

## **Из практики прокурорского надзора за соблюдением прав граждан — участников долевого строительства многоквартирных жилых домов**

**У**частие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов является одним из наиболее действенных механизмов в обеспечении населения качественным и доступным жильем.

За последние несколько лет в Приволжском федеральном округе возросло число ежегодно регистрируемых в Росреестре договоров участия в долевом строительстве (с 50,6 тыс. – в 2010 г. до 156,6 тыс. – в 2014 г.).

Несомненно, растущая активность населения и массовость участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов нередко на практике ведут к злоупотреблениям со стороны застройщиков, в том числе сопряженным с хищениями денежных средств дольщиков. По данным прокуроров, за 2010–2014 гг. в Приволжском федеральном округе возбуждено 681 уголовное дело по фактам нарушения закона в указанной сфере.

Так, приговором Ленинского районного суда г. Саратова осужден по ч. 4 ст. 159, ч. 1 201 УК РФ директор ООО «Феникс–С» который, не имея намерения осуществлять строительство многоквартирного жилого дома, заключил с гражданами договоры долевого участия в строительстве. Полученными от покупателей денежными средствами на общую сумму 20,1 млн руб. осужденный распорядился по собственному усмотрению.

Несмотря на диспозитивную природу правоотношений между застройщиками и гражданами – участниками долевого строительства, управлением Генеральной прокуратуры Российской Федерации в Приволжском федеральном округе был выработан и предложен прокурорам определенный алгоритм осуществления надзора на всех этапах строительства, в соответствии с которым в сферу вмешательства органов прокуратуры включены органы власти субъектов Российской Федерации, местного самоуправления, предоставляющие земельные участки и выдающие разрешения на строительство, ввод объектов в эксплуатацию, а также застройщики и контролирующие органы.



***С.П. Зайцев***

*Заместитель Генерального прокурора  
Российской Федерации, государственный советник  
юстиции первого класса, почетный работник  
прокуратуры, заслуженный юрист России*

Реализация предложенного алгоритма на местах позволила за последние четыре года мерами прокурорского реагирования пресечь многочисленные факты осуществления строительства многоквартирных жилых домов без правоустанавливающих документов на землю, разрешений на строительство, с отступлениями от строительных норм и правил, без свидетельств о допуске к строительным работам, случаи массовых нарушений сроков сдачи жилья в эксплуатацию, несвоевременного представления отчетности в контролирующие органы.

Так, в Нижегородской области прокуратурой пресечена незаконная деятельность ООО «Строитель-П» по возведению многоквартирного дома после истечения срока действия разрешения на строительство. По постановлению прокуратуры директор общества привлечен к административной ответственности по ст. 9.5 КоАП РФ.

Прокурорами в регионах округа приняты меры реагирования по фактам нерегистрации договоров участия в долевом строительстве, подмены их иными видами гражданско-правовых соглашений или включения в текст незаконных условий.

К примеру, в Республике Башкортостан ОАО «Интеграл» необоснованно вносило в договоры условия, предоставляющие право застройщику в случае его расторжения по инициативе гражданина удерживать из внесенных денежных средств 1% от общей суммы сделки. В Нижегородской области ООО «МГ Строй» включало в договоры долевого участия незаконные положения, обязывающие граждан подписать акт приема-передачи строящегося жилья даже при наличии строительных недоделок при условии отсутствия дефектов несущих конструкций. По инициативе органов прокуратуры указанные застройщики привлечены к административной ответственности.

В ходе прокурорских проверок пресечены нарушения, связанные с невключением в проектные декларации на объекты необходимой информации или указанием в них недостоверных сведений.

В Самарской области прокуратурой возбуждены административные производства по ст. 14.3 КоАП РФ в отношении ООО «ИСК «ФинИнвест» и его руководителя в связи с размещением в проектной декларации недостоверных сведений о застройщике.

Негативное влияние на состояние законности в обозначенной сфере нередко оказывает и незаконное нормотворчество региональных органов власти и местного самоуправления, а также административный

произвол и волокита при оформлении застройщикам исходно-разрешительной документации.

Так, по протесту прокуратуры Саратовской области приведен в соответствие с требованиями федерального законодательства – Административный регламент министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области по осуществлению контроля и надзора в области долевого строительства, расширяющий перечень оснований для инициирования плановых и внеплановых проверок хозяйствующих субъектов в указанной сфере и сроки их проведения.

На муниципальном уровне в республиках Башкортостан, Марий Эл, Мордовия, Татарстан, Чувашской Республике, Пермском крае, Кировской, Нижегородской, Оренбургской, Пензенской, Саратовской, Ульяновской областях прокурорами выявлены нормативные правовые акты, регламентирующие вопросы предоставления муниципальных услуг, как противоречащие Градостроительному кодексу Российской Федерации, так и предусматривающие избыточные административные процедуры сверх установленных в постановлении Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 N 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства».

В Нижегородской области решением Борского городского суда удовлетворено заявление прокуратуры о признании незаконными отдельных положений Административного регламента администрации городского округа г. Бор по предоставлению муниципальной услуги по выдаче градостроительного плана земельного участка, предусматривающих избыточный перечень документов, необходимых в случае обращения за получением муниципальной услуги (материалы топографической съемки, кадастровых паспортов и иных документов).

В Республике Марий Эл администрацией г. Йошкар-Олы необоснованно отказано ЖСК «Сити» в выдаче разрешения на строительство жилого дома в связи с несоответствием сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах на земельный участок, градостроительному плану, тогда как в ходе прокурорской проверки противоречий не установлено. По представлению прокурора нарушения закона устранены.

Прокурорскими проверками выявлялись нарушения, допускаемые при формировании реестра пострадавших участников долевого строительства.

В Кировской области, например, региональным департаментом строительства и архитектуры на-

рушались сроки принятия решений по заявлениям граждан о признании их пострадавшими участниками долевого строительства, имели место случаи безосновательного отказа таким гражданам в признании пострадавшими, не соблюдался порядок ведения реестра пострадавших дольщиков. По представлению прокуратуры нарушения устранены, виновные лица наказаны.

Проделанная органами прокуратуры совместно с органами власти и контроля работа способствовала тому, что в 2014 г в Приволжском федеральном округе не появилось ни одного нового «долгостроя», а за период 2011–2014 гг. количество проблемных объектов с нарушенными сроками сдачи в эксплуатацию сократилось с 318 до 140 домов, число пострадавших дольщиков уменьшилось с 28747 до 11455 человек. В Республике Мордовия, Оренбург-

ской и Пензенской областях на сегодняшний день нет ни одного проблемного дома.

В то же время в условиях сложной экономической обстановки значительно усугубилась опасность увеличения количества неплатежеспособных и несостоятельных застройщиков, привлекающих денежные средства граждан, что ставит под угрозу решение жилищного вопроса населения. В этой связи перед органами власти, прокурорами и руководителями правоохранительных органов в субъектах Российской Федерации округа стоит серьезная задача по недопущению появления новых «долгостроев», а также по обеспечению защиты прав добросовестных хозяйствующих субъектов от необоснованного вмешательства в их деятельность и установления административных барьеров. ■