

Прокуратура РТ будет строго следить, чтобы застройщики не продавали квартиры до окончания стройки

2 Февраля 2013, 18:21

Это своеобразная мера предотвращения появления новых проблемных объектов долевого строительства.

(Казань, 2 февраля, «Татар-информ», Эмма Ситдикова). Сегодня на совещании в Доме Правительства РТ, прошедшем в режиме видеоконференцсвязи с участием Президента РТ, прокурор РТ Кафиль Амиров доложил о результатах проведенной прокуратурой РТ проверки состояния законности в сфере долевого строительства.

Кафиль Амиров начал свое выступление с положительного момента, сказав, что анализ состояния законности свидетельствует о том, что в республике обозначилась позитивная тенденция в сфере долевого строительства, в том числе по завершению строительства проблемных объектов. В республике строится 130 объектов общей площадью 1 млн. 200 тыс. кв.м. В 2012 году сдано более 100 объектов долевого строительства, не отнесенных к категории проблемных.

Прокурор РТ напомнил присутствующим, что строительная деятельность по возведению объектов долевого строительства регулируется федеральным законом об участии в долевом строительстве многоквартирных и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ.

Обобщение практики показывает, что на местах в силу сменяемости кадров многие занимающиеся этой работой сотрудники не знают положений этого закона. Поэтому Кафиль Амиров рекомендовал главам районов обратить внимание на то, чтобы лица, участвующие в этом процессе, еще раз изучили требования этого закона и детально его исполняли.

Прокурор сообщил, что в ходе прокурорских проверок были выявлены факты несоблюдения юридическими лицами строительных норм и правил, порядка привлечения денежных средств граждан, нарушения сроков передачи возведенных объектов. В результате к дисциплинарной и административной ответственности привлечены 82 должностных лица, в Набережных Челнах возбуждено 1 уголовное дело. В настоящее время по этому делу проводится предварительное расследование.

На начало прошлого года в республике имелись 32 проблемных объекта, по итогам года после завершения строительства введены в эксплуатацию 18 объектов общей площадью почти 153 тыс. кв.м.

По оставшимся 14 объектам, в соответствии с законом, перезаключены договоры долевого строительства на 2013 год. Но эти объекты, как было отмечено Кафилем Амировым, продолжают оставаться проблемными до реальной их сдачи в эксплуатацию. В связи с этим прокурорский надзор за этими объектами не ослабевает.

Получение земельного участка на правах собственности или заключение договора аренды этого участка – первый шаг застройщика при строительстве дома. Как правило, по словам прокурора, участки для строительства предоставляются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В порядке, установленном Земельным кодексом РФ, разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления. Застройщик для получения разрешения на строительство обязан предоставить в исполнительный орган муниципального образования пакет документов, состоящий из проекта строительства, предпроектной разработки

площадки и других мер подготовки к строительству, требующих значительных финансовых и временных затрат еще до того момента, когда он вправе привлекать средства дольщика по договору участия в долевом строительстве.

Как показывают прокурорские проверки, застройщики сдвигают этот процесс на тот период, когда они начинают получать средства дольщиков, но это незаконно, подчеркнул Кафиль Амиров.

По оценке специалистов, на получение земельного участка и разрешение на строительство уходит до 1,5 лет. Одной из основных причин нарушения сроков завершения строительства и возникновения так называемых проблемных объектов является неполноценное финансирование застройщиком начального этапа строительства. Поэтому очевидно, что риск потери физическим лицом, вложившим свои денежные средства в строительство, должен обеспечиваться не номинальным имуществом застройщика, а сопоставимым с реальными затратами на строительство стартовым капиталом, сказал прокурор РТ.

На сегодняшний день застройщиком объектов долевого строительства может быть только то лицо, которое имеет значительные активы и связано мерами ответственности, уточнил Кафиль Амиров. Несоответствие застройщика этим требованиям является основанием для приостановления на определенный срок его деятельности, связанной с привлечением денежных средств дольщиков. При оформлении проектной декларации застройщик обязан предоставить информацию о величине собственных средств, финансовом результате текущего года и размере кредиторской задолженности.

«Запрещается не только привлекать средства, но и рекламировать многоквартирные дома до выполнения застройщиком указанных требований в целях пресечения привлечения денег на несуществующее строительство за счет рекламы», - подчеркнул прокурор РТ.

Предусмотрены гарантии выполнения застройщиком обязанностей по передаче объектов долевого строительства. В частности, это может быть земельный участок, выделенный в установленном порядке, наличие которого подтверждено уполномоченным органом. «У нас же, к сожалению, бывает так, что строительство уже вовсю идет, а работы по узакониванию этого земельного участка еще только проводятся», - указал прокурор РТ.

Кафиль Амиров также обратил внимание участников совещания еще на один существенный факт, сказав, что, в соответствии с законом, строительство может быть начато только после полной комплектации списка дольщиков. Если это не сделано, то недостающие средства должны восполняться самим застройщиком до полной суммы сметы путем получения кредитов.

«В этом году мы будем очень жестко следить, чтобы застройщики до окончания строительства дома не продавали в нем квартиры. Получены жесткие указания от Генпрокуратуры в целях предотвращения появления новых проблемных объектов долевого строительства», - сказал прокурор РТ, добавив, что строительство должно начинаться только при полной комплектации списка дольщиков.

Основными факторами, способствующими правонарушениям в сфере купли-продажи жилья, по его словам, также являются отсутствие должного уровня правовой осведомленности граждан при подписании договоров, умышленное введение в заблуждение относительно содержания и юридических последствий заключаемого договора, нередко бездействие контролирующих органов.

Прокурорские проверки показали, что органы, подконтрольные надзору за долевым строительством многоквартирных домов, не в полной мере реализуют свои права, предусмотренные законом, ограничиваются вынесением застройщикам предписаний об устранении выявленных нарушений. При этом исполнение предписаний не контролируется надлежащим образом.

Не практикуется также обращение в суды общей юрисдикции с заявлением о защите прав и законных интересов дольщиков, в Арбитражный суд РТ - с заявлением о приостановлении на определенный срок деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств дольщиков, либо о ликвидации застройщика.

Чаще всего представители исполкома участвуют в судах в качестве третьих лиц по искам граждан - участников долевого строительства. При этом эффективность воздействия на застройщиков сводится к нулю, подчеркнул Кафиль Амиров.

Прокурор РТ заявил, что в этом году нацеливает прокуроров районов обращать внимание на то, как активно органы контроля и надзора будут отстаивать права застройщиков, поскольку неполное применение контрольных функций контролирующими органами в сфере долевого строительства вызывает справедливые нарекания в адрес контролирующих органов.

Президент РТ, подытоживая выступление прокурора, сказал, что эта проблема болезненная, и, к счастью, республика ее уже пережила. «Но могут найтись новые «талантливые» люди, которые соберут деньги и пропадут, а потом нам придется опять решать эти задачи», - отметил он. Поэтому сегодня Рустам Минниханов убедительно просил должностных лиц муниципалитетов усилить работу в этом направлении.