



ПРОКУРАТУРА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПРОКУРАТУРА г. МОСКВЫ  
БУТЫРСКАЯ  
МЕЖРАЙОННАЯ ПРОКУРАТУРА  
СЕВЕРО-ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

ул. Яблочкова, д. 49,  
Москва, 127322

Главе Управы района  
Отрадное г. Москвы

Литовскому В.В.

20.03.14 № 22-03-2014

Уважаемый Владимир Владимирович!

Направляю Вам информацию для опубликования в районной газете и на сайте.

Российская новостная лента стабильно пестрит заголовками о возникающих конфликтах и судебных спорах в области строительства недвижимости. В частности, это касается и нарушений существующего жилищного и градостроительного законодательства по вопросам соблюдения порядка ввода в эксплуатацию жилого фонда на всей территории государства. Сроки срываются практически на любых объектах, как эконом-, так и премиум-класса.

Задержка ввода в эксплуатацию в несколько месяцев считается на рынке нормальной и практически неизбежной, несмотря на то что такая практика ущемляет интересы покупателя и нарушает установленные нормы законодательства.

Сегодня темпы строительства на рынке жилой недвижимости в России идут далеко впереди сроков ввода в эксплуатацию жилья, и это происходит при существенном отставании спроса от предложения. По данным Министерства регионального развития Российской Федерации (далее - Минрегион России), прогнозируется рост жилищного строительства: на 2013 год намечен ввод 71 миллиона квадратных метров жилья, на 2014-й - 79 миллионов кв. метров жилья, на 2015-й - 90 миллионов кв. метров жилья.

Вместе с тем с вводом нового жилья происходит и высокий рост цен на него. Россия стала четвертой страной в мире по темпам роста стоимости жилья. А что касается столичного рынка жилой недвижимости, то Москва стала вторым городом в мире по темпам роста цен на жилье. По мнению участников рынка недвижимости, чтобы строительство недвижимости стало более рентабельным, застройщикам нужно предоставить земельные участки на более льготных условиях.

При этом сегодня имеются достаточные основания, чтобы отметить спад ввода в строй жилой недвижимости в крупнейших по объему ввода жилья регионах, и в первую очередь - это Московская область, являющаяся лидером по этому показателю среди всех регионов РФ.

Задержка ввода жилого помещения в эксплуатацию может зачастую происходить из-за действий государственных органов, выдающих разрешение на строительство или разрешение о вводе дома в эксплуатацию,

**АВ 0096578**

либо утверждающих акт приемки объекта строительства с несоблюдением установленных сроков, и порой это сопровождается нарушением действующих норм законодательства.

Ранее, до вступления в силу нового Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), вопросы ввода объекта в эксплуатацию не были должным образом урегулированы и регламентировались лишь региональными подзаконными нормативными актами.

С течением времени Инспекция государственного архитектурно-строительного надзора (ИГАСН) г. Москвы была преобразована в Комитет государственного строительного надзора г. Москвы, в котором и был создан отдел службы "одного окна", занимающийся выдачей разрешений на ввод объекта в эксплуатацию. Срок рассмотрения, оформления и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или аргументированного отказа в выдаче такого разрешения составляет 10 дней со дня сдачи документов.

На интернет-сайте Комитета государственного строительного надзора г. Москвы можно в открытом доступе ознакомиться с бланком заявления на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, рекомендациями по оформлению заявления, а также перечнем документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Новый ГрК РФ изменил порядок ввода объекта в эксплуатацию, исключив приемку объектов государственными приемочными комиссиями и предусмотрев единый порядок ввода объекта в эксплуатацию независимо от особенностей отдельных видов объектов.

Постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 N 698 была утверждена форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Далее, Приказом Минрегиона России от 19.10.2006 N 121 была утверждена Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Касаемо существующих правовых норм по рассматриваемой тематике нашей статьи, хотелось бы привести следующий пример актуальной судебной практики.

Суд удовлетворил заявленные иски компании и признал незаконным отказ местной городской администрации в выдаче разрешения на ввод построенного жилого дома в эксплуатацию.

Как было установлено судом, отвод земельного участка под строительство многоэтажного шестисекционного жилого дома произведен на основании договора аренды земельного участка. Отведенный участок земли использовался обществом строго по целевому назначению с соблюдением границ плана отвода земельного участка и договора аренды. Также обществом добросовестно уплачивалась арендная плата.

В целях подготовки проектной документации строительная компания получила согласование и разрешение соответствующих служб и организаций.

Администрацией города было впоследствии отказано компании в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, поскольку заявителем не были представлены документы, касающиеся вопроса выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в частности, документы, свидетельствующие о

выполнении технических условий на водоснабжение, канализацию и газификацию, пояснительная записка, схемы, отображающие архитектурные решения, проектная документация исходно-разрешительная и проектная документация на нежилую пристройку.

Согласно ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", к вопросам местного значения поселения отнесено выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений.

Исследовав представленные в материалах дела документы, суд пришел к выводу, что администрацией города не представлено безусловных доказательств, объективно свидетельствующих о законности и обоснованности оспариваемого отказа.

В статье 55 ГрК РФ установлено понятие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое представляет собой удостоверение выполнения строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Установлено, что заявителем, в соответствии с ч. 3 ст. 55 ГрК РФ, были представлены все документы, необходимые для выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, в том числе:

- правоустанавливающие документы на земельный участок - договор аренды земельного участка, зарегистрированный в территориальном отделе Росреестра;
- разрешение на строительство жилого дома;
- акт приемки объекта капитального строительства;
- акт о соответствии параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
- акт о соответствии работ, выполненных при строительстве;
- справка о выполнении технических условий по водоснабжению;
- справка о выполнении технических условий в части прокладки канализационного коллектора;
- справки из электроснабжающих и электропродающих организаций о выполнении технических условий по электроснабжению;
- заключение Главного управления государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации и распоряжение о его утверждении;
- акт итоговой проверки Главного управления государственного строительного надзора о соответствии выполненных работ требованиям технических регламентов и проектной документации.

В части документов, свидетельствующих о выполнении технических условий на водоснабжение, канализацию, судом установлено, что соответствующей справкой компания подтвердила выполнение заявителем в полном объеме технических условий, касающихся водоотведения (канализация).

Также судом установлено, что технические условия на газификацию практически выполнены заявителем, что подтверждается представленными заявителем доказательствами, кроме пункта, которым установлено, что пуск газа производится после государственной регистрации права собственности на принятый в эксплуатацию объект газового хозяйства. Вместе с тем выполнение данного условия без получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не представляется возможным, поскольку разными субъектами установлены взаимно исключающие требования, что признается судом обстоятельством, не обеспечивающим сбалансированный учет экологического, экономического, социального и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, что априори противоречит основным ее принципам, установленным в ст. 2 ГрК РФ.

Таким образом, судом было установлено и материалами дела подтверждено, что компания выполнила все условия, установленные действующим законодательством для получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

В соответствии с ч. 6 ст. 55 ГрК РФ основаниями для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию являются:

- отсутствие документов, указанных в части 3 данной статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Доказательств наличия оснований, предусмотренных ч. 6 ст. 55 ГрК РФ для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод жилого дома, судом не установлено, в связи с чем заявление истца подлежит удовлетворению.

Кроме того, суд отмечает, что сторонами в судебном заседании не оспаривался тот факт, что в период осуществления строительных работ жилого дома каких-либо замечаний от уполномоченных органов в области государственного архитектурно-строительного надзора в адрес компании по вопросу несоответствия строительства разрешительной документации, градостроительным регламентам, строительным нормам и правилам, не поступало.

Кроме административных барьеров, присутствуют также и соответствующие риски, которые могут сопровождать застройщиков с момента получения разрешения на строительство и до ввода жилого дома в эксплуатацию. В период строительства объекта возможно, например, повышение рыночной стоимости строительных материалов, что может повлечь за собой необходимость дополнительного финансирования, а

соответственно, и возможное приостановление работ по строительству объекта.

Ситуация, когда происходит смена инвестора, является еще одним существенным моментом для приостановления установленных сроков строительства. Такая ситуация может произойти в любое время, и тогда строящийся объект продается по причинам недостатка финансовых средств, при заключении нового инвестиционного контракта и др.

Различные форс-мажорные обстоятельства также могут помешать при проведении расчета точных сроков сдачи объекта в эксплуатацию.

Одним из основных нормативно-правовых актов в области правоотношений участников сделок с жилыми помещениями стал Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - ФЗ N 214).

Согласно данному Закону, в договоре застройщик обязан указать точные сроки сдачи объекта в эксплуатацию. В случае невыполнения своих обязательств перед участником долевого строительства застройщик обязуется уплатить всю сумму, внесенную гражданином, а также выплатить соответствующую неустойку.

Отметим, что принятый ФЗ N 214 был неплохой мерой запретить застройщикам использовать так называемые вексельные схемы, предварительные договоры как способы привлечения денег граждан. Согласно этому акту, привлечение средств граждан допускается только на основании договора участия в долевом строительстве путем выпуска жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение жилых помещений. Также Законом предусматривается обязательная государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, что было сделано в целях предупреждения двойных продаж квартир.

В целях предотвращения утраты дольщиками прав на объект, в который были вложены деньги, в 2011 году был принят Закон "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)...", содержащий особый порядок банкротства застройщика.

Как один из вариантов разрешения проблемы довольно эффективным путем видится осуществление соответствующих антикризисных мероприятий по каждому проблемному объекту. В случае невозможности дальнейшего строительства объекта арбитражный управляющий должен разрешить задачи по преодолению различных кризисов. Видится целесообразным специальная подготовка и повышение роли и статуса арбитражного управляющего, деятельность которого должна быть направлена на финансовое оздоровление и восстановление инвестиционного потенциала объекта строительства.

Случались ситуации, когда в регионах обманутым дольщикам властью выделялось жилье за счет местных бюджетов, тогда как эти местные бюджеты просто-напросто не предусматривали подобных статей расходов, что, увы, не решало проблем граждан. Но ведь инициативы властей приветствуются, когда они эффективны и полезны для общества.

Например, в 2013 году на интернет-сайте Правительства Московской области был опубликован список жилых объектов по долевому строительству, подготовленный Комитетом Московской области по долевому жилищному строительству, ветхому и аварийному жилью и включающий в себя реестр проблемных застройщиков.

Данный реестр публикуется в соответствии с требованиями Закона Московской области от 1 июля 2010 года N 84/2010-ОЗ "О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области".

Реестр проблемных застройщиков будет обновляться на сайте Комитета Московской области по долевому жилищному строительству, ветхому и аварийному жилью не позднее 30 числа каждого месяца.

Только за последние полгода в прокуратуру поступило около 112 тысяч жалоб на нарушения жилищного законодательства, причем каждая четвертая из них признана обоснованной. Всего за последние два года прокуроры выявили более 4,5 тысяч нарушений в сфере долевого строительства и свыше 1,2 тысяч должностных лиц привлечены к дисциплинарной ответственности.

"Практика прокурорского надзора показывает, что при масштабных темпах возведения жилых домов состояние законности в этой области остается неудовлетворительным", - заявил Генеральный прокурор России Юрий Чайка на коллегии, посвященной вопросам соблюдения законодательства в жилищной сфере. - "Наиболее сложная обстановка складывается в Москве (52 объекта) и Московской области (109 объектов), Пермском крае (42), Новосибирской (57) и Самарской (64) областях".

По его словам, в настоящее время в стране насчитывается почти 750 так называемых проблемных объектов с неясной перспективой, при строительстве которых ущемлены права свыше 75,6 тысячи человек.

Генпрокурор отметил, что нарушения законов вскрываются проверками на всех этапах строительства - от выделения земельных участков до ввода объектов в эксплуатацию. Практически во всех регионах прокуроры выявили случаи строительства жилых домов без получения разрешительных документов и с нарушением требований земельного законодательства. Кроме того, застройщики даже где-то занимались хищением и нецелевым использованием денег дольщиков, а также выделяемых для завершения строительства домов бюджетных денег. Среди других распространенных нарушений - необоснованное прекращение строительных работ, низкое качество их выполнения, нарушение сроков строительства и ввода жилых домов в эксплуатацию, а также сдача жилья, фактически непригодного для проживания.

В связи со значительным числом нарушений законодательства, допускаемых строительными организациями, следует пресекать факты строительства жилых домов без получения разрешительных документов, отметил генпрокурор. По его словам, также нужно устранять случаи, когда государственные власти и органы местного самоуправления искусственно создают административные барьеры при получении застройщиками соответствующих разрешений.

Что касается соблюдения превентивных мер по защите законных прав и имущественных интересов сторон при осуществлении сделок с

недвижимостью, то гражданам, прежде всего, необходимо выбирать довольно известного застройщика или крепкую и стабильную компанию, уже зарекомендовавшую себя на рынке недвижимости, если они не хотят идти на риск.

Для юридических лиц, в частности застройщиков, важным пунктом является открытость информации о компании, предоставление сведений обо всех этапах строительства объекта, возможность просмотра фотографий объекта, ссылки на предыдущие проекты застройщика и пр. И, конечно же, компания должна иметь весь соответствующий комплект разрешительных документов в полном соответствии с ФЗ N 214: разрешение на строительство, проектная декларация, права собственности на земельный участок или договор аренды этого участка и т.д.

В случае, если компания нарушает свои обязательства в отношении согласованных сроков передачи квартиры, отказываясь при этом выплачивать неустойку, гражданин имеет законное право обратиться в суд с исковым заявлением о возмещении убытков, где кроме данной неустойки за срыв сроков можно будет взыскать еще и убытки за нарушение обязательств, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

Таким образом, мы видим, что добросовестным компаниям в своей деятельности на российском рынке недвижимости необходимо придерживаться установленного законом порядка в области градостроительного права, в особенности в вопросах ввода в эксплуатацию жилого фонда, сохраняя при этом свою репутацию и денежные средства в целостности и сохранности.

Помощник межрайонного прокурора



М.Н.Барсуков



ПРОКУРАТУРА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПРОКУРАТУРА г. МОСКВЫ  
БУТЫРСКАЯ  
МЕЖРАЙОННАЯ ПРОКУРАТУРА  
СЕВЕРО-ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА  
ул. Яблочкова, д. 49,  
Москва, 127322

Главе управы района  
Отрадное г. Москвы

Литовскому В.В.

2005/2014 № 28/03/14


Направляю Вам информацию о деятельности Бутырской межрайонной прокуратуры г. Москвы для опубликования на сайте управы:

18 марта 2014 года Бутырской межрайонной прокуратуры г.Москвы утверждено обвинительное заключение в отношении Мурадова К.М. Данному факту предшествовали следующие события:

14 января 2014 года в ОМВД России по району Отрадное г. Москвы поступило заявление Омберсуевой К.А. о том, что 14 января 2014 года, примерно в 13 часов 00 минут около д.11 по Отрадному проезду в г. Москве, ее знакомый Мурадов К.М. напал на нее и, угрожая убийством, открыто похитил принадлежащее ей имущество на общую сумму 28000 рублей.

По результатам проверки, проведенной по заявлению потерпевшей, ОМВД России по району Отрадное г. Москвы при поддержке Бутырской межрайонной прокуратуры г. Москвы возбуждено уголовное дело в отношении Мурадова К.М. по факту разбойного нападения с целью хищения чужого имущества, с угрозой применения насилия, опасного для жизни и здоровья. , в отношении него избрана мера пресечения в виде заключения под стражу. В ходе предварительного следствия Мурадов К.М. давал последовательные признательные показания, собранными доказательствами его вина в совершении преступления была доказана и уголовное дело направлено в Бутырский районный суд для рассмотрения по существу.

Старший помощник прокурора

  
О.В. Ежова

АВ 0084091





ПРОКУРАТУРА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПРОКУРАТУРА г. МОСКВЫ  
**БУТЫРСКАЯ**  
**МЕЖРАЙОННАЯ ПРОКУРАТУРА**  
СЕВЕРО-ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА  
ул. Яблочкова, д. 49,  
Москва, 127322

Главе управы района  
Отрадное г. Москвы

Литовскому В.В.

20.03.2014 № 22/01/2014

Направляю Вам информацию о деятельности Бутырской межрайонной прокуратуры г. Москвы для опубликования на сайте управы:

19 марта 2014 года Бутырской межрайонной прокуратурой г.Москвы утверждено обвинительное заключение в отношении Тарабарова Т.Р. Данному факту предшествовало следующее:

12 февраля 2014 года сотрудники уголовного розыска ОМВД России по району Отрадное г. Москвы осуществляли оперативно-розыскные мероприятия. Проходя мимо д.2 по ул. Хачатуряна в г. Москве, их внимание привлек молодой человек, который вел себя очень нервно, постоянно оглядывался. Было принято решение досмотреть молодого человека. В ходе досмотра у Тарабарова Т.Р. был обнаружен и изъят сверток с наркотическим веществом- героином в крупном размере.

По результатам проверки ОМВД России по району Отрадное г. Москвы при непосредственном участии Бутырской межрайонной прокуратуры г. Москвы возбуждено уголовное дело в отношении Тарабарова Т.Р. по факту незаконного приобретения, хранения наркотического средства в крупном размере, в отношении него избрана мера пресечения в виде заключения под стражу. В ходе предварительного следствия Тарабаров Т.Р. давал последовательные признательные показания, собранными доказательствами его вина в совершении преступления была доказана и уголовное дело направлено в Бутырский районный суд для рассмотрения по существу.

Старший помощник прокурора

О.В. Ежова