

## Практика прокурорского надзора за соблюдением градостроительного и земельного законодательства

Одной из проблем современных городов Российской Федерации являются объекты, строительство которых застройщиками приостановлено либо прекращено. Это существенно портит внешний облик улиц, делает неэффективным использование земельных участков, представляет собой потенциальную опасность для лиц, имеющих несанкционированный доступ к таким объектам.

Основной причиной сложившейся ситуации является отсутствие финансовых средств по ведению строительства. Особенно это актуально в период развития кризисных явлений в экономике страны.

Однако если смотреть на эту проблему комплексно, причиной существования «долгостроев» является отсутствие четко выработанной позиции государственных органов в этой ситуации. Первостепенное значение в этом случае приобретает координирующая роль органов прокуратуры.

Прокуратурой Нижегородской области проанализирована эта проблема на территории г. Н. Новгорода и принят комплекс мер по ее решению.

В течение первых 3-х месяцев 2012 года прокуратурой области истребована и проанализирована информация по «долгостроям» из министерства строительства, министерства инвестиционной политики, министерства государственного имущества и земельных ресурсов, инспекции государственного строительного надзора области, администрации г. Н. Новгорода, Управления Росреестра по Нижегородской области.

Полученная информация обобщена, составлен реестр «проблемных» объектов на территории города, проведен анализ работы органов государственной власти и органов местного самоуправления, анализ мер, принятых контролирующими органами.

В прокуратуре области создана рабочая группа по вопросу завершения строительства долгостроев. В ее состав включены сотрудники аппарата прокуратуры области, прокурор г. Н. Новгорода, прокуроры районов г. Н. Новгорода.

В рамках заседаний рабочей группы осуществляется координация работы прокуроров районов г. Н. Новгорода при осуществлении надзора за строящимися



### **Д.М. Рыжов**

*Начальник отдела по надзору за исполнением законов в сфере государственного управления управления по надзору за соблюдением федерального законодательства прокуратуры Нижегородской области, младший советник юстиции*

объектами на всех стадиях строительства, начиная с момента предоставления земельного участка и заканчивая вводом объектов в эксплуатацию, мониторинга строящихся объектов, принятие всего комплекса мер прокурорского реагирования по выявленным нарушениям закона.

Прокуратурой г. Н. Новгорода с привлечением районных прокуратур проведена проверка «долгостроев» на территории г. Н. Новгорода. По результатам проверки выявлены нарушения по невыполнению обязанностей по консервации объектов, самовольному использованию земельного участка. По указанным фактам районными прокурорами г. Н. Новгорода внесено 5 представлений, возбуждено дело об административном правонарушении по ст. 7.1 КоАП РФ, направлено исковое заявление о сносе временного объекта. Выявлено 2 факта истечения сроков разрешений на строительство, в связи с чем в целях предупреждения возможных нарушений законодательства застройщикам объявлены предостережения о недопустимости строительства объектов без разрешения.

На заседании рабочей группы прокуратурой области объявлены предостережения 3 застройщикам в связи с наличием достаточных оснований полагать, что будут нарушены продленные сроки строительства.

Один из застройщиков предостережен о возможном изъятии земельного участка в связи с его длительным неиспользованием.

В прокуратуре области проведены 2 межведомственных совещания по проблемам «долгостроев». В их работе приняли участие главный федеральный инспектор по Нижегородской области, заместители Губернатора Нижегородской области, областные министры, глава администрации г.Н.Новгорода. На совещании обращено внимание органов государственной власти и местного самоуправления на слабую работу, проводимую с недобросовестными застройщиками.

По итогам совещания министерством государственного имущества и земельных ресурсов области к 13 застройщикам предъявлены иски о взыскании задолженности по договорам аренды за землю. К двум застройщикам, по вине которых длительное время не начиналось строительство, предъявлены требования об их освобождении. Инспекцией государственного строительного надзора Нижегородской области организованы проверки «долгостроев», в ходе которых выявлены многочисленные факты невыполнения обязанностей по консервации объектов, в связи с чем застройщики привлечены к административной ответственности по ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ, выданы предписания об устранении нарушений.

Результатами принятых мер стала активизация работы застройщиков по возобновлению строительства: выполнение строительно-монтажных работ, корректура проектной документации, продление разрешений на строительство, продление договоров аренды земельных участков.

В ходе совместной работы с прокуратурой области Правительством области в Законодательное Собрание Нижегородской области внесен законопроект, предусматривающий бесплатное предоставление земельных участков застройщикам, взявшим на себя обязательство по завершению строительства приостановленных объектов долевого строительства. Данный законопроект изучен в прокуратуре области и положительно оценен.

По результатам рассмотрения законопроекта Законодательным Собранием области принят Закон Нижегородской области от 02.05.2012 № 48-З «О внесении изменения в статью 2 Закона Нижегородской области «О случаях предоставления земельных участков в собственность юридических лиц бесплатно на территории Нижегородской области». В настоящее время планируется реализация положений данного Закона для завершения строительства жилого дома на ул. Машинная, ситуация с возведением которого вызва-

ла широкий общественный резонанс. Уголовное дело, возбужденное в отношении руководителей застройщика дома, потерпевшими по которому признано 254 дольщика, находится на рассмотрении в Сорновском районном суде г. Н. Новгорода.

Кроме того, по инициативе прокуратуры области Правительством области разработан проект нормативного акта по внесению изменений во Временную методику расчета компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру, утвержденную распоряжением Правительства Нижегородской области от 01.09.2006 № 676-р (далее – Методика). Проектом предусматривается введение новой нормы, согласно которой застройщики-инвесторы будут освобождаться полностью или частично от оплаты компенсации затрат за социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру, при условии их участия в завершении строительства «проблемных» объектов с участием средств граждан.

Проект постановления Правительства области находится в стадии согласования в профильных министерствах.

Прокуратурой Нижегородской области и прокуратурой г. Н. Новгорода в рамках совместной работы по решению проблемы «долгостроев» на территории г. Н. Новгорода проанализированы нормативные правовые акты органов государственной власти Нижегородской области и местного самоуправления г. Н. Новгорода, регламентирующие порядок определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные для целей строительства.

Действующие методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ Нижний Новгород, в государственной собственности Нижегородской области и собственности на которые не разграничена, предусматривают пятикратное увеличение размера арендной платы за землю при превышении первоначальных сроков строительства.

Анализ состояния законности свидетельствует о многочисленных фактах превышения первоначальных сроков строительства. При этом их нарушение варьируется от одного года до 5 и более лет.

Однако штрафные санкции в виде увеличения размера арендной платы в зависимости от длительности нарушения сроков строительства не дифференцируются, хотя очевидно, что более длительные сроки строительства требуют более жестких мер к недобро-

совестным застройщикам. Принятие таких мер также позволит более эффективно выполнять задачи общей и специальной превенции штрафных санкций.

Кроме того, в правоприменительной практике сложилось правило, при котором повышающий коэффициент размера арендной платы за землю применяется только к договорам, сроки действия которых, согласно нормам гражданского законодательства, продлены на неопределенный срок. В случае же перезаключения договора аренды на новый срок, пятикратная ставка не применяется.

Это во многом объясняется отсутствием четкого регионального правового регулирования вопроса

определения размера арендной платы за земельные участки при превышении сроков строительства.

В связи с изложенным прокуратурой области и прокуратурой г. Н. Новгорода в адрес Губернатора Нижегородской области и в администрацию г. Н. Новгорода соответственно направлены информации с предложениями о внесении изменений в действующие правовые акты в части дифференциации штрафных санкций в зависимости от длительности превышения сроков строительства.

Работа в данном направлении прокуратурой области продолжается. ■