Суворова, 21) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Центрального округа (248001, г. Калуга, ул. Кирова, дом 4) в течение двух месяцев со дня принятия (изготовления в полном объеме) постановления судом апелляционной инстанции.

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

Судья

М.И. Куртлушаев