

*Мошенко Ю.Е.*  
*2 курс магистратуры, Юридический институт*  
*Томский государственный университет, Россия, г. Томск*

## **ТИПИЧНЫЕ НАРУШЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

*Аннотация:* Статья посвящена проблеме соблюдения прав участников долевого строительства и нарушений законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов, в статье выделены наиболее распространенные нарушения отечественного законодательства в данной области.

**Ключевые слова:** долевое строительство, многоквартирные дома, типичные нарушения, соблюдение прав.

## **TYPICAL VIOLATIONS OF LEGISLATION IN THE AREA OF SHARE CONSTRUCTION OF APARTMENT BUILDINGS**

*Abstract:* The article is devoted to the problem of compliance with the rights of participants in shared construction and violations of legislation in the field of shared construction of apartment buildings; the article highlights the most common violations of domestic legislation in this area.

**Key words:** shared construction, apartment buildings, typical violations, respect for rights.

Вопрос соблюдения прав участников долевого строительства многоквартирных домов находится на особом контроле органов прокуратуры.

Так, Управлением Генеральной прокуратуры Российской Федерации в Сибирском федеральном округе проанализированы данные о работе прокуроров в текущем (2018) году по противодействию правонарушениям в сфере долевого строительства многоквартирных домов. Прокуроры принимали меры в целях активизации работы региональных органов власти по решению вопросов восстановления прав пострадавших дольщиков. По итогам 4 месяцев 2018 года при осуществлении надзора в данной сфере прокурорами опротестованы 37 незаконных правовых актов, в суды направлено 4 иска на сумму 654 тыс. руб.; внесено 100 представлений, по их инициативе к дисциплинарной и административной ответственности привлечено 29 виновных лиц; объявлено 17 предостережений должностным лицам; по

материалам прокурорских проверок следственными органами возбуждено 5 уголовных дел (в пределах Сибирского федерального округа) [1].

Среди наиболее распространенных правонарушений в указанной сфере можно выделить следующие:

1. в деятельности территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр):

- регистрация нескольких договоров участия в долевом строительстве в отношении одного и того же объекта строительства;

- ненадлежащее и неэффективное осуществление государственного земельного надзора, непринятие мер реагирования по фактам выявленных нарушений застройщиком требований земельного законодательства, освобождение виновных лиц от административной ответственности за самовольное использование земельных участков в отсутствие разрешительной документации, отсутствие контроля за исполнением выданных застройщикам предписаний об устранении нарушений закона;

- отсутствие взаимодействия с органами государственного строительного надзора, контроля и надзора в области долевого строительства, органами местного самоуправления, правоохранительными органами; непринятие мер по поступившим из этих органов материалам, свидетельствующим о нарушениях в действиях застройщиков [2].

2. в деятельности региональных органов государственного строительного надзора:

- незаконная выдача положительного заключения о соответствии построенного объекта долевого строительства техническим регламентам и проектной документации (например, при наличии отклонений построенного объекта от проектной документации, неосуществлении застройщиком работ по благоустройству придомовой территории и других работ, предусмотренных проектом, отсутствии подключения многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения и т.п.);

- ненадлежащее рассмотрение обращений граждан и организаций, непроведение внеплановых проверок застройщиков при наличии в обращениях сведений о нарушениях закона [2];

3. в деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных на осуществление контроля и надзора в сфере долевого строительства:

- ненадлежащее ведение реестров проблемных жилищных объектов и граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков;

- включение в планы проверок несоизмеримо малого числа застройщиков по сравнению с общим количеством застройщиков в регионе; формальное проведение проверок, отсутствие мер реагирования по фактам выявленных нарушений;

- отсутствие контроля за целевым использованием застройщиками денежных средств, полученных от граждан, предоставлением застройщиками ежеквартальной отчетности;

- ненадлежащая реализация предоставленных полномочий в процессе осуществления процедур банкротства застройщиков;

4. в деятельности органов местного самоуправления:

- незаконная выдача разрешений на строительство в отсутствие у застройщика необходимой документации, в том числе положительного заключения государственной экспертизы проектной документации[2];

5. в деятельности застройщиков:

- привлечение денежных средств граждан до получения разрешения на строительство и опубликования проектной декларации и (или) до государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве;

- невыполнение обязанности по раскрытию информации о застройщике и об объекте строительства, отсутствие проектной декларации, опубликованной в средствах массовой информации или размещенной в Интернете;

- нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи гражданам жилых помещений, ненаправление им

в установленный срок информации о невозможности завершения строительства в предусмотренный договором срок с предложением об изменении договора в этой части;

- необеспечение выполнения всех работ, предусмотренных проектной документацией (в частности, работ по благоустройству придомовой территории, остеклению балконов, подключению к инженерным сетям и т.п.) [3].

### **Список литературы:**

1. О содействии развитию жилищного строительства. [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2008 №161-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

2. Прокурорский надзор за исполнением законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов. [Электронный ресурс]: Методические рекомендации // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

3. О результатах надзорной деятельности в сфере исполнения градостроительного законодательства, защиты прав граждан-участников долевого строительства в первом полугодии 2017 года. [Электронный ресурс]: информационное письмо Прокуратуры Томской области №7-10-2017 от 07 августа 2017 года // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.