

Министерство науки и высшего образования РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет»

Юридический институт

Кафедра

Государственно- правовые дисциплины
(наименование)

Направление подготовки

40.03.01 «Юриспруденция»
(код и наименование)

Профиль

Правозащитная деятельность
(наименование)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Конституционные основы защиты прокурором жилищных прав
обманутых дольщиков в современных экономических условиях

Студент (ка) 16ЮДО4
номер группы

подпись, дата

Губина Анастасия Владимировна
фамилия, имя, отчество полностью

Научный руководитель

К.Ю.Н доцент
должность

ПГУ

наименование организации

подпись, дата

Гусева А.Л.
фамилия, инициалы

Консультанты:

ПО

наименование раздела, звание, должность

подпись, дата

фамилия, инициалы

ПО

наименование раздела, звание, должность

подпись, дата

фамилия, инициалы

ПО

наименование раздела, звание, должность

подпись, дата

фамилия, инициалы

Нормоконтролер: К.Ю.Н., доцент
должность

подпись, дата

Катомина В.А.
фамилия, инициалы

Работа допущена к защите в (протокол заседания кафедры от ____ 20 № __)

Заведующий кафедрой ГПД
название

подпись, дата

Романовская О.В.
фамилия, инициалы

Работа защищена с оценкой _____ (Протокол от ____ 20 г. № __)

Секретарь ГЭК

подпись, дата

Вдовина Т.Е.
фамилия, инициалы

Пенза 2020г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА В РФ	10
1.1 Конституционные основы жилищного права в России.....	10
1.2 Договор долевого строительства гражданско-правового характера.....	15
1.3 Административная и уголовная ответственность за преступления в сфере долевого строительства	16
1.4 Практика применения закона об обманутых дольщиках	19
2 ПРОКУРОРСКИЙ НАДЗОР ЗА ПРАВАМИ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	31
2.1 Понятие, цели и задачи прокурорского надзора за исполнением законов в сфере долевого строительства	31
2.2 Предмет и объект прокурорского надзора за исполнением законодательства в сфере долевого строительства	35
2.3 Меры реагирования прокуратуры при подмене договора долевого строительства	42
ВЫВОД	48
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	52

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В настоящее время жилищное строительство с привлечением взносов дольщиков получило активное развитие, так как для многих это единственный шанс на приобретение собственного жилья. Дольщик - это один из инвесторов долевого строительства. Это лицо участвует в долевом строительстве любого объекта жилой недвижимости и получает право на снижение цены на квартиру. Пай дольщика может начинаться еще с фундамента здания, чем раньше вклад в строительство недвижимости, тем меньше будет стоимость жилья. Конечно, в этом есть плюсы: вкладываясь в строительство на ранних этапах, дольщик может приобрести квартиру за меньшую сумму. Но в этом также есть и свои риски, ведь есть и недобросовестные застройщики, которые могут продать одну квартиру нескольким дольщикам, изменить проект документации, нарушить сроки строительства, заморозить строительство на неопределенное время или, собрав деньги с граждан, вовсе не начинать строительство. В этом случае действия застройщиков попадают под уголовную статью мошенничество и требуют пристального внимания со стороны прокурорского надзора.

Между тем права граждан защищены конституцией, и право на жилище является основополагающей статьей Конституции. Ст. 40 п.1 «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.», п.2. «Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.» п.3. «Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.». Реализация же защиты жилищных прав является приоритетной для социально- экономического развития государства. Надзор за правами дольщиков поручен прокуратуре Российской Федерации.

В советский период государство занималось реализацией права на жилье, в современное время оно тратило статус монополиста в этом вопросе, отдав главенствующие позиции рыночным отношениям в жилищной сфере. Приватизация жилья в начале 20 в привело к утрате контроля государства в этой сфере и способствовало тому, что начались злоупотребления в конституционном праве граждан на жилье. Граждане, обладающие немалым жилищным фондом получили право на приватизацию, то есть предоставления акций государства на собственность. Это привело к тому, государственная собственность становится частной и государство теряет способность удовлетворить граждан в их гражданских правах на собственность.

Чтобы решить социально - экономические проблемы открывается программа «Доступное жилье гражданам». Основная задача, которой обеспечения всех нуждающимся доступным жильем. Вместе с тем, анализ материалов прокурорских проверок выявляет административные, а порой и мошеннические действия со стороны застройщиков. Это потребовало от государства улучшение законодательства как со стороны получения граждан услуг долевого строительства, так и со стороны защиты прав собственников.

На сегодняшний день, с целью регулирования отношений в этой сфере принят закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Для этого также с декабря 2018 года введены изменения в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных субъектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Злоупотребления в правах граждан нельзя решить без прокурорского надзора, таким образом, 7 декабря 2007 года вышел приказ Генеральной Прокуратуры №195 "Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина».

Таким образом, представляется закономерным выделить отдельный темы прокурорского надзора в области соблюдения прав и свобод граждан в сфере долевого строительства, проследить изменения в сфере долевого строительства за последнее время, а также указать на те моменты, которые еще не были затронуты.

Объектом исследования – это меры, принятые для защиты граждан и реализации их конституционных прав на жилье.

Предметом исследования – комплекс мер, предпринятых органами прокуратуры для защиты граждан и сохранение их прав на жилое помещение.

Цель исследования. Охарактеризовать основные понятия заданной темы («конституционное право на жилище», «долевое строительство», «обманутые дольщики»), раскрыть основную деятельность органов прокуратуры в этой области, проследить изменения в этой области за последнее время, сделать выводы на основе полученных данных и статистических таблиц.

Задачи исследования:

- характеристика положения на сегодняшнее время в системе долевого строительства
- оценка деятельности прокуратуры в системе долевого строительства и реализации прав граждан на жилье
- составление статистической базы по предложенной теме
- раскрыть основную специфику в деятельности органов прокуратуры в сфере долевого строительства
- определить основные проблемы в сфере реализации прав на жилище граждан и пути выхода из этих проблем
- разработка предложений, направленных на совершенствование организации работы прокуроров по осуществлению прокурорского надзора за исполнением законов в сфере реализации права на жилище

Методология исследования представляет собой соединение

общенаучных, частных и специальных методов . В качестве основного использовался диалектический метод. Также применялись системно-структурный анализ, логический, исторический, статистический, специально-юридический, сравнительно- правовой.

Теоретическую основу работы составили исследования таких специалистов в области прокуратуры как: Н.В. Свердюков, В.Ф. Крюков, А.Я. Сухарев, Н.В. Григорьева, Т. Анкудинов, А.Ю. Винокуров, В.П. Рябцев, Ласкина Н.В., И.И. Сыдорук

Также использовались исследования профессоров в области жилищного права: Егорова, О.А., П.В. Крашенинников, А.В. Кудашкин., Р.А. Курбанов, Е.В. Глебова, С. Е. Клещев, С.И. Куцина

Конституционное право: С. М. Шахрай, В. В. Комарова, Б. С. Эбзеев, А.В. Безруков, С.А. Авакьян, В.И. Фадеев, И.А. Умнова, В.Л. Меньшов, С.В. Нарутто, Н.Е. Таева, Е.С. Шугрина,

Нормативную базу исследования составили: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Уголовный кодекс Российской Федерации, Уголовно- процессуальный кодекс Российской Федерации, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, Закон РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации», Федеральный закон «О Государственной регистрации недвижимости», Приказ Генпрокуратуры России от 07.12.2007 N 195 (ред. от 21.06.2016) "Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина", Федеральный закон "О прокуратуре Российской Федерации" от 17.01.1992 N 2202-1 (последняя редакция), материалы судебной практики.

Эмпирической база: исследование данных отчетов органов

прокуратуры, а также и статистики за 2019 год по теме жилищного строительства и машиниста в сфере долевого строительства многоквартирных домов.

Научная новизна исследования в работе раскрыты основные методы прокурорского реагирования на мошеннические действия в сфере долевого строительства. Раскрыты проблемы реализации прокурорами предоставления гражданам их конституционных прав. Показана статистические данные за прошедший год, разбираются изменения в законе о долевом строительстве.

Также в ходе исследования были предложены новые методы борьбы с мошенничеством в сфере долевого строительства, на примере статистических данных показана динамика роста преступлений в этой сфере, а также проанализированы главные изменения в законе о долевом строительстве.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА В РФ

1.1 Конституционные основы жилищного права в России

Право на жилище, закрепленное Конституцией РФ является социально-экономическим правом. Эта категория прав должна помогать людям содержать себя и свою семью, вести достойную жизнь, находить источник дохода. Сейчас Конституция выдвигает на первое место личные права, что видно уже по расположению глав: в начале личные права и свобода, а только потом социально-экономические. Основное значение в социально-экономическом праве отводится частной собственности.

Из положений ст. 35 Конституции РФ следует, что субъектом конституционного права частной собственности может являться каждый- как физическое лицо(гражданин, иностранный гражданин, лицо без гражданства, так и юридическое лицо (коммерческое или некоммерческая организация, иностранная организация), находящаяся на территории государства. В Конституции РФ отсутствует специально закрепленное право частной собственности юридических лиц. Конституционный Суд РФ от 24 октября 1996 г №17 позиции «юридические лица по своей сути являются объединениями, которые созданы гражданами для совместной реализации таких конституционных прав, как... право иметь в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом как единолично, так и совместно с другими лицами.¹

Право на жилище есть у каждого гражданина Российской Федерации. Согласно Конституции страны - это право каждого иметь свой дом. И государство предоставляет нам это право. Так ст. 35 Конституции РФ говорит, что «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими

¹ Качур, К. Содержание конституционного права частной собственности в Российской Федерации./К. Качур // Конституционное и муниципальное право.- 2017.- №4.- С.35-37.

лицами.»¹. Таким образом, свое право на жилище гражданин может реализовать посредством покупки жилья или приобретением его посредством вложения в долевое строительство.

Такое понятие как «жилище» существовало и раньше, но в законодательных актах этому термину четкого определения так и не дано. Некоторые законодательные акты могут раскрывать близкие понятия, такие как «жилое помещение», «жилой дом», «квартира», «комната». «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования))² В Гражданском кодексе Российской Федерации дано понятие жилого помещения: Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).³

В статье 40 Конституции Российской Федерации прописаны основные тезисы, закрепляющие право человека на жилище. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.⁴

Это означает, что государство оказывает всяческое содействие в

¹ Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. (ред. От 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. -2014. - №9. – Ст.851.

² Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020)// Собрание законодательства РФ.-2004. - №138.- Ст 345.

³ Гражданский кодекс РФ (ч.3) от 26.11.2001 г. №146-ФЗ (ред. от 16.12.2019)// Российская газета,- №233- Ст 3301.

⁴ Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. (ред. От 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ -2014. - №9. – Ст.851.

предоставлении жилого помещения малоимущим гражданам из государственных фондов, улучшение жилищных условий граждан и защитой и предоставление гарантий гражданам в неприкосновенности их жилища и охраны их частотной собственности.

Гарантии права на жилище закреплены не только в нашей Конституции, но и в конституционных документах многих других европейских стран. Так в Конституции Федеративной Республики Германии записано: Жилище неприкосновенно. Обыски могут производиться только по распоряжению судьи, а в случаях, когда имеется опасность промедления, также по распоряжению других, предусмотренных законом, органов и только в установленном законом порядке. Проникновение в помещения и ограничение свободы действия могут, по общему правилу, иметь место не иначе, как в целях защиты от общественной опасности или смертельной опасности для отдельных лиц, а на основании закона, также в целях предотвращения непосредственной угрозы общественной безопасности и порядку, в частности, для удовлетворения срочной потребности в помещениях для борьбы с эпидемиями и охраны молодежи от грозящей опасности¹. В Конституции Испании прописано в ст 47 : Все испанцы имеют право на достойное, благоустроенное жилье.

Государственные власти обеспечивают необходимые условия и устанавливают соответствующие нормы для действенного осуществления данного права; регулируют пользование землей в общих интересах и с целью предотвращения спекуляцией землей. Общество участвует в доходах, полученных от градостроительной деятельности государственных учреждений.² Таким образом, можно сделать вывод, что право личности на жилище - это не только государственное, но и национальная политика большинства государств, так как это общечеловеческое право человека на

¹ .Основной закон Федеративной Республики Германии, 23 мая 1949г.- [Электронный ресурс] // Режим доступа:https://www.1000dokumente.de/?c=dokument_de&dokument=0014_gru&l=ru&object=translation

² Испанская Конституция № 311, от 29 декабря 1978 г.- [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://vivovoco.astronet.ru/VV/LAW/SPAIN.HTM#10>

достойное существование.

Интересно сравнить Конституции СССР 1977 г и Конституцию 1991г. В Конституции СССР 1977 г также была закреплена статья, дающая гражданам право на жилье.

Это право обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги. Граждане СССР должны бережно относиться к предоставленному им жилищу.¹ Видно, что раньше государство отвечало за охрану жилья, правильному распределению жилищного фонда, не только помощи в строительстве за счет граждан жилого помещения, но предоставления жилой площади за счет государства. Правоохранительные органы должны были следить за честным распределением жилых метров и своевременной оплатой коммунальных расходов.

В Конституции Российской Федерации 1991 года текст изменился, теперь помещение предоставляется малоимущим, и государство контролирует жилищное строительство и создает условия, для реализации права на жилище.

В ст.40 Конституции РФ предусматривает, что органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Что же касается предоставление жилья бесплатно(или за доступную плату), то согласно части 3 ст. 40, такое жилье предоставляется только малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилье. Речь идет об

¹ Конституция (Основной закон) Союза Советских Социалистических Республик (принята на внеочередной седьмой сессии Верховного Совета СССР девятого созыва 7 октября 1977 г. [Электронный ресурс] // URL: https://constitution.garant.ru/history/ussr-rsfsr/1977/red_1977/5478732/

обеспечении жильем военнослужащих, лиц, пострадавших в результате чрезвычайных обстоятельств, участников Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц, инвалидов и некоторых других категорий граждан. Конституция, таким образом, отказалась от планово-распределительной системы обеспечения жилья и монополии в этом деле государственного, муниципального и общественного жилищных фондов. Право граждан на жилище закреплено и в конституционных законах некоторых субъектов РФ. Малоимущим, нуждающимся в жилище, оно предоставляется из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Как же должны быть истолкованы суть и содержание формулировки «каждый имеет право на жилище»? Во-первых, как и прежде, конституционное право на жилище сводится к гарантированной государством возможности получения жилья. Это право предполагает юридическую возможность стабильного пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также вероятность улучшения жилищных условий путем приобретения другого (В.Р. Скрипко). Во-вторых, государство гарантирует каждому гражданину возможность пользования тем жильем, которое у него имеется, и принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем. В-третьих, допускаются высказывания, которое сводят это право к трем юридическим возможностям:

- а) Стабильное, устойчивое, пользование жилым помещением;
- б) Содействие государства улучшению жилищных условий граждан;
- в) Обеспечение здоровой среды обитания, жилой среды;

Таким образом, закрепление в Конституции права на жилище имеет большое значение, поскольку означает право каждого иметь жилище, иметь гарантированную возможность быть обеспеченным жильем и не опасаться того, что гражданин может быть произвольно лишен своего жилища или кто-

то проникнет в жилище вопреки воле проживающих в нем лиц. Тем самым Конституция создала конституционные основы стабильного пользования жилищем и возможность получения для улучшения жилищных условия другого жилья. По своей юридической природе конституционное право на жилище является государственно-правовым институтом, вместе с тем конституционные положения о праве на жилище служат юридической базой для развития и совершенствования жилищного законодательства всей системы жилищных отношений для пользования жилым помещением, совершения сделок и других юридически значимых действий.

1.2 Договор долевого строительства гражданско-правового характера

Органы прокуратуры должны осуществлять прокурорский надзор за гражданами и застройщиками являющимися участниками долевого строительства. Руководствуется они при этом основополагающими законами. Во- первых, от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», во- вторых, приказом Генерального прокурора Российской Федерации от 7 декабря 2007 года №195 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина». В пункте 8.4 этого документа содержится указание о недопущении при осуществлении прокурорского надзора необоснованного вмешательства в экономическую деятельность предприятий и организаций и вовлечение органов прокуратуры в хозяйственные споры между коммерческими структурами. Также в нем запрещается использовать полномочия прокуроров для создания препятствий правомерной предпринимательской деятельности участников экономических отношений.

При осуществлении прокурорского надзора не допускать необоснованного вмешательства в экономическую деятельность предприятий и организаций и вовлечения органов прокуратуры в хозяйственные споры

между коммерческими структурами.(Приказ Генеральной Прокуратуры РФ от 7 декабря 2007 г. N 195 "Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина").

Договор долевого строительства является тем же гражданско-правовым договором. Он заключается между равноправными субъектами- (застройщиком и дольщиками). Различными остается та ответственность, которая накладывается на участников долевого строительства. С одной стороны, покупка жилого помещения зачастую самое значительное вложение в жизни семьи, часто сопровождающаяся большими тратами, долгами, кредитами, ипотекой. С другой стороны, для застройщика – это тоже риски связанные с банковскими займами, тем более, что по новому закону он не можете тратить деньги заемщиков на другие строительные объекты, как это было до введение Федерального закона о долевом строительстве. Также застройщик не может тратить деньги на строительство многоквартирного дома, так как деньги дольщиков должны лежать на специальных счетах эскроу. Из этого следует, что застройщик должен вложить свою сумму на строительство и ждать прибыли только в будущем. То есть, и с той и с другой стороны накладываются большие риски. Именно по этой причине со стороны прокуратуры должен быть особый надзор за отраслью долевого строительства. А со стороны государство- улучшение действующего законодательство в этой области для уменьшения и минимизации рисков с обеих сторон.

1.3 Административная и уголовная ответственность за преступления в сфере долевого строительства

Меры прокурорского реагирования на факты мошенничества со стороны застройщика в области долевого строительства могут быть разными. Но до судебных инстанций дело может доходить только в определенных случаях:

- если постройка или земля, выделенная для строительства, не

соответствует условиям договора долевого строительства;

-если срок сдачи дома по какой- либо причине уже прошёл, и дольщики требуют взыскать деньги с застройщика;

- если застройщик отказывается признавать дольщика собственником уже построенной квартиры.

Так как договор долевого строительства – это договор гражданско-правового характера, прокурору нужен повод, чтобы привлечь застройщика за мошеннические действия, и отношения из гражданско- правового поля вышли бы в уголовную плоскость. Какие на это есть основания у прокурора?

По 214 ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства граждан только в нескольких случаях, а именно:

а) если между сторонами заключен договор долевого строительства;

б) жилищно-строительным кооперативам, которым из государственной или муниципальной собственности были предоставлены земельные участки в безвозмездное пользование, и они осуществляют строительство на этих участках.

Таким образом, прокурор имеет право обратиться в суд с иском в следующих случаях:

а) если между застройщиком и дольщиками заключен договор не долевого строительства, а, к примеру, договор инвестирования жилищного строительства или договор купли-продажи;

б) если у застройщика нет разрешения на строительство дома;

в)если содержание договора о долевым строительстве каким- либо образом нарушает права дольщика;

г) если срок сдачи дома затягивается и застройщик не уведомляет об этом дольщиков;

д) если в сеть «Интернет» выложены неполные или неправильные документы (проектная декларация, сметы и чертежи жилого помещения);

е) если отчеты застройщиком были отправлены несвоевременно;

ё) если застройщик при заключении договора не ставил целью

построить дом, а лишь хотел обогатиться.

В том случае, если указанные обоснования будут доказаны, застройщика ждет наказания. В одно случаев это административное наказание, предусмотренное 14.28 КоАп «Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.» В таком случае застройщика ждет наказание в виде штрафа.

В последнем случае кроме административного реагирования, можно привлечь по уголовной статье, а именно ст 159 УК РФ Мошенничество или по ст 160 УК РФ Присвоение или растрата. В этом случае для виновных лиц может быть наказание в виде лишения свободы.

«Статьей 18 указанного федерального закона предусмотрен строго целевой характер использования денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору. Они могут быть израсходованы застройщиком только для строительства(создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в целях, перечисленных в этой статье. Частью 3 ст. 18 Федерального закона установлено, что в случае нарушения застройщиком предусмотренного целевого использования денежных средств, договор, по требованию участника долевого строительства, может быть расторгнут в судебном порядке.

Представляется, что наличие только возможности расторжения договора в связи с нецелевым расходованием указанных денежных средств является недостаточной гарантией соблюдения прав граждан- дольщиков.»

С 2018 года в закон о долевом строительстве были внесены важные изменения, которые призваны помочь дольщикам и обезопасить их от мошеннических действий со стороны застройщика.

а)Введена статья, по которой застройщик не получает денежных средств сразу, а только после сдачи дома в эксплуатацию. До этого времени деньги дольщиков хранятся в специальных банках на эскроу-счетах.

б) Все документы по строительству дома, бухгалтерские отчеты и сметы застройщик должен предоставлять в сеть «Интернет» на специальный сайт. Где не только контролирующие органы, но и дольщики могут видеть всю проектную документацию

в) Застройщик должен иметь опыт долевого строительства, а также у него должна быть определенная сумма на счете. Это, по мнению законодателя, должно обезопасить граждан от фирм-однодневок.

4. Если застройщик нарушит срок ввода дома в эксплуатацию, в дальнейшем он не сможет получить разрешение на строительство других многоквартирных домов.

Таким образом, законодатель стремится обезопасить граждан от мошеннических действий со стороны застройщика. Но в то же время это не может не способствовать поднятию цен на жилье. Ведь до принятия этих правил застройщик мог тратить деньги дольщиков на строительство строящегося дома, именно поэтому стоимость дома была меньше. Теперь ему придется воспользоваться вложениями только на момент сдачи дома в эксплуатацию. Следовательно, дольщики должны будут отдать большую сумму на строительство.

1.4 Практика применения закона об обманутых дольщиках

Как было отмечено выше, участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов это их способ осуществить свое конституционные права на жилище. Но часто такие права нарушаются застройщиками. Государство пытается бороться с недобросовестными предпринимателями с помощью закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Но не всегда, руководствуясь законом, гражданам можно выиграть судебный спор.

В 2017 году был опубликован обзор судебной практики по делам о долевом строительстве. Рассмотрим некоторые положения из обзора.

1) Суд, рассматривая спор, должен установить основные положения договора: между кем заключался договор, что входит в предмет договора о долевом строительстве, каков предмет спора истца. Бывают случаи, когда договор не отвечает требованиям закона о долевом строительстве по написанию, но является им по сути. Тогда суд может решить дело в пользу истца.

Пример: 1

К. обратилась в суд с иском к застройщику о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры в многоквартирном доме.

В обоснование заявленных требований указано, что по договору цессии общество передало ей право требовать от ответчика передачи квартиры в многоквартирном доме в соответствии с заключенным между ним и застройщиком договором, именуемым предварительным договором купли-продажи, по условиям которого застройщик должен был заключить с обществом основной договор купли-продажи квартиры в строящемся многоквартирном доме. Между тем обязательство по передаче истцу квартиры ответчиком не исполнено, тогда как оплата строительства объекта недвижимости произведена.

Судами первой и апелляционной инстанции в удовлетворении исковых требований отказано.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что к правоотношениям сторон не применимы положения Закона № 214-ФЗ, поскольку между застройщиком и обществом заключен предварительный договор, правоотношения по которому не регулируются названным законом.

Суд апелляционной инстанции, согласившись с выводами суда первой инстанции указал, что согласно статье 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с выводами судов не согласилась, посчитав их основанными на неправильном применении норм материального права.

Так, судами не учтено, что денежные средства по договору, стороной которого вследствие перемены лиц в обязательстве являлась К., привлечены для строительства квартиры в многоквартирном доме, следовательно, данные отношения регулируются Законом № 214-ФЗ.

В соответствии с частью 1 статьи 1 названного закона он регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств как граждан, так и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее-участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Уровень таких гарантий по отношению к гражданину-потребителю не может быть снижен в зависимости от того, что его денежные средства привлечены для долевого строительства путем уступки права требования.

Если правила, содержащиеся в пункте 1 статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

На основании изложенного, суду независимо от наименования договора следовало установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из условий договора в целом, с учетом цели договора и, следовательно, принять

во внимание, что при фактически сложившихся отношениях предметом договора является привлечение денежных средств для строительства многоквартирного дома.

Так, указанным выше договором, заключенным между обществом и застройщиком, хотя бы и поименованным предварительным договором купли-продажи, предусмотрены строительство ответчиком многоквартирного дома, сдача его в эксплуатацию и передача квартиры в строящемся доме контрагенту, внесшему денежные средства на строительство.

Таким образом, вывод судов о неприменении к спорным отношениям положений Закона № 214-ФЗ является ошибочным.

В связи с переходом к истцу прав первоначального кредитора (общества) по основному обязательству застройщика передать квартиру в построенном и введенном в эксплуатацию доме к К. перешло и право на взыскание неустойки с момента просрочки передачи квартиры. Договор уступки между истцом и обществом не содержит ограничений для нового кредитора в объеме передаваемых прав по первоначальному договору, заключенному между обществом и застройщиком.

(Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июля 2015 г. № 78-КГ15-15)

2) В случае, когда договор о долевом строительстве был заключен между организациями, а далее между истцом соглашение о передаче квартиры, Закон о защите прав дольщиков будет происходить только между организациями. Вот как разрешил спор в этом вопросе Верховный Суд.

Пример: 2

Между застройщиком и организацией - участником долевого строительства заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома. После этого организация заключила с Т. договор, по условиям которого Т. приобрела право требования квартиры у застройщика, стоимость которой была оплачена.

Застройщиком нарушены установленные договором сроки передачи квартиры.

Суд первой инстанции вынес решение в пользу Т. в части неустойки, в части взыскания морального вреда и штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя было отказано.

Этим решением суд руководствуется тем, что договор долевого участия был заключен между юридическими лицами, истец лично договор не заключала, следовательно, право первоначального кредитора перешло к Т. в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту переходу права.

Суд апелляционной инстанции согласился с указанными выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации решила, что были нарушены права истца в вопросе о переходе участнику долевого строительства прав на получение в собственность объекта долевого строительства, которые возникли из-за уступки прав требований юридическим лицом по договору участия в долевом строительстве, указав, что, в силу части 1 статьи 6 Закона № 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 или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. Исключения составляют случаи, которые устанавливает часть 3 данной статьи.

Согласно части 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной

трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка (пеня) застройщиком уплачивается в двойном размере.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим федеральным законом.

Из этого примера и разъяснения к нему можно сделать вывод, что к отношениям застройщика и гражданина, к которому перешли права требования по договору участия в долевом строительстве от первоначального участника долевого строительства (например, юридического лица), применяются нормы Закона о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом № 214-ФЗ.

3) Претензии могут наступать и после ввода домов в эксплуатацию. Так, Законом устанавливается, что застройщиком должны быть показаны все сметы и проектная документация домов. Руководствуясь этой статьей Закона Верховный Суд удовлетворил требования истца в следующем примере.

Пример:3

М. обратилась в суд с иском к застройщику о возложении обязанности заменить подлежащий передаче ей объект долевого строительства в виде однокомнатной квартиры на равнозначный, а также о взыскании компенсации морального вреда, штрафа за отказ добровольно удовлетворить требование потребителя и возмещении расходов на оплату услуг представителя.

В обоснование заявленных требований М указала, что при заключении договора участия в долевом строительстве до ее сведения не была доведена

информация о возможности наличия в объекте долевого строительства существенного недостатка, заключающегося в расположении газорегуляторного пункта шкафного типа (ГРПШ) на расстоянии менее метра от окна названного выше объекта. Между тем такая информация имела бы существенное значение при выборе истцом объекта долевого строительства, поскольку квартира расположена на первом этаже и вид из окна имел определяющее значение при выборе местоположения объекта в жилом доме. Кроме того, ввод в эксплуатацию ГРПШ относится к газоопасным работам и, располагаясь в непосредственной близости от жилого помещения под окном, ГРПШ создает опасность для проживания в нем людей. В добровольном порядке ответчик устранить недостаток, а также заменить объект долевого строительства на равнозначный отказался.

Решением районного суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении исковых требований отказано.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию, полученное ответчиком в порядке статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подтверждает соответствие построенного жилого дома строительным нормам и правилам и иным техническим регламентам, а также то, что качество жилья является пригодным для проживания в нем граждан. Достоверных и достаточных доказательств, подтверждающих, что при возведении ГРПШ ответчиком нарушены требования СНиП и технических регламентов, не представлено.

Суд апелляционной инстанции указал также, что Законом № 214-ФЗ не предусмотрена обязанность застройщика информировать участника долевого строительства о расположении разного рода инженерного оборудования в составе общего имущества многоквартирного дома и согласовывать с ним его установку.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала обжалуемые судебные постановления незаконными в части отказа в удовлетворении иска о компенсации морального вреда, взыскании штрафа и судебных расходов, указав, что действующее законодательство обязывает продавца предоставить потребителю своевременно (то есть до заключения соответствующего договора) такую информацию о товаре, которая обеспечивала бы возможность свободного и правильного выбора товара покупателем, исключаящего возникновение у последнего какого-либо сомнения относительно потребительских свойств и характеристик товара, правил и условий его эффективного использования.

При этом согласно статье 2 Закона № 214-ФЗ объектом долевого строительства признается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать определение подлежащего передаче застройщиком конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Исходя из содержания статьи 19 указанного закона застройщик обязан предоставлять информацию о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию.

В части 1 статьи 21 Закона № 214-ФЗ установлено, что информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и

содержать в том числе информацию о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство; о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом; о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

Из анализа приведенных выше норм права следует, что при заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства достоверную информацию не только о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства (в данном случае квартиры), подлежащего передаче в сроки, установленные договором, но и иную информацию относительно строящегося многоквартирного дома, которая обеспечивала бы участнику долевого строительства возможность свободного и правильного выбора соответствующего помещения в строящемся объекте.

При этом к указанной информации следует отнести описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, например, электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

В нарушение приведенных выше норм материального права судами не учтено, что ни в заключенном между сторонами договоре участия в долевом строительстве, ни в проектной либо иной доступной на момент заключения

этого договора для ознакомления М. документации, содержащей описание объекта долевого строительства, не содержались сведения о размещении в непосредственной близости от окон этого объекта ГРПШ.

Следовательно, при заключении договора участия в долевом строительстве ответчиком не была предоставлена М. необходимая и достоверная информация о строящемся объекте, которая позволила бы истцу как потребителю осуществить свободный и осознанный выбор среди объектов аналогичного потребительского назначения.

Рассматривая вопрос о способе восстановления нарушенного права М. посредством замены подлежащего передаче ей объекта долевого строительства на равнозначный, Судебная коллегия указала, что правовые нормы Закона о защите прав потребителей и Закона № 214-ФЗ предусматривают различные способы восстановления нарушенных прав потребителя - участника долевого строительства в случае, если объект долевого строительства построен с отступлением от условий заключенного договора, приведшим к ухудшению качества такого объекта.

Поскольку в данном случае нормы Закона № 214-ФЗ являются специальными по отношению к нормам Закона о защите прав потребителей, то подлежат применению нормы первого из указанных законов, которым такой способ защиты права участника долевого строительства, как замена подлежащего передаче объекта долевого строительства на равнозначный, не предусмотрен.

Другой пример приводится в части указании сроков строительства. Уведомление застройщиком дольщиков о сроках переноса даты сдачи дома должно также сопровождаться изменением договора о долевом строительстве заключенном между дольщиками и компанией- застройщиком. В приводимом примере компания застройщик, изменив сроки сдачи дома, не изменил предмет договора.

Пример:4

Уведомление застройщиком участника долевого строительства о переносе сроков строительства не влечет изменения сроков, предусмотренных договором долевого строительства. Для их изменения необходимо заключение застройщиком и участником долевого строительства соглашения, подлежащего государственной регистрации.

Ю. обратилась в суд с иском к застройщику. Истец доказывал, что по договору между ним и застройщиком, общество уступило ему право требования по договору участия в долевом строительстве. Другой стороной были нарушены сроки строительства и передачи квартиры.

Судом первой инстанции и судом апелляционной инстанции в удовлетворении иска отказано. Судами были сделаны выводы. Что истец знала о переносе сроков, так как была ознакомлена с договором уступки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение, указав следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 214-ФЗ при невозможности завершить строительство в предусмотренный договором срок, застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение договора осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Так в пункте 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации говорится о том, что «соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.»¹

¹ .Гражданский кодекс РФ (ч.3) от 26.11.2001 г. №146-ФЗ (ред. от 16.12.2019)// Российская газета,- №233- Ст 3301.

В договоре уступки права (требования), заключенном между истцом и обществом, имеется ссылка на ознакомление истца с уведомлением об изменении сроков строительства.

Однако дополнительное соглашение, предусматривающее изменение названных сроков, между застройщиком и участником долевого строительства не заключалось и государственную регистрацию не прошло.

Из этого следует, что уведомление об изменении сроков строительства не может быть причиной для изменения сроков строительства, для этого нужно заключение дополнительного соглашения.

ГЛАВА 2 ПРОКУРОРСКИЙ НАДЗОР ЗА ПРАВАМИ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1 Понятие, цели и задачи прокурорского надзора за исполнением законов в сфере долевого строительства

Прокурорский надзор - особый вид деятельности органов прокуратуры по обеспечению законности, выявлению и устранению и предупреждению правонарушений.

Цели прокурорского реагирования:

- обеспечение верховенства законности и порядка;
- защита прав и свобод человека;
- защита интересов государства;

Задачи прокурорского реагирования:

1) Надзор за исполнением законов:

- федеральными органами исполнительной власти (ведомостями и комитетами)
- органами, осуществляющими оперативно-розыскную деятельность (органы дознания и предварительного следствия)
- судебными приставами
- за администрациями органов, отвечающих за исполнения наказаний

2) Надзор за соблюдением конституционных прав граждан

3) Возбуждение дел об административных правонарушениях и

координация этих дел

Основные законы, которыми руководствуются органы прокуратуры, являются Конституция РФ и Закон о прокуратуре. По этим законам прокуратура является централизованной структурой со своим центральным аппаратом.

Это единая система органов, основной задачей которой является подчинение Конституции и Законам страны.

Особенности органов прокуратуры в том, что они:

- а) осуществляют полномочия независимо от органов государственной власти;
- б) действуют гласно, если только это не противоречит конституционным основам в области прав и свобод граждан;
- в) информируют органы федеральной, муниципальной власти и гражданское население о состоянии законности.

Можно сделать вывод, что прокурорский надзор - определённая деятельность органов прокуратуры направленная на проверки соблюдения Конституции и Законов страны на территории государства, а также обеспечивающая верховенство закона, защиту прав и свобод человека и гражданина.

Реализации прав обманутых дольщиков на территории Российской Федерации и принятие мер по реагированию является одним из главных направлений прокуратуры за последние несколько лет, так как восстановление нарушенных прав граждан - участников долевого строительства - это прямая обязанность прокурорской деятельности.

Какими же методами и приемами можно реализовать эти права?

Спецификой правового регулирования деятельности прокуратуры в вопросах долевого строительства является то, что долевое строительство тесно связано с различными отраслями права: это и привлечение денежных средств граждан на различные счета, выбор места строительства многоквартирного дома, вопросы, связанные со снабжением и инженерно-техническим обеспечением дома, выделение земли под участки строительства. Все это регулируется градостроительным, земельным, финансовым, законодательством.

Если брать это во внимание, то при реагировании на факты мошенничества прокурор должен руководствоваться:

Конституцией РФ, градостроительным, земельным правом, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

федеральных законов от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и других нормативных правовых актов.

Также необходимо учитывать и региональную специфику правоохранительной деятельности, поскольку она в разных регионах имеет свои нюансы.

Для полноценного и своевременного прокурорского реагирования необходимо постоянно следить за средствами массовой информации и другими документами на предмет мошеннических действий со стороны застройщиков.

В этом прокурору могут помочь:

- межведомственные комиссии по мониторингу действий застройщиков;
- формирование баз данных проблемных домов и недобросовестных застройщиков;
- обращение внимание на жалобы граждан и сообщения СМИ о различных фактах мошенничества;
- обращение на рекламную продукцию, выложенную застройщиком в сеть «Интернет»;

Далее прокурор изучает реестры проблемных домов, отчеты проверок органов предварительного расследования, реестры граждан, пострадавших от мошеннических действий со стороны застройщика, отчетность и другие документы, представленные застройщиком, планы проверок, статистические сведения и другую отчетность по представленным домам- долгостроям.

При подозрениях на мошеннические действия нужно выяснить следующую информацию:

- законность использования застройщиком земельного участка на постройку многоквартирного дома;
- получение застройщиком разрешение на строительства многоквартирного дома;
- не начато ли строительство или привлечение денежных средств граждан без разрешение на строительство;
- опубликована ли застройщиком проектная декларации в средствах массовой информации;
- имеется ли у застройщика проектная документация на объект капитального строительства, получена ли положительное заключение государственной экспертизы проектной деятельности в случаях, предусмотренных ГрК РФ;
- соответствуют ли условия договора об участия в долевом строительстве законодательству;
- не было ли факта траты денежных средств граждан на цели, отличные от упомянутого в договоре долевого строительства;
- имеет ли место регистрация договоров долевого строительства;
- предоставлена ли отчетность застройщиком в органы, уполномоченные на то, чтобы следить за продвижением строительства многоквартирного дома;
- соответствует ли возведенная постройка качества, упомянутым в договоре участия в долевом строительстве, в технических документациях, а также другим техническим характеристикам многоквартирного дома;
- имеется ли у застройщика заключение органов строительства о том, что постройка соответствует регламентам капитального строительства многоквартирного дома;
- подписан ли в установленный срок застройщиком акт ввода дома в эксплуатацию;

- подписан ли застройщиком акт передачи объекта долевого строительства участнику строительства не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

От своевременных мер реагирования прокурором на любые факты мошеннических действия зависит то, как быстро и эффективно те или иные меры помогут справиться с мошенником и помочь обманутым гражданам воспользоваться своими конституционными правами

1. При выявлении прокурором фактов строительства многоквартирного дома на участках, не отвечающим требованиям градостроительного права, прокурор дает оценку действиям градостроительного и земельного надзора, а также органам, отвечающим за надзор за долевым строительством домов

2. При выявлении недочетов мерой прокурорского реагирования также может быть предписание прокурора на устранение недочетов или же заявление в суд с целью восстановления прав и законных интересов граждан

3. Прокурор может направить представление об устранении нарушений должностному лицу

4. Если стало известно о фактах готовящихся правонарушениях, то выступить с предостережением о недопустимости нарушения закона

5. При выявлении достаточных оснований для возбуждения уголовного дела, прокурор выносит постановление о возбуждении уголовного дела органам дознания или следственным органам.

2.2 Предмет и объект прокурорского надзора за исполнением законодательства в сфере долевого строительства

Исторически долевое строительство впервые зародилось в Аргентине в 90-х годах. В это время страна была в жесточайшем кризисе. Денежная единица страны непрерывно падала, а потому банки не хотели инвестировать деньги в строительство. Тогда было принято решение создать акционерное общество, деньги в которое инвестировали бы сами будущие владельцы квартир. За взнос денег они получали акции, по которым по окончании

строительства люди получали жилплощадь. Опыт оказался настолько удачным, что он быстро распространился по Южной Америке, а затем пришел в Европу и в Россию.

В первое время при использовании этого метода строительства в нашей стране не было достаточной юридической базы. Этим часто пользовались различные мошенники, в результате деятельности которых дома оставались недостроенными, компании банкротились, а граждане лишались их денежных средств. В 2004 году был выпущен закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В этом законе закрепляются базовые положения по деятельности долевого строительства.

В Федеральном законе о долевом строительстве есть ряд изменений. В частности: прописана форма договора о долевом строительстве, устанавливается административная ответственность, направленная на недобросовестных застройщиков, а также прописан ряд ограничений, по которым застройщики уже не смогут привлекать денежные средства дольщиков на застройку других территорий.

Граждане-участники долевого строительства восприняли новый закон, как способ уберечь их от обмана и мошенничества. Застройщики же не одобрили нововведение, так как закон также и обязывал их в начале получить разрешение на строительство, застройку территории, а уже потом привлекать денежные средства дольщиков. Этот пункт в законе лишал их права пользоваться ранней схемой мошенничества: привлекать денежные средства граждан на покупку земель и других территорий.

С новым законом появились и новые пути ухода от ответственности недобросовестных дольщиков- это введение договоров купли-продажи, а также договоров-уступки, вместо договора о долевом строительстве. Так как с договором купли-продажи дольщик не заключает договор долевого строительства, а следовательно, застройщик и не несет те обязанности,

которые прописаны в 214-ФЗ.

«С точки зрения прокурорского надзора новый закон, регламентировав права и обязанности участников правоотношений в сфере долевого строительства, упростил оценку законности процесса привлечения и расходования средств граждан, расширил спектр возможного прокурорского реагирования для защиты прав граждан- участников долевого строительства, предоставив возможность возбуждать административные дела по фактам нарушений его положений, подпадающих под составы административных правонарушений предусмотренных ст. 14.28 КоАП, требовать в представлениях устранения его нарушений.

Впоследствии ФЗ-214 претерпел многочисленные изменения, усилившие гарантии прав граждан в вопросах участия в долевом строительстве и позволявшие прокурорам более эффективно осуществлять их защиту.

Благодаря этим изменениям органами исполнительной власти были созданы соответствующие контролирующие органы на территории каждого субъекта Федерации.»¹

Современное долевое строительство подразумевает наличие строительной или инвестиционной организации, которая привлекает деньги желающих иметь жилье граждан (дольщиков) для строительства многоквартирного дома или другого объекта недвижимости. В соответствии с законом в основе ДС лежит договор участия в долевом строительстве. По этому договору одна из сторон (застройщик) обязуется к определенному сроку построить дом, сдать его в эксплуатацию и передать другой стороне договора - дольщику. Со своей стороны дольщик должен оплатить обговоренную договором сумму и принять этот объект.

Застройщик - это юридическое лицо, которое является собственником или арендатором участка земли, на котором будет построен дом, и который

¹ Пелевина, О. Защита прав участников долевого строительства./О. Пелевина// Законность.- 2016.- №10.- С.19-22.

имеет разрешение на такое строительство. Дольщик — лицо, которое платит застройщику деньги с целью получения собственности в виде построенного дома или его части после ввода здания в эксплуатацию. Процесс долевого строительства происходит таким образом:

- 1) застройщиком покупается или берется в аренду земельный участок;
- 2) заключается долевой договор участия;
- 3) дольщиками производится оплата своей доли собственности в рассрочку;
- 4) после постройки и сдачи здания в эксплуатацию оно переходит в собственность дольщикам.

Статья 4 закона № 214-ФЗ посвящена договору участия в долевом строительстве. В соответствии с этой статьей договор должен включать:

- 1) определение объекта строительства;
- 2) срок передачи этого объекта дольщикам;
- 3) цену, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) срок гарантии;
- 5) способы выполнения застройщиком обязательств.

При отсутствии этих пунктов в договоре он считается недействительным.

Объектом строительства считается жилое или нежилое помещение, которое строится с привлечением денег дольщиков. При этом необходимо, чтобы параметры объекта были прописаны четко и недвусмысленно, что не позволит обмануть дольщика. Например, если договор касается квартиры в доме, то в договоре должны быть указаны все ее характеристики — этаж, площадь, число комнат. В договоре прописана стоимость участия в ДС. Первоначально эту стоимость определяет застройщик, который назначает ее исходя из своих нужд. Если сравнивать эту цену с ценой готовой квартиры, то она обычно меньше, что и позволяет дольщику сэкономить некоторые денежные средства. С другой стороны, застройщик назначает цену с учетом привлечения дольщиков. Расчет рыночной стоимости производится с учетом

потенциальной цены, рисков дольщика и других обстоятельств. В некоторых случаях, например, при недостаточном качестве постройки эту цену можно оспорить.

При невыполнении договора застройщик должен полностью вернуть деньги дольщику или уплатить ему денежные средства в виде неустойки за понесенные дольщиком убытки. В договоре должны быть приведены способы, с помощью которых будет выполняться эти обязательства застройщик. Существует 2 способа - с использованием банка или страхования.

Долевое строительство имеет свои достоинства и недостатки. Достоинствами такого способа покупки жилой площади является: относительно низкая цена. Можно сэкономить до 30% стоимости квартиры; возможность расплачиваться в рассрочку. К недостаткам долевого строительства надо отнести то, что дольщик покупает не жилплощадь, а только возможность получить эту жилплощадь. К тому же ситуация на рынке такова, что жилой дом очень редко сдается в срок.

Самый большой недостаток долевого строительства - это возможность попасть в лапы мошенников и остаться без денег и без жилплощади. Как сообщает газета «Коммерсантъ», в настоящее время в стране насчитывается около 114 тысяч обманутых дольщиков. А число обанкротившихся застройщиков в 2015 году составило 2,5 тысячи. Для того, чтобы минимизировать риск быть обманутым при заключении договора о долевом строительстве необходимо соблюдать основные правила:

- 1) Работать с компаниями, которые давно находятся на данном рынке и уже построили некоторое количество домов.
- 2) Заключать договор ДС, который соответствует закону № 214-ФЗ.
- 3) Проверить наличие документов на строительство (право собственности на землю, разрешение на строительство дома, проектная декларация).
- 4) В договоре особое внимание уделить описанию объекта, его цене и

сроку его сдачи.

В июне 2019г вступил в силу документ о создании специального компенсационного фонда ДС, из которого будут производиться выплаты обманутым дольщикам. Фонд будет финансироваться за счет застройщиков, которые должны отчислять в него по 1% стоимости от каждого проекта.

Другой вариант модернизации долевого строительства это законопроект, который уже был принят Госдумой. Он предусматривает изменение схемы долевого строительства с привлечением к нему банков. При этом дольщики будут платить деньги в банк, а тот будет следить за целевым их использованием при строительстве. После того, как дом будет построен, дольщики выплачивают остаток стоимости и получают жилище в собственность. При этом дольщики не будут рисковать деньгами, которые они в любой момент могут забрать из банка.

Институт долевого строительства- это помощь гражданам в реализации их права на жилье и достойную жизнь в нем. Как помним, в Конституции прописана помощь от государства гражданам в реализации их права на жилье. Долевое строительство как раз и является этой помощью. На сегодняшний момент не каждый может себе позволить покупку жилья, а долевое строительство позволяет гражданам приобрести его за меньшие деньги с условием, что жилье только строится и сдано в эксплуатацию оно будет только через определенное время. В связи с этим возникают мошеннические схемы от недобросовестных застройщиков.

Какие же существуют пути обмана. Во-первых, застройщики могут направлять денежные средства дольщиков на другие строящиеся объекты. Во-вторых, может действовать схемы, по которым с гражданами заключает договоры не долевого строительства, а гражданский договор купли-продажи. В связи с этим дольщику будет сложно доказать, что вложенные деньги были именно на долевое строительство. В-третьих, застройщик может начать строительство дома, на территории не предназначенной для этого. Чтобы защитить граждан от всех схем, был сформирован Федеральный закон №214

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесение изменения в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Стоит отметить, что «... важным аспектом является то, что Федеральный закон от 30 декабря 2004 г №214-ФЗ подробно определены условия обеспечения гарантий сохранности привлеченных денежных средств участников договора участия в долевом строительстве. В частности, согласно чч. 1 и 2 ст 12 к способам обеспечения обязательств по договору относятся: залог, поручительство банка в порядке, установленном ст 15 этого закона; страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст 15 этого закона. Тем самым, потерпевшим, заключившим договоры участия в долевом строительстве, причинный преступлением вред может быть гарантийно возмещен банком или страховщиком. Весомыми в этом случае являются меры по введению с 1 июля 2017 года в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г №214-ФЗ ст 15 «Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу». Считаю, что к способам обеспечения исполнения обязательств по договору, о которых говорится в ст 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ, также должна относиться возможность привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу»¹

Можно сделать вывод, что законодательство в сфере долевого строительства продвинулось, но пока еще остаются пробелы, позволяющие мошенникам обманывать граждан. Так нестабильность в экономической среде, большая стоимость жилья, с одной стороны делает долевое

¹ .Камчатов, К., Зяблина, М., Аристрахов, А. Повышение эффективности защиты прав участников договора участия в долевом строительстве./К. Камчатов, М. Зяблина, А. Аристрахов//Законность.- 2017.- №8.- С.12-16.

строительство очень перспективной сферой в глазах граждан, с другой стороны многие застройщики хотят получить как можно быстрее выгоду, не затрачивая слишком много денежных ресурсов. Все это должно строго контролироваться государством, в том числе посредством дополнений и изменений в основной закон о долевом строительстве.

2.3 Меры реагирования прокуратуры при подмене договора долевого строительства

Одним из эффективных инструментов контроля в сфере долевого строительства является деятельность уполномоченных органов региональной исполнительной власти 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, 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 отношений, например, договорами, предварительной купли-продажи, договорами инвестирования. Данные ухищрения застройщиков направлены на избежание контроля со стороны государственных органов, ухода от исполнения обязанностей предусмотренных законом, таких как государственная регистрация договоров, опубликования проектной декларации, сдача отчетности, обеспечение обязательств по договорам долевого участия посредством заключения страхового договора или договора банковской гарантии. Кроме того, зачастую, подобные меры позволяют скрыть незаконное строительство, например, в отсутствие разрешающих

документов, в том числе на земельных участках, не предназначенных для этих целей, например, строительство 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, то есть в нарушение требований установленными законом, возможно, привлечь застройщика к административной ответственности предусмотренной ч.1 ст. 14.28 КоАП.

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 возникала 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.

С начала действия особой политики государства в сфере

предоставления гражданам осуществления конституционного права на жилище, стало очевидным, что нужно проводить особые меры по сохранности этих прав. Прокурорский надзор как раз и помогает охранять, предупреждать и вовремя реагировать на правонарушения в сфере долевого строительства. Главным законодательным актом в этой сфере для прокуратуры является ФЗ «Об оперативно- розыскной деятельности».

Оперативно-розыскную деятельность в сфере долевого строительства осуществляет должностные лица Главного управления по борьбе с экономическими преступлениями и противодействия коррупции МВД России. Основными задачами для органов прокуратуры служат следующие основные пункты:

- соблюдение конституционных гарантий прав граждан(свободы слова, защиту семейной и личной тайны, защиту чести и доброго имени, неприкосновенность жилища и тайны переписки, осуществление защиты прав юридических лиц.

- соблюдением законности при проведение оперативно- розыскных мероприятий

- обеспечение законности при проверки реагирования органов дознания и предоставления материалов в судебные инстанции

Тем не менее, в законодательных актах существует проблема недостаточности законодательной полноты полномочий прокурорского реагирования на факты мошеннических действий в сфере долевого строительства.

Определений прав и обязанность прокурорского реагирования контролируется Федеральным законом от 17.02.1992 №2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» и других нормативно-правовых актах. В этом законе делаются ссылки на нормы уголовно-исполнительного кодекса. Между тем, уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации не дает прокурору полномочий по надзору за органами, осуществляющими оперативно-розыскную деятельность, включая и надзора

за оперативно-розыскной деятельностью в долевого строительстве. Статья 37 УПК описывает наличие у прокурора прав лишь на надзор за процессуальной деятельностью органов дознания и предварительного следствия. Но не нужно забывать, что оперативно-розыскные мероприятия проводятся и до возбуждения дела (при обработке оперативной информации, проверке деятельности организации или лиц заключающих и проводящих договоры долевого строительства, о наличии денежных средств на счетах у застройщика).

В Федеральном законе №144-ФЗ отражено, что по требованию прокурора органы, отвечающие за оперативно-розыскную деятельность, должны предоставлять всю имеющуюся у них информацию по предварительному расследованию. Между тем, как именно собирается эта информация закон не регламентирует. В попытках более полно объяснить механизм действия законодательства появился Приказ генерального прокурора Российской Федерации от 15.02.2011 №33 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законов при осуществлении оперативно- розыскной деятельности.»

Нужно сказать, что раскрытие преступлений в сфере долевого строительства имеет некоторые особенности в отличие от других преступлений мошеннических действий. В первую очередь нужно указать на тот факт, что мошенники пытаются скрыть мошеннические действия и разрабатывают хитроумные схемы по сокрытию преступления.

Какие же существуют методы укрывания мошеннических действий: часто договор долевого строительства подделывают на договор гражданско-правового характера, возможны методы мошенничества, когда с целью хищения денежных средств, квартира в конечном итоге вообще не предоставляется или предоставляется, но не соответствующая параметрам, заявленным по договору. При этом мошенники делают попытки сокрытия документов, ликвидации юридических фирм- предпринимают попытки любыми действиями выйти из юридических отношений.

Таким образом, процесс нахождения доказательств при оперативно-следственных мероприятиях на первичном этапе проверки оказаний является ключевым. Это сложный процесс, от результата которого зависит всё дальнейшее расследование. Все документы с первичного расследования приобщаются к материалам первичного учета и направляются в прокуратуру откуда и начинается проверка материалов.

Анализирую дела по мошенническим действиям в сфере долевого строительства прокурора обращают внимание :законности и обоснованность предъявляемых обвинений, соблюдение конституционных законов страны в ходе проведение оперативных действий, соблюдение правил заведение уголовных дел и дел первичного учета, соблюдение сроков, установленных законодательством, наличие полномочий у лиц, осуществляющих оперативную деятельность, законность постановки и снятие с учета лиц, обвиняемых в преступных деяниях, соблюдения всех требований к лицам, выполняющим оперативные действия и недопустимости применений технологий, наносящим ущерб конституционным законом, привлечение граждан к поимки преступников на легитимном основании.

Как было уже сказано, мошенники скрывают свой бизнес под законную деятельность и для выявления преступных схем не лишним будет и подключение людей для внедрение их в преступные схемы для последующего разоблачения преступных действий мошенников.

Для выявления преступников в сфере долевого бизнеса прокурора необходимо провести следующие служебные действия:

- 1) Получение первичной информации, направленной на выявления преступника и преступление, которое планируется совершиться. К ним относятся (опрос лиц, которые заключили с мошенниками договоры гражданско- правового характера, опрос лиц, предполагаемо виновных в мошеннических действиях, контроль за их перепиской и почтовыми отправлениями, прослушивание их переговоров). Полученная информация уже может сказать о готовящимся или уже совершенным преступлении.

2) Ко второй группе относятся мероприятия по проверки первичной информации. К этому этапу задействуются и другие специалист, проводится лингвистическая, почерковедческая экспертиза, исследуются жилища и документация, делаются запросы в различные органы(органы Федеральной налоговой службы о регистрации юридического лица, об открытии счетов , в банки- о движении денежных средств. Исследование строительных и бухгалтерской документации.

3) Мероприятия, направленные на окончательное доказывание правонарушения. В ходе этих мероприятий совершается проверочная закупка или же оперативное внедрение.

Отдельно нужно сказать и о важности для прокурорской проверки в установление факта правонарушения и неукоснительного требования к правильному ведению оперативно-розыскных мероприятий. Во-первых оперативные мероприятия не должны иметь подстрекательный характер, должны быть основания для оперативных мероприятий, собранные материалы могут свидетельствовать об умысле у лица в совершении правонарушения, решение об этом должно быть сформированы исходя из доказательств, а не мнения оперативных сотрудников.

Если прокуратурой были замечены ошибки или недочеты в проведение оперативных мероприятий, прокурорский работник может требовать устранение допущенных недочетов, опротестовывать нормативные акты, противоречащие закону, по фактам выявление нарушений в уголовного законодательства или уголовно-процессуальных законов, выносить мотивировочное постановление по результатам оперативно- розыскной деятельности, либо требовать передачи материалов в органы дознания, либо в следственный комитет, вносить представление об устранении всех недочетов.

Таким образом, контроль органов прокуратуры за соблюдением законности в долевого строительстве является необходимой составляющей защиты конституционных прав граждан.

ВЫВОД

Таким образом, можно сделать вывод, что Конституцией Российской Федерации закреплено право каждого на жилище. В частности, для реализации этого права государством реализуются различные проекты по предоставлению гражданам доступного жилья. К этому проекту, без сомнений, можно отнести и закон о долевом строительстве.

В работе описан сам процесс долевого строительства и затронуты главные проблемы этого проекта. Так как «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»¹. Такой порядок несет с одной стороны доступность жилья большому количеству граждан, с другой же несет и определенные риски связанные с мошенническими действиями застройщика. Люди порой вкладывают в покупку нового жилья последние сбережения, «влезают» в кредиты, что в свою очередь накладывает повышенную ответственность и на государство.

Государство пытается бороться с недобросовестными предпринимателями с помощью закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Закон № 214-ФЗ). «Одним из эффективных инструментов контроля в сфере долевого строительства является деятельность уполномоченных органов региональной исполнительной власти 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,

¹ Дубов В. Долевое строительство, как инструмент обеспечения прав граждан на жилище. /В. Дубов// Законность и правопорядок.- 2016.- №3.- С. 80-81.

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. 2ч. 11 ст. 23 закона о долевом строительстве.¹

Однако, данную отрасль строительства можно контролировать лишь в том случае, если застройщик действительно заключил договор долевого строительства. Так бывает, что вместо договора о долевом строительстве заключается другие гражданско-правовые договоры, что в свою очередь, позволяет застройщика осуществлять мошеннические действия. Также подобные ухищрения позволяют скрывать незаконное строительство домов на непредназначенной для этих целей участках земли. (Например, строительство многоквартирных домов на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства)

Как же государство с этим борется? Для борьбы с мошенническими действиями в сфере долевого строительства в Законе о долевом строительстве были внесены изменения. В настоящее время, в случае подмены договоров долевого участия иным гражданско-правовым соглашением, т.е. в нарушении требований закона, возможно привлечь застройщика к административной ответственности предусмотренной ч 1 ст. 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Еще одной гарантией безопасности стала введение с 1 июля 2019 года в Закон №214 поправки, по которой застройщик не может пользоваться деньгами дольщиков, пока дома не будут сданы в эксплуатацию. На всем протяжении строительства деньги должны лежать на специальных счетах эскроу, строительство при этом будет вестись за счет банковских кредитов. С другой стороны эти изменения не могут не коснуться цен на жилье в долевом строительстве. В таких условиях государству нужно будет контролировать

¹. Дубов В. Долевое строительство, как инструмент обеспечения прав граждан на жилище. /В. Дубов// Законность и правопорядок.- 2016.- №3.- С. 80-81.

уровень ценообразования, что в полном объеме можно было реализовать конституционные права граждан на жилище.

Также в соответствии с законом проектная декларация размещается в СМИ в сети Интернет не позже чем за 14 дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также предоставляется в контролирующий орган.

Видится целесообразным внести в Закон о долевом строительстве изменения, согласно которым обязанность по опубликованию проектной декларации и предоставление отчетности возникала не только с момента заключения договора, но и с момента привлечения денежных средств дольщиков.

Такая мера помогла бы обезопасить граждан от мошеннических действий со стороны застройщика.

Вопросы защиты прав участников долевого строительства продолжают оставаться на контроле надзорного органа.

Как сообщает пресс-служба региональной прокуратуры, в настоящее время на контроле у ведомства 62 многоквартирных дома, строительство которых осуществляется с привлечением денежных средств граждан. Их возведением занимается 35 застройщиков.

Напомним, в 2019 году, благодаря усилиям сотрудников прокуратуры, удалось добиться введения в эксплуатацию 3 проблемных объектов, из них два, застройщиком которых являлось ОАО «Пензастрой» (Пенза, ул. Ключевая, 99, 1 этап строительства; Пенза, ул. 8 Марта), и один, возводимый ранее АО «Декор-Трейд» (Пенза, мкр. № 4 «Среда» жилого района Сосновка). В результате восстановлены права 836 граждан. В настоящее время, работа ведется в отношении других проблемных объектов.

Кроме того, работая над решением проблем дольщиков, сотрудники прокуратуры выявляли нарушения при осуществлении надзора в сфере долевого строительства объектов недвижимости и государственного строительного надзора, производстве по делам об административных

правонарушениях в деятельности региональной Госжилстройтехинспекции. По данным фактам применялись меры прокурорского реагирования.

Указанные меры позволили выявить и пресечь 155 нарушений законодательства. В целях устранения: принесено 2 протеста, внесено 67 представлений, возбуждено 36 дел об административных правонарушениях, в суд предъявлен 1 иск, производство по которому прекращено в связи с добровольным устранением ответчиком нарушений.

По актам прокурорского реагирования к дисциплинарной ответственности привлечено 48 лиц, к административной - 36. В целях недопущения нарушений законов должностным лицам объявлено 3 предостережения. По материалам прокурорской проверки следственным органом было возбуждено 1 уголовное дело о присвоении в особо крупном размере.

Можно сделать вывод, что при всех минусах и лазейках для мошеннических действий, доленое строительство является одной из реализаций конституционных прав граждан на жилье.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. (ред. От 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. -2014. - №9. – Ст.851.
2. Гражданский кодекс РФ (ч.3) от 26.11.2001 г. №146-ФЗ (ред. от 16.12.2019)// Российская газета,- 2001.- №233.
3. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 27.12.2019)// Собрание законодательства РФ.-1996.-№31.- Ст. 302
4. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18.12.2001 г. №174-ФЗ (ред. от 14.11.2017)// Российская газета, -2001.-№249.
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Собрание законодательства РФ- 2001-№9- Ст. 56.
- 6.Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 02.12.2019).// Собрание законодательства РФ- 2002 - №233- Ст. 78.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019)// Собрание законодательства РФ.-1996. - №31.- Ст. 387.
- 8.Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020)// Собрание законодательства РФ-2004 - №138- Ст. 345.
9. Федеральный закон "О прокуратуре Российской Федерации" от 17.01.1992 N 2202-1 // Российская газета,- №229.- 25.11.2995 г.
10. Закон РФ "Об организации страхового дела в Российской Федерации" от 27.11.1992 N 4015-1 // Собрание законодательства РФ. – 1992. - № 4 - Ст. 45.
11. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от

30.12.2004 N 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2004. - № 5. - Ст. 9.

12. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2015. - № 8 - Ст. 2334.

13. Приказ Генпрокуратуры России от 07.12.2007 N 195 (ред. от 21.06.2016) "Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина" // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 26 - Ст. 3177.

14. Основной закон Федеративной Республики Германии, 23 мая 1949г.- [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://www.1000dokumente.de/?c=dokument_de&dokument=0014_gru&l=ru&object=translation

15. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г.) [Электронный ресурс]// URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71624798/>

16. Конституция (Основной закон) Союза Советских Социалистических Республик (принята на внеочередной седьмой сессии Верховного Совета СССР девятого созыва 7 октября 1977 г. [Электронный ресурс] // URL: https://constitution.garant.ru/history/ussr-rsfsr/1977/red_1977/5478732/

17. Испанская Конституция № 311, от 29 декабря 1978 г.- [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://vivovoco.astronet.ru/VV/LAW/SPAIN.HTM#10>

Научная и учебная литература

18. Безруков, А.В. Конституционное право России: учебное пособие. 3-е изд., перераб. и доп./А.В. Безруков.- М.: Юстицинформ, 2015.- 304 с.

19. Винокуров, А.Ю. Прокурорский надзор: учебник для вузов / А.Ю.Винокуров, Ю.Е. Винокуров; под общей редакцией А.Ю. Винокурова. -

5-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2019. - 380 с.

20. Касьянова, Г.Ю. Долевое строительство. Новые правила./Г.Ю. Касьянова- М.: АБАК,2017.-216 с.

21. Конституционное право России: учебник / коллектив авторов ; отв. ред. В.В. Комарова. М.: КНОРУС, 2017. - 280 с.

22. Прудентова ,Р.В. Метод правового регулирования: вопросы теории и конституционного права: монография / Р.В. Прудентов. – М: Статут, 2019.- 192с.

23. Свердюков, Н.В. Правоохранительные органы Российской Федерации. Курс лекций: учебное пособие/Н.В. Свердюков.- М.: Проспект, 2017.- 192 с.

24.Шахрай, С.М Конституционное право Российской Федерации: Учебник для академического бакалавриата и магистратуры" (4-е издание, измененное и дополненное)/ С.М. Шахрай.-М.: Статут, 2017.-625с.

25.Эбзеев, Б.С. Конституционное право России: учебник./ Б.С. Эбзеев.- М.: Проспект, 2019 г. - 768 с.

Публикации в научных журналах, сборниках и СМИ

26. Данилов А. Проблемы страхования гражданской ответственности застройщика с точки зрения защиты прав дольщиков./А. Данилов//Законность и правопорядок.- 2017.- №3-4.- С. 11-13.

27. Дубов В. Долевое строительство, как инструмент обеспечения прав граждан на жилище. /В. Дубов// Законность и правопорядок.- 2016.- №3.- С. 80-81.

28. Жуков А. Привлечение к уголовной ответственности нарушителей прав участников долевого строительства./А. Жуков// Законность.-2017.-№1.- С. 13-17.

29. Камчатов К., Зяблина М., Аристрахов А. Повышение эффективности защиты прав участников договора участия в долевом

строительстве./К. Камчатов М. Зяблина А. Аристрахов//Законность.- 2017.- №8.- С.12-16.

30. Качур К. Содержание конституционного права частной собственности в Российской Федерации./К. Качур // Конституционное и муниципальное право.- 2017.- №4.- С.35-37.

31. Малявин С. Особенности рассмотрения судом уголовных дел о преступлениях, совершенных в сфере долевого строительства. /С. И. Малявин// Законность и правопорядок.- 2019.- №3.- С. 19-21.

32. Прахов А. Стабильность уголовного закона и судебная практика. /А. Прахов // Законность. - 2002. - № 5. - С. 2-4.

33. Пелевина О. Защита прав участников долевого строительства./ Пелевина// Законность.- 2016.- №10.- С.19-22.

34. Перевещикова М. Доля обмана: площадь долгостроев выросла на 11 %./М. Перевещикова// Известия.- 2020.- №2.- С.4.

35. Тютюник Р., Новопаши Р. Надзор за исполнением законов о предупреждении преступности./Тютюник, Новопашин//Законность.- 2016.- №10.-С. 22-26.

36. Тухватуллина Г.Р. Защита имущественных и жилищных прав «Дольщиков» органами Российской прокуратуры // Имущественные отношения в РФ. 2016.- №8- С.20-26.

Источники на электронных носителях

37. Конституционное право России: учебник / С.В. Нарутто, Н.Е. Таева, Е.С. Шугрина. - 4-е изд. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2020. - 435 с. [Электронный ресурс].// URL:<http://znanium.com/catalog/product/1048518>

38. Конституционное право России: учебник / С.В. Нарутто, Н.Е. Таева, Е.С. Шугрина. - 4-е изд. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2020. - 435 с. [Электронный ресурс].// URL:<http://znanium.com/catalog/product/1048518>

39. Прокурорский надзор: учебник / под ред. А.Я. Сухарева. - 4-е изд., перераб. и доп. - Москва: Норма: ИНФРА-М, 2020. - 480с.[Электронный

ресурс] // URL: <http://znanium.com/catalog/product/107176>

40. Прокурорский надзор в Российской Федерации (в схемах): учебное пособие / Д.А. Лобачев; под ред. проф. В.А. Лазаревой.- 2-е изд., перераб. и доп. - Москва:ИНФРА-М, 2020. -118 с. - (Высшее образование: Бакалавриат).

. [Электронный ресурс] // URL: <http://znanium.com/catalog/product/1060479>

41. Совершенствование банковского регулирования и надзора в России на основе международных принципов: монография / С.Ю. Хасянова. - М:ИНФРА-М,2017.-234с.- (Научная мысль).- [Электронный ресурс]//Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/754101>

42.Учет затрат и калькулирование себестоимости готовых объектов и отдельных циклов работ при долевом строительстве: монография /Т.П. Карпова, С.Ф. Шарафутина - М: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2018.-276с.- (Научная книга)[Электронный ресурс]//Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/977001>

