

АКТ ПРОВЕРКИ № 04-14
ИСПОЛНЕНИЯ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПОЛНОМОЧИЙ
ПО КОНТРОЛЮ И НАДЗОРУ В ОБЛАСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГOKВАРТИРНЫХ
ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Зеленодольск
(место составления)

« 30 » мая 2014 г.

Настоящий акт составлен старшим специалистом - юрисконсультот отдела административной практики и контроля за долевым строительством Инспекции ГСН РТ Ризвановым Ф.Р. по результатам проверки, проведенной с 28 по 30 мая 2014г., Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района РТ, в части исполнения государственных полномочий по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в присутствии: главного специалиста МБУ «Департамент по строительству и инфраструктурному развитию Зеленодольского муниципального района» – Гурьяновой Татьяны Сергеевны

(ФИО присутствующих представителей органа местного самоуправления)

Предмет проверки: исполнение органами местного самоуправления требований действующего законодательства по осуществлению государственных полномочий по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

(положения норм законодательства)

В результате проверки установлено следующее:

В соответствии с Законом РТ от 27.12.2007 №66-ЗРТ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан государственными полномочиями Республики Татарстан по осуществлению государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости», постановлением Руководителя Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района за № 314 от 24.02.2014г. ответственность за реализацию государственных полномочий Республики Татарстан по осуществлению государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости была возложена на МБУ «Департамент по строительству и инфраструктурному развитию Зеленодольского муниципального района» (далее - Департамент).

На момент проверки в Зеленодольском муниципальном районе осуществляют строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства 7 застройщиков, которые ведут строительство 11 жилых домов.

Отделом осуществляется планомерный контроль за деятельностью застройщиков, осуществляющих строительство объекта с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Отчеты застройщиков представляются своевременно, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.10.2005г. №645.

Согласно п. 9 представленного застройщиком ЗАО «Зеленодольскгорстрой» отчета за 4 квартал 2013 года, на объекте «1 этап многоквартирного жилого дома – 38 квартир с офисами в цокольном этаже и магазином на первом этаже», расположенного: г.Зеленодольск, ул.Гоголя-Солнечная, примерно в 48 м от д.№66 по ул. Гоголя по направлению на запад, имеются 44 неисполненных договоров, в то время, когда срок передачи объекта, предусмотренный договором - 2 полугодие 2013г. В данный момент дом сдан, получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – RU16519128-4/2014 от 06.05.2014г.

Данное обстоятельство свидетельствует о нарушении сроков передачи застройщиком объекта долевого строительства участника долевого строительства, что является нарушением законодательства (п.1 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ – застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости). В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока, обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора, что, однако, сделано не было. В связи с этим, Департаменту в рамках осуществления государственных полномочий по контролю и надзору в области долевого строительства необходимо было принять меры в отношении застройщика, допустившего просрочку исполнения обязательства перед участниками долевого строительства.

В отделе ежегодно разрабатываются, согласовываются с органами прокуратуры и утверждаются руководителем Исполнительного комитета планы по осуществлению плановых проверок застройщиков, осуществляющих доленое строительство, в части соблюдения положений законодательства Российской Федерации и Республики Татарстан в области долевого строительства.

В соответствии с планом на 2013 год, с 10 по 30 октября 2013 год была проведена проверка деятельности ООО «Татстройинвест» по соблюдению законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов. В результате проверки были выявлены нарушения требований ч.4, ч.5 и ч.6 статьи 20 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» - представленные и (или) размещенные в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования на сайте www.tatstroyinvest.ru проектные декларации ООО «Татстройинвест» содержат неполную и недостоверную информацию о застройщике:

- местонахождение ООО «Татстройинвест» - указан юридический адрес ООО «Татстройинвест»: 420039, г.Казань, ул. Гагарина, д. 87, почтовый адрес 420022, г. Казань, ул.Ахтямова, д.1. Согласно Уставу ООО «Татстройинвест», утвержденному 20.03.2013г., местонахождение ООО «Татстройинвест» изменилось: 420124, РТ, г.Казань, ул.Проточная, д.8., пом.10»;

- указано Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, выданное 22.12.2007г. МИФНС № 18 по РТ за регистрационным номером 2071690808055. Однако с 26.04.2013г. действует новое Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ, согласно которому ООО «Татстройинвест» зарегистрировано за государственным регистрационным номером 21311690382327;

- указаны сведения о лицензируемой деятельности: Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 1319.03-2010-1658048677-С – 014 от 26.12.2012г. Однако с 28.08.2013г. действует Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 1319.04-2010-1658048677-С-014;

- в проектные декларации не вносились и (или) не размещались изменения, касающиеся сведений, предусмотренных ч.1 п.6 ст.20 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214 – ФЗ.

В соответствии с планом проверок на 2014 год, с 25 марта 2014 по 14 апреля 2014 г. проведена проверка ООО «Казанская инвестиционная строительная компания» по соблюдению законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов. В результате проверки были выявлены нарушения требований ч.4, ч.5 и ч.6 статьи 20 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» - проектная декларация, представленная и заверенная в установленном порядке на бумажном носителе и размещенная в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования «Интернет» на сайте www.investstroika.ru по строительству объекта «9-ти этажный жилой дом со встроенными в цокольном этаже офисами по ул.Почтовая, г. Зеленодольск» содержит неполную информацию:

- отсутствует информация о реквизитах правоустанавливающих документов на земельный участок, площади земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома;

- отсутствует информация о продлении срока действия разрешения на строительство № 16519128/С-2013 от 27.02.2013, выданного Исполнительным комитетом г.Зеленодольска;

- не внесены и не опубликованы в установленном порядке изменения в проектную декларацию, касающиеся сведений о финансовом результате деятельности застройщика во втором, третьем и четвертом квартале 2013 года, первом квартале 2014 года, а также о размерах кредиторской и дебиторской задолженности.

Указанные нарушения в действиях застройщиков образуют состав административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст. 14.28 КоАП РФ.

По факту выявленных нарушений действующего законодательства Департаментом составлены акты и направлены предписания, все нарушения устранены в установленном порядке.

Однако, Департамент не направил материалы ни по одному из выявленных нарушений в органы прокуратуры для привлечения к ответственности лиц, нарушающих требования законодательства об участии в долевом строительстве.

Вышеизложенные нарушения требований законодательства свидетельствует о том, что Департаментом должным образом не контролируется деятельность застройщиков, связанная со сроком передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, фактические меры по привлечению лиц, допустивших выявленные нарушения, отсутствуют (факты направления информации в прокуратуру).

Согласно ст.1 Закона РТ от 27.12.2007 № 66-ЗРТ органы местного самоуправления наделяются в т.ч. полномочиями по принятию мер, необходимых для привлечения лиц, осуществляющих привлечение денежных средств граждан для строительства (их должностных лиц), к ответственности, установленной Федеральным законом и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Наименование должности, ФИО должностного лица Госстройнадзора, составившего акт:


(подпись)

Ризванов Ф.Р.
(расшифровка подписи)

старший специалист-юрисконсульт отдела ИГСН РТ
(должность)

ПРЕДПИСАНИЕ № 01-14
ОБ УСТРАНЕНИИ НАРУШЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С НЕИСПОЛНЕНИЕМ
ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩИМ ИСПОЛНЕНИЕМ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОСУ-
ДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА В ОБЛАСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГО-
КВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Зеленодольск
(место составления)

« 30 » мая 2014г.
(дата составления)

Выдано Исполнительному комитету муниципального образования «Зеленодольский муниципальный район»

(наименование органа местного самоуправления)

в отношении неисполнения или ненадлежащего исполнения полномочий государственного контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

По результатам проведенной проверки составлен акт № 04-14 от « 30 » мая 2014г. на основании которого предписываю:

1. По фактам нарушений застройщиками ООО «Татстройинвест», ООО «Казанская инвестиционная строительная компания» и ЗАО «Зеленодольскгорстрой», отраженных в акте № 04-14 от 30 мая 2014г., принять предусмотренные законодательством меры.
(меры по устранению нарушений, со ссылкой на нормы законодательства требования которых нарушены)

За неисполнение или ненадлежащее исполнение в срок настоящего предписания, орган местного самоуправления несет административную ответственность, предусмотренную частью 4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

О выполнении настоящего предписания в срок до « 15 » июля 2014г. уведомить: Инспекцию государственного строительного надзора Республики Татарстан, 420111, г. Казань, ул.Б. Красная, 15/9

(наименование, адрес органа государственного строительного надзора)

Наименование должности, ФИО должностного лица Госстройнадзора, составившего предписание


(подпись)

Ризванов Ф.Р. старший специалист – юристконсульт отдела ИГСН РТ
(расшифровка подписи) (должность)

Экземпляр предписания получил:

(заполняется должностным лицом, осуществляющим государственный контроль и надзор в области долевого строительства, с указанием реквизитов документа о представительстве)

« » _____ 201_ г.

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)