

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО ПРАВА

О.Б. Гребенюк*

ВОССТАНОВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ КАК ПРИОРИТЕТНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РОССИЙСКОЙ ПРОКУРАТУРЫ

Ключевые слова. Защита, прокурорский надзор, жилищные права, обманутые дольщики, анкетирование.

Grebenyuk O. B. Recovering the housing rights defrauded shareholders as priority direction to activity of the russian public prosecutor's office.

The article is dedicated to problem solving questions prosecutor activity on protection of the rights defrauded shareholders. This is one of the priority directions to activity of the public prosecutor's office. Given subject actual since in modern condition problem defrauded shareholders not solved. The Analysis of the condition to legality and practice прокурорского control for observance legislation about participation in долевом construction vein are indicative of need of the additional legal regulation touched the legal relations.

В связи с тем, что в настоящее время особое значение приобретает эффективность деятельности органов прокуратуры в сфере защиты прав граждан – участников долевого строительства жилых домов – обманутых дольщиков, возникла необходимость проведения научных исследований, связанных с состоянием и перспективами ее осуществления. Вот почему в 2011–2012 гг. по разработанному нами опросному листу (анкете), утвержденному в НИИ Академии Генеральной прокуратуры РФ, в субъектах Российской Федерации было проведено анкетирование 819 респондентов, из которых 292 – прокурорские работники, а также судьи, адвокаты, депутаты законодательных (представительных) органов и представители орга-

© Гребенюк О.В., 2012.

* Прокурор отдела по обеспечению участия прокуроров в гражданском и арбитражном процессах прокуратуры Краснодарского края, аспирант Академии Генеральной прокуратуры РФ (Olga_2368@mail.ru).

нов государственной власти субъектов Федерации, органов местного самоуправления, студенты 5-го курса вузов юридического профиля, дольщики. При этом более 99% опрошенных имели высшее и неоконченное высшее образование, в том числе почти 88% – юридическое. Анкетирование проводилось на добровольной основе с соблюдением анонимности заполнения опросного листа.

Вступивший на должность Президента Российской Федерации В.В. Путин одним из первоочередных издал Указ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»¹, в котором Кабинету министров поручено создать для населения «возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет» и обеспечить «до 2020 года – предоставление доступного и комфортного жилья 60% российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия».

В рамках исполнения поручения Президента Российской Федерации от 05.09.2011 Генеральной прокуратурой работа по предупреждению, выявлению и пресечению фактов нарушения законодательства Российской Федерации и прав граждан в сфере долевого строительства находится на контроле.

Вопросы восстановления прав участников долевого строительства многоквартирных домов остро поставлены во многих субъектах Российской Федерации, являясь основанием для проведения различного рода массовых публичных мероприятий.

Проведенный Генеральной прокуратурой мониторинг исполнения законодательства в данной сфере показал, что его нарушения нередко вызваны отсутствием надлежащего контроля за деятельностью застройщиков со стороны уполномоченных органов.

Зачастую при наличии оснований меры к привлечению виновных лиц к ответственности не принимаются, порождая чувство безнаказанности, способствуя дальнейшему совершению правонарушений, в том числе нецелевому использованию либо хищению привлеченных средств дольщиков.

Во многих субъектах Российской Федерации потребовалось прокурорское участие в выявлении и пресечении правонарушений в сфере долевого строительства, понуждении региональных органов контроля к активизации использования предоставленных полномочий.

В ходе проверок выявлены факты незаконного строительства многоквартирных домов, невыполнения требований о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, нарушений установленного порядка приема и использования средств дольщиков. От прекращения

¹ URL: <http://www.duma.gov.ru/news/273/14820/> (последнее посещение – 10.05.2012г.).

(приостановления) строительства по различным основаниям около 800 «проблемных» жилищных объектов пострадало около 75 тыс. человек.

В целях устранения нарушений органами прокуратуры только в 2010 – 2011 гг. внесено свыше 1,4 тыс. представлений. Оспорено более 100 незаконных актов органов власти, к административной и дисциплинарной ответственности привлечено 1,5 тыс. должностных лиц. В суды общей юрисдикции направлено 147 исков (заявлений). Правоохранительными органами возбуждено более 1,5 тыс. уголовных дела (в том числе 62 – по материалам прокурорских проверок). Сумма причиненного преступлением ущерба составила свыше 15 млрд руб., из которых 4 млрд руб. возмещено в ходе следствия. По результатам рассмотрения судами уголовных дел вынесены обвинительные приговоры в отношении 102 лиц (учредители и руководители предприятий-застройщиков, должностные лица органов власти и другие). При этом в большинстве случаев суды применили наказание, связанное с лишением свободы (62 % от общего числа)².

Соответственно, защита жилищных прав обманутых дольщиков в настоящее время является приоритетным направлением прокурорской деятельности.

В связи с этим актуальны для научных исследований вопросы деятельности прокуратуры по осуществлению надзора за исполнением законов в сфере защиты прав граждан – участников долевого строительства – обманутых дольщиков.

Стоит отметить, что все прокуроры и прокурорские работники, участвовавшие в проведенном нами опросе, были знакомы с содержанием ФЗ 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». Причем около 30% прокуроров постоянно работают с этим законом. Большинство респондентов – 90,7% (при 3,3% затруднившихся дать четкий ответ) и 98% прокурорских работников поддержали полностью мнение ученых и практиков о том, что осуществление прокурорского надзора может повлиять на укрепление законности в сфере защиты прав граждан – участников долевого строительства жилых домов – обманутых дольщиков.

Анализ результатов и материалов прокурорских проверок свидетельствует о некотором улучшении ситуации в обозначенной сфере. За 1-й квартал 2012г. общее количество «проблемных» объектов жилищного строительства уменьшилось до 676 (или на 21 объект, 3%), восстановлены

² По материалам докладных записок прокуратур субъектов Российской Федерации в Генеральную прокуратуру Российской Федерации. М., 2012.

жилищные и имущественные права около 1,5 тыс. граждан, но проблема остается.

Одновременно отметим, что около 86% принявших участие в анкетировании, 89% прокурорских работников, почти 77% прокуроров, 68% студентов – выпускников юридических факультетов и институтов, 99,8% обманутых дольщиков считают, что нарушения законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов препятствуют реализации гражданами конституционного права на жилище. Такой результат подтверждает, что защита жилищных прав обманутых дольщиков является приоритетным направлением деятельности прокуратуры.

Респондентами были определены варианты наиболее часто встречающихся нарушений законодательства в исследуемой сфере. Так, 57,4% от числа опрошенных указали на несвоевременный ввод строящихся многоквартирных домов в эксплуатацию; 54% – нецелевое использование застройщиками привлеченных к строительству денежных средств граждан; 50,6% – затягивание сроков передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи; 46,1 % – заключение двух и более договоров на одну и ту же квартиру; 40,5% – осуществление строительства при отсутствии правоустанавливающей документации на земельный участок; 21,4% – осуществление строительства многоквартирного дома без получения организацией-застройщиком разрешения на строительство либо без продления срока разрешения на строительство.

На вопрос: «Какие виды деятельности в исследуемой сфере, на Ваш взгляд, необходимо выполнять органам прокуратуры в первоочередном порядке?» были получены следующие ответы. На проведение надзорных проверок в организациях-застройщиках по вопросам соблюдения законодательства, касающегося долевого строительства жилья, указали – 64,1% от числа опрошенных; работу с обращениями граждан – 53,1%; проведение надзорных проверок в контролирующих органах, органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации – органах местного самоуправления по вопросам соблюдения законодательства, касающегося долевого строительства жилья – 50,8%; участие в гражданском судопроизводстве по делам, касающимся защиты прав граждан-участников долевого строительства – 26,6%; координацию деятельности правоохранительных органов по вопросам защиты прав граждан-участников долевого строительства жилья – 25%; разъяснение гражданам прав в сфере долевого строительства многоквартирных домов – 21%; проведение проверок соответствия федеральному законодательству правовых актов органов исполнительной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления – 18%; взаимодействие со средствами массовой информации для ознакомления граждан с

ходом и результатами надзорной деятельности прокуратуры в данной области – 15,6%; осуществление надзора за законностью административного производства по делам, касающимся долевого строительства многоквартирных домов – 12,5%; иные виды деятельности – 1,6%.

К наиболее часто применяемым мерам прокурорского реагирования на выявленные правонарушения в данной сфере в прокуратурах – 73,8% прокурорских работников указали – представление об устранении нарушений законов; 26,2% – возбуждение дела об административном правонарушении; 23,3% – участие в гражданском, арбитражном судопроизводстве; 21,3% – направление материалов в порядке ст. 37 УПК РФ для проведения следственной проверки; 19% – предостережение о недопустимости нарушения закона; протест на незаконный правовой акт; иные меры реагирования – 1,6%. И вполне объяснимо, что к наиболее эффективным мерам прокурорского реагирования для восстановления законности в сфере защиты прав граждан – участников долевого строительства жилых домов – обманутых дольщиков были отнесены (указаны по степени эффективности): представление об устранении нарушений законов, участие в гражданском, арбитражном судопроизводстве, возбуждение дела об административном правонарушении, направление материалов в порядке ст. 37 УПК РФ для проведения доследственной проверки, протест на незаконный правовой акт, предостережение о недопустимости нарушения закона, иные меры реагирования.

К наиболее эффективным формам взаимодействия органов прокуратуры разных уровней в исследуемой сфере правовых отношений были отнесены (указаны по степени эффективности): разработка и направление методических рекомендаций по проведению проверок исполнения законов в сфере долевого строительства многоквартирных домов; проведение анализа практики прокурорского надзора в данной сфере с направлением информационных писем с обобщением практики надзора; выезды в нижестоящие прокуратуры для оказания практической и методической помощи; проведение заседаний коллегий прокуратуры и координационных совещаний правоохранительных органов на региональном уровне; организация и проведение семинарских занятий по различным проблемным вопросам этой действительности; иные мероприятия.

При осуществлении надзора за исполнением законов в сфере защиты прав граждан – участников долевого строительства жилых домов – обманутых дольщиков прокурорскими работниками в основном проводятся проверки: текущие, в связи с обращениями в органы прокуратуры по фактам нарушений закона в области долевого строительства многоквартирных домов, в соответствии с заданиями, поступающими из вышестоящей прокуратуры, заранее запланированные.

В решении проблемы обманутых дольщиков важная роль справедливо отведена прокурорскому надзору за исполнением законов в этой сфере, результативность которого неразрывно связана с правильной организацией работы.

На вопрос: «Считаете ли Вы необходимым привлечение к проведению проверок в данной области соответствующих специалистов?» значительная часть опрошенных – 68,8 % ответила – да, следует; 31,1% – нет, не следует. Зачастую на практике прокуроры сталкиваются с тем, что надзорные проверки коммерческих структур расцениваются как вмешательство в их хозяйственную деятельность. Мы также полагаем, что следует привлекать к проведению таких проверок специалистов либо поручать их проведение профильным контролирующим органам.

Одновременно отметим, что с мнением о необходимости более детальной регламентации осуществления надзорной деятельности в сфере соблюдения прав граждан при участии в долевом строительстве многоквартирных домов путем издания соответствующего приказа или указания Генерального прокурора РФ согласились 90,2% прокуроров (при 3,8% несогласных); 88% – прокурорских работников (при 3,8% несогласных); 91,4% – студентов юридических вузов (2,9% несогласны), 83,4% – всех опрошенных (5,3% несогласны).

При этом только 39,3% прокуроров, 40% прокурорских работников, 38,7% всех участников опроса (соответственно при 53,9%, 52% и 51,2% несогласных) считают, что меры прокурорского реагирования в исследуемой сфере являются эффективными, что свидетельствует о необходимости разработки новых подходов прокурорской деятельности в исследуемой сфере.

Причем 20,6% опрошенных считают, прокурорами в субъектах Российской Федерации полно и своевременно принимаются меры к устранению нарушений прав граждан и восстановлению их прав, а 77% опрошенных считают, что прокуроры не в полной мере и несвоевременно принимают меры к устранению нарушений законодательства и прав граждан, иное мнение имеют 2,4% опрошенных. Поэтому не случайно, что меньшинство опрошенных – 44,1% прокуроров, 45,2% прокурорских работников, 30,4% всех участников опроса обратили внимание на то, что у органов прокуратуры в настоящее время полномочий по защите прав обманутых дольщиков достаточно (соответственно при 54,4%, 52% и 60,3% несогласных).

Причинами недостаточной эффективности прокурорского надзора в данной сфере правовых отношений участниками опроса названы: несовершенство законодательного регулирования долевого строительства жилья и федерального законодательства в целом – 53,2%; недостаточность полномо-

чий прокурора в данной сфере – 24,4%; недостатки в организации работы в органах прокуратуры – 11,8%; недостатки в аналитической работе – 5,3%; отсутствие надлежащего информационного обеспечения – 4,6%; иное мнение – 0,6%.

Причем подавляющее число опрошенных – 97,1% поддержали мнение, что работа органов прокуратуры Российской Федерации по предупреждению, выявлению и пресечению фактов нарушения законодательства Российской Федерации и прав граждан в сфере долевого строительства должна осуществляться в виде постоянного надзора вне зависимости от обращений граждан (при 2,9% несогласных).

Участниками опроса были также названы меры, которые будут способствовать решению проблем граждан, участвующих в долевом жилищном строительстве, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками (излагаем в порядке значимости):

- организация регулярного обмена информацией о выявленных нарушениях законности в сфере осуществления долевого строительства, принятых по ним мерах реагирования, устранении нарушений законов и восстановлении интересов государства и прав граждан – 42,7%;

- проведение совместных мероприятий по противодействию злоупотреблениям при расходовании бюджетных средств, выделенных на завершение строительства «проблемных» жилищных объектов – 38,8%;

- незамедлительное проведение соответствующих проверок с привлечением при необходимости уполномоченных органов регионального контроля – 38,8% при поступлении информации о фактах нарушений законодательства в сфере долевого строительства, прав граждан – участников долевого строительства;

- поручение проведения доследственных проверок рассматриваемой категории наиболее опытным и квалифицированным сотрудникам – 36,4%;

- проведение проверок хозяйствующих субъектов, участвовавших в долевом строительстве «проблемных» многоквартирных домов, на предмет их включения в схемы хищения денежных средств дольщиков и легализации денежных средств или иного имущества, полученного преступным путем, – 34,4%;

- проверка законности принятых решений о прекращении и приостановлении производством уголовных дел, об отказе в возбуждении уголовных дел по фактам правонарушений в сфере долевого строительства – 26,8%;

- усиление ведомственного контроля за полнотой и своевременностью мероприятий по делам оперативного учета в указанной сфере, законностью принятых процессуальных решений по материалам проверок сообщений о преступлениях и уголовным делам – 25,2%;

– информирование органов государственного и муниципального контроля о результатах рассмотрения представленных ими материалов о фактах нарушений, допущенных при долевом строительстве многоквартирных домов – 23%;

– анализ практики взаимодействия следственных органов Следственного комитета Российской Федерации и МВД России с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений прав граждан недобросовестными застройщиками жилых домов и рассмотрения представлений следователей об устранении обстоятельств, способствовавших совершению преступлений в сфере долевого строительства жилья – 22,1%.

– мониторинг ситуации в сфере размещения соответствующих заказов – 20,7%;

– обеспечение надлежащего учета материалов доследственных проверок и уголовных дел, возбужденных в сфере долевого строительства, а также эффективный контроль за их расследованием – 19,7%;

– осуществление мониторинга практики выявления и расследования преступлений, связанных с нарушениями при осуществлении долевого строительства многоквартирных домов (в т.ч. по результатам проверок сведений о правонарушениях в сфере долевого строительства, размещенных в средствах массовой информации), – 13,4%;

– обобщение результатов выполнения межведомственного плана совместных мероприятий Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Следственного комитета Российской Федерации, МВД России, Минрегиона России по выявлению и устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений при осуществлении долевого строительства ежеквартально, – 9,5%;

– обобщение практики рассмотрения обращений граждан о нарушениях в сфере долевого строительства многоквартирных домов – 7,9%.

К наиболее эффективным мерам защиты прав обманутых дольщиков респондентами указаны:

– усиление уголовной ответственности за нарушение законодательства в области долевого строительства (необходимость внесения изменений в диспозицию ст. 171 УК РФ) – 66,9% от числа опрошенных;

– внесение изменений и дополнений в жилищное, градостроительное, административное законодательство, направленных на усиление правового механизма контрольных полномочий органов власти субъектов Российской Федерации в области долевого участия в строительстве, а также ответственности сотрудников саморегулируемых организаций, выдавших свидетельства о допуске недобросовестным застройщикам – 54,1%;

– введение страховой ответственности долевого застройщика 48,5%;
– введение процедуры лицензирования и аккредитации при долевом строительстве – 35%;

– анализ правоприменительной практики и рассмотрение вопроса о внесении в органы государственной власти предложений о совершенствовании федерального законодательства в сфере долевого строительства, в том числе об усилении контроля и надзора при его осуществлении, повышении гарантий защиты прав граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов – 31,8%;

– внесение изменений и дополнений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации и Закон о прокуратуре Российской Федерации – 21,5%.

На вопрос анкеты: «Считаете ли Вы состояние федерального и регионального законодательства, регулирующего правоотношения в рассматриваемой сфере (обманутых дольщиков), удовлетворительным или оно требует улучшения?» примерно 87 % опрошенных лиц ответило, что оно требует улучшения, а примерно 3,7% респондентов отметило, что законодательство является удовлетворительным.

Также подавляющее число респондентов – 88% от числа всех участников опроса считают, что законодательство, регулирующее долевое строительство многоквартирных домов, и прежде всего жилищное, административное, уголовное, гражданско-процессуальное нуждается в изменении, дополнении (при 3,2 % несогласных).

Абсолютное большинство участников опроса (97%) высказывались за необходимость наделения Генерального прокурора РФ правом законодательной инициативы в законодательных (представительных) органах субъектов Российской Федерации. Такая точка зрения ученых и практиков³ единодушно поддержана профессиональными юристами, поскольку одной из проблем, возникающих при реализации механизмов защиты прав обжа-

³ См.: Жидких А.А. Участие прокуратур субъектов Российской Федерации и отделов Генеральной прокуратуры Российской Федерации в правотворческой деятельности законодательных органов субъектов Федерации / А.А. Жидких, В.Г. Бессарабов, Е.А. Винокуров // Право и политика. 2005. № 5 (65). С. 35–42.

См.: Феоктистова Е.А. Прокурорский надзор за исполнением законов в сфере долевого строительства гражданами многоквартирных домов как условие эффективной реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» // Право и государство: теория и практика. 2009. № 2. С. 94–97.

См.: Сушина Т.Е. Особенности организации и осуществления прокурорского надзора за исполнением законов о долевом строительстве многоквартирных домов // Вестник Академии Генеральной прокуратуры Российской Федерации. 2009. № 1 (9). С. 25–30.

нутых дольщиков, является несовершенство законодательной базы. Отдельные вопросы никак не урегулированы на региональном уровне, что не способствует созданию единой правоприменительной практики.

Резюмируя сказанное, отметим, что динамика выявляемых прокурорами нарушений законов, коррупция в строительной отрасли, публичные выступления граждан против допускаемых органами власти и представителей бизнес-сообществ в этой сфере нарушений требуют усиления регулирующей роли государства за долевым строительством многоквартирных домов. В решении этой задачи важная роль справедливо отведена прокурорскому надзору за исполнением законов в сфере защиты прав граждан – обманутых дольщиков, результативность которого неразрывно связана не только с правильной организацией работы, но и с совершенствованием действующего законодательства как на федеральном, так и на региональном уровне.

Результаты надзорной деятельности свидетельствуют о том, что нарушения порядка осуществления долевого строительства допускаются на всех его этапах, в том числе при выдаче разрешений на строительство, использовании земельных участков, ведении строительных работ, вводе жилых домов в эксплуатацию, привлечении денежных средств граждан и заключении договоров долевого участия в строительстве.

В первую очередь прокурорского внимания требует работа по приведению правовых актов в области строительства регионального и муниципального уровня в соответствие с федеральным законодательством.

В Челябинской области судом удовлетворены требования прокурора о приведении постановлений администрации г. Челябинска, которыми утверждены административные регламенты предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешений на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) объектов капитального строительства» и «Выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию», в соответствие с действующим градостроительным законодательством.

При оценке полноты правового регулирования вопросов участия граждан в долевым строительстве на соответствующей территории следует обратить внимание на положительный опыт реализации в Свердловской области регионального Закона от 24.06.2011 № 50–ОЗ «О поддержке граждан, пострадавших от деятельности юридических лиц по привлечению денежных средств граждан, связанному с возникновением у граждан права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах».

Названным Законом предусмотрена поддержка граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, в форме освобождения от оплаты по договору приобретения жилья стоимости количества квадратных метров

жилого помещения, равной ранее оплаченной гражданином недобросовестному застройщику.

Согласно постановлению правительства Свердловской области от 03.10.2011 № 1317–ПП, устанавливающему порядок оказания такой поддержки, по итогам конкурсного отбора определяются застройщики для заключения с ними соглашения о предоставлении поддержки указанной категории граждан. В дальнейшем застройщиками, оказавшими в установленном порядке поддержку таким гражданам, предоставляются для жилищного строительства бесплатно в собственность земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, согласно действующему региональному законодательству, устанавливающему особенности регулирования земельных отношений на территории Свердловской области.

Реализация названного Закона позволит снизить социальную напряженность в регионе, связанную с действиями недобросовестных застройщиков. В этой связи целесообразно проинформировать органы исполнительной власти других субъектов Российской Федерации о возможности разработки и принятия аналогичных нормативных правовых актов.

Зачастую нарушения прав граждан, участвующих в долевом строительстве, связаны с мошенническими действиями недобросовестных застройщиков.

Между тем изучение практики прокурорского надзора показало, что участие прокуратуры в урегулировании подобных ситуаций зачастую сводится к возбуждению уголовных дел, расследование большей части из которых затягивается. При этом должно взаимодействие с органами власти, контролирующими органами, направленное на возобновление строительства и возмещение причиненного гражданам ущерба, не осуществляется, что не позволяет решить проблемы пострадавших граждан.

В Свердловской области только после вмешательства прокуратуры в деятельности ЗАО «Европейской» устранены нарушения требований ч. 3 ст. 4 Федерального закона 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» (далее – Федеральный закон № 214–ФЗ), допущенные при привлечении денежных средств граждан на строительство многоквартирного жилого дома по договорам долевого участия, не прошедшим государственную регистрацию, что привело к невозможности регистрации права собственности граждан на жилые помещения вновь возведенных объектов. В интересах граждан прокурором Ленинского района г. Екатеринбурга в суд направлено 23 исковых заявления к акционерному обществу о признании права собст-

венности на квартиры, приобретенные на основании договоров долевого участия в строительстве, которые рассмотрены и удовлетворены.

В деятельности застройщиков допускаются нарушения, связанные с непредставлением в контролирующий орган необходимой отчетности, несвоевременным внесением изменений в проектные декларации, а также несоблюдением порядка опубликования.

Прокурорскими проверками вскрыты отдельные случаи несоответствия качества объекта долевого строительства предъявляемым требованиям.

Злободневными остаются вопросы незаконного распоряжения земельными ресурсами. В настоящее время по инициативе прокуратуры Краснодарского края в региональное законодательство внесены положения о предоставлении земельных участков под объектами незавершенного строительства исключительно в аренду, что способствовало пресечению фактов неправомерной приватизации земли под такими объектами.

Во многих случаях неисполнение требований законодательства застройщиками, отсутствие у них необходимой разрешительной документации обусловлено недостатками в организации работы органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, их незаконными действиями (бездействием).

Данные обстоятельства послужили основанием для осуществления в марте-апреле текущего года внеплановых выездов комиссии управления Генеральной прокуратуры Российской Федерации в Уральском федеральном округе в прокуратуры Челябинской и Тюменской областей, в ходе которых установлено, что должное взаимодействие между органами государственной власти, местного самоуправления и органами прокуратуры по совместному решению проблем граждан, вложивших свои средства в строительство многоквартирных домов, не налажено.

Прокурорами не реализовывались полномочия по обращению в суд в защиту граждан, пострадавших от неправомерных действий застройщиков. Принимаемые правоохранительными органами меры по решению проблем в сфере долевого строительства жилья не всегда являлись достаточными и своевременными.

К примеру, в Уральском федеральном округе всего в 2011–2012 гг. прокурорами выявлено 169 нарушений закона в области долевого строительства, с целью их устранения внесено 80 представлений, 63 лица наказаны в дисциплинарном порядке, к административной ответственности привлечено 25 лиц, объявлено 6 предостережений о недопустимости нарушений закона, в суд направлено 39 исков, из них 26 рассмотрено и удовлетворено, остальные иски находятся на рассмотрении, возбуждено 25 уголовных дел.

В связи с актуальностью данного вопроса предлагается продолжить практику прокурорского надзора за соблюдением законодательства и прав граждан в сфере долевого строительства многоквартирных домов, обеспечив его системность и комплексный характер.

При выявлении нарушений порядка осуществления строительства следует учитывать, что принимаемые прокурорами меры не должны усугублять сложившуюся ситуацию и являться причиной негативных последствий в виде замедления темпов строительства жилья и нарушения сроков его ввода в эксплуатацию. В каждом случае необходимо применять индивидуальный, возможно, нестандартный подход к выбору мер реагирования, не допуская внесения актов по шаблонной схеме.

Основные усилия прокуроров должны быть направлены на создание эффективной системы взаимодействия с органами исполнительной власти, местного самоуправления, контролирующими и правоохранительными органами, принятие мер превентивного характера, выявление нарушений на ранних стадиях и их своевременное устранение.