

Долевое строительство, как инструмент обеспечения прав граждан на жилище

Конституцией Российской Федерации не только закреплено право каждого человека на жилище, но и поощрение со стороны органов государственной власти и местного самоуправления жилищного строительства. С целью реализации данных положений разработано и реализуется множество законов и подзаконных нормативно-правовых актов в сфере жилищного строительства, государством прикладываются значительные усилия для обеспечения граждан доступным и комфортабельным жильем.

Одним из эффективных инструментов является долевое строительство жилья с использованием денежных средств граждан. Согласно докладу министра строительства, жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации на заседании Госсовета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности от 17.05.2016, в 2014-2015 годах зафиксированы рекордные объемы ввода жилья, при этом более 80 процентов из общего объема занимает строительство с привлечением средств граждан по договорам долевого участия. С целью регулирования правоотношений в данной сфере принят Федеральный закон от 30.12.2004 N 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 о долевом строительстве). С момента принятия данного закона и до настоящего времени в него внесено значительное количество изменений и поправок, направленных на повышение гарантий реализации прав граждан участников долевого строительства.

Необходимо понимать, что по своей сути, предоставление гражданами денежных средств по договорам долевого участия является предоставлением застройщику беспроцентного целевого кредита, который вместо возврата полученных денежных средств передает гражданам квартиры. С одной стороны, такой «беспроцентный кредит» способствует доступ-



В.Г. Дубов

*Помощник прокурора Нижегородского района
г. Н. Новгорода*

ности квадратного метра жилья, с другой стороны, несет определенные риски, связанные с невыполнением застройщиком взятых на себя обязательств. Граждане, вкладывая денежные средства в приобретение жилья, в основном, передают застройщику последние денежные средства, берут кредит, что в свою очередь накладывает повышенные обязательства как на застройщика, так и на государство, в связи с чем, надзор в сфере долевого строительства является одним из приоритетных направлений в работе органов прокуратуры.

Одними из эффективных инструментов контроля в сфере долевого строительства является деятельность уполномоченных органов региональной исполнительной власти (далее Контрольный орган) по изучению ежеквартального отчета застройщиков об осуществлении деятельности. В данную отчетность включена информация о застройщике, проекте строительства, количестве заключенных договоров и привлеченных по ним денежных средств, количестве израсходованных денежных средств, нормативе финансовой устойчивости деятельности застройщика, а также бухгалтерская отчетность. Анализ данного отчета позволяет принять обоснованное решение о проведении проверки деятельности застройщика, что также предусмотрено п. 2 ч. 11 ст. 23 Закона о долевом строительстве.

Однако данный инструмент эффективен лишь при осуществлении долевого строительства в его «чистом» виде». Так, зачастую договоры долевого участия подменяются иными видами гражданско-правовых соглашений, например, договорами предварительной купли-продажи, договорами инвестирования т.д. Данные ухищрения застройщиков направлены на избежание контроля со стороны государственных органов, ухода от исполнения обязанностей предусмотренных законом, таких как государственная регистрация договоров, опубликование проектной декларации, сдача отчетности, обеспечение обязательств по договорам долевого участия посредством заключения страхового договора или договора банковской гарантии и т.д. Кроме того, зачастую подобные меры позволяют скрывать незаконное строительство, например в отсутствие разрешающих документов, в т.ч. на земельных участках, не предназначенных для этих целей, например,

строительство так называемых таунхаусов, по сути многоквартирных домов, на земельных участках предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

Решение данного вопроса видится в усилении ответственности таких недобросовестных застройщиков. В настоящее время, в случае подмены договоров долевого участия иными гражданско-правовыми соглашениями, т.е. в нарушение требований установленными законом, возможно привлечь застройщика к административной ответственности предусмотренной ч. 1 ст. 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее КоАП РФ).

В соответствии с ч. 2 ст. 19 Закона о долевом строительстве проектная декларация размещается в СМИ и сети Интернет не позднее чем за 14 дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также предоставляется в контролирующий орган. Принимая во внимание, что согласно ч.3 ст.4 Закона о долевом строительстве договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, то обязанности опубликовывать проектную декларацию у недобросовестного застройщика не возникает. Аналогично обстоит ситуация и со сдачей отчетности.

При таких обстоятельствах исключается ответственность застройщика за неопубликование проектной декларации, непредставление отчетности, ответственность за которые предусмотрена ч.ч. 2, 3 ст. 14.28 КоАП РФ соответственно.

В связи с изложенным, видится целесообразным внести в Закон о долевом строительстве изменения, согласно которым обязанность по опубликованию проектной декларации и предоставлению отчетности возникла не только с момента заключения договора, но и с момента привлечения денежных средств.

Усиление ответственности являлось бы не только превентивной мерой к недобросовестным застройщикам, но и позволило бы защитить права граждан и добросовестных застройщиков.

Необходимо отметить, что при всем несовершенстве долевого строительства жилья дефицит кредитных ресурсов в нынешней экономической ситуации диктует необходимость сохранить этот механизм стимулирования строительного рынка, чтобы обеспечить возможность реализации гражданами права на жилище. ■