



**ПРОКУРАТУРА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРОКУРАТУРА  
г. Каменска - Уральского  
Свердловской области**

ул. Победы, 97а,  
г. Каменск - Уральский,  
Свердловская область, 623401

04.09.2017 № 2209ж-2017

Прокуратурой г. Каменска-Уральского рассмотрено поступившее из прокуратуры Свердловской области коллективное обращение граждан – заключивших договоры долевого участия в строительстве объектов недвижимости с ООО «СРСУ-2».

Установлено, что ООО «СРСУ-2» приняты обязательства по созданию двух объектов капитального строительства с привлечением денежных средств в порядке, определенном 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» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ):

- «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями» с северной стороны жилого дома № 34 по пр. Победы в г. Каменске-Уральском Свердловской области, на основании разрешения на строительство № RU 66313000-32 от 10.04.2015 (далее – МКД №1);

- «Жилой дом на земельном участке № 12 в градостроительном комплексе 2 микрорайона IV «Южный» г. Каменск-Уральский» на основании разрешения на строительство № RU 66313000-104-2015 от 23.12.2015 (далее – МКД №2).

На данный момент ООО «СРСУ-2» заключено 58 договоров долевого участия в строительстве указанных объектов.

Несмотря на планируемый срок сдачи объектов – 3 квартал 2017 года (при том, что срок сдачи МКД № 1 перенесен с 2016 года) в настоящее время строительство объектов фактически заморожено на стадии работ нулевого цикла.

Относительно доводов Вашего обращения о сокрытии органами местного самоуправления информации о ненадежности застройщика, разъясняю, что органы местного самоуправления не наделены полномочиями по проведению проверок надежности застройщика при предоставлении в аренду земельных участков.

В силу пп. 3 п. 9 Положения о Департаменте государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент), утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 27.07.2015 № 431-ПП, полномочия по региональному государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области осуществляет указанный Департамент.

В этой связи, копия коллективного обращения направлена директору Департамента Россолову А.П. для рассмотрения и принятия мер в рамках компетенции и полномочий Департамента.

В части доводов Вашего обращения о законности наложении запрета на осуществление ООО «СРСУ-2» регистрационных действий в отношении земельных участков сообщая, что определением Арбитражного суда Свердловской области от 12.04.2016 по делу № А60-2174/2016 удовлетворено ходатайство представителя ООО «СРСУ-2» об утверждении мирового соглашения от 07.04.2016г., заключенное между органом местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом г. Каменска-Уральского» и ООО «СРСУ-2», в следующей редакции:

«Орган местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского», в лице представителя Комитета Сергеевой Ольги Анатольевны, действующего на основании Положения и доверенности от 01.02.2016 года № 05, именуемый в дальнейшем «Истец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное ремонтно-строительное управление -2», в лице генерального директора Спешилов Николай Павлович, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Ответчик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее мировое соглашение о нижеследующем:

1) Настоящее мировое соглашение заключается сторонами в соответствии со ст.ст. 139, 140 АПК РФ по взаимному согласию в целях урегулирования спора, явившегося причиной предъявления Истцом в Арбитражный суд Свердловской области искового заявления о взыскании с Ответчика 23406129 (двадцать три миллиона четыреста шесть тысяч сто двадцать девять) рублей 15 копеек (без учета НДС).

2) Ответчик признает сумму задолженности в полном объеме, в сумме 23406129 (двадцать три миллиона четыреста шесть тысяч сто двадцать девять) рублей 15 копеек, в том числе:

- 18239239 (восемнадцать миллионов двести тридцать девять тысяч двести тридцать девять) рублей 95 копеек - задолженность по арендной плате по договору № 19 от 06 мая 2014 года за период с июня 2014 года по декабрь 2015 года (без учета НДС)

- 5166889 (пять миллионов сто шестьдесят шесть тысяч восемьсот восемьдесят девять) рублей 20 копеек - пени за период с 11.06.2014 года по 31.12.2015 года. (без учета НДС)

3) Ответчик обязуется:

3.1) Оплатить задолженность, указанную в п. 2 настоящего мирового соглашения в срок до 31 декабря 2016 года с момента вступления решения (определения) Арбитражного суда в законную силу.

3.2) Оплатить задолженность, указанную в п. 2 мирового соглашения по графику:

с 12.04.2016г. по 11.05.2016г.- 500000 руб. 00 коп.

с 12.05.2016г. по 11.06.2016г.- 1000000 руб. 00 коп.

с 12.06.2016г. по 11.07.2016г.- 5000000 руб. 00 коп.

с 12.07.2016г. по 11.08.2016г.- 5000000 руб. 00 коп.

- с 12.08.2016г. по 11.09.2016г.- 6739239 руб. 95 коп.
- с 12.09.2016г. по 11.10.2016г.- 1500000 руб. 00 коп.
- с 12.10.2016г. по 11.11.2016г.- 1500000 руб. 00 коп.
- с 12.11.2016г. по 11.12.2016г.- 1000000 руб. 00 коп.
- с 12.12.2016г. по 31.12.2016г.-1166889 руб. 20 коп.

4) Ответчик обязуется в случае нарушения графика погашения задолженности, указанного в п. 3.2) мирового соглашения, оплатить проценты за пользование чужими денежными средствами на оставшуюся сумму задолженности по средним ставкам банковского процента по вкладам физических лиц, опубликованным Банком России и имевшими место в соответствующие периоды на территории Уральского федерального округа до полной уплаты суммы задолженности.

5) Настоящее мировое соглашение не нарушает права и законные интересы других лиц и не противоречит закону.

6) Мировое соглашение вступает в силу после его утверждения Арбитражным судом Свердловской области.

7) Стороны договорились между собой, что понесенные судебные издержки, в том числе представительские расходы, расходы по оплате государственной пошлины, другие судебные расходы и издержки, предусмотренные Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации возмещению за счет той или иной Стороны в пользу другой Стороны не подлежат».

Согласно ч. 1 ст. 142 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) мировое соглашение исполняется лицами, его заключившими, добровольно в порядке и в сроки, которые предусмотрены этим соглашением.

Мировое соглашение, не исполненное добровольно, подлежит принудительному исполнению по правилам раздела VII настоящего Кодекса на основании исполнительного листа, выдаваемого арбитражным судом по ходатайству лица, заключившего мировое соглашение (ч. 2 ст. 142 АПК РФ).

В связи с невыполнением ООО «СРСУ-2» условий мирового соглашения, судом 19.06.2016 выдан исполнительный лист, на основании которого 26.08.2016 судебным приставом-исполнителем Межрайонного отдела по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Свердловской области Смирновой Н.С. возбуждено исполнительное производство № 24232/16/66062-ИП.

В рамках данного исполнительного производства, 01.12.2016 судебным приставом-исполнителем в целях обеспечения исполнения исполнительного документа вынесены постановления об объявлении запретов на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении земельных участков титульным владельцем которых является ООО «СРСУ-2». Данные действия судебного пристава-исполнителя основаны на положениях ст.ст. 68, 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Отмечаю, что строительство МКД № 1 и МКД № 2 фактически прекращено значительно раньше вынесения судебным приставом-исполнителем названных

постановлений (по состоянию на 01.12.2016 первоначальный планируемый срок ввода в эксплуатацию МКД № 1 нарушен более чем на 3 месяца), а также истечения срока предоставления ООО «СРСУ-2» земельного участка по пр. Победы в г. Каменске-Уральском.

В сложившейся ситуации меры, принятые судебным приставом-исполнителем не препятствуют ООО «СРСУ-2» осуществлять строительство объектов за счет ранее привлеченных денежных средств участников долевого строительства.

При этом, по информации Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент), ООО «СРСУ-2» в нарушение п. 4 ч. 6 ст. 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, п. 2 постановления Правительства Свердловской области от 07.12.2011 № 1669-ПП «Об утверждении Перечня сведения и (или) документов, необходимых для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области» не представлены в Департамент документы, подтверждающие экономическую и документальную обоснованность затрат застройщика, а также документы, необходимые для осуществления контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов, требуемые для проверки соблюдения застройщиком порядка привлечения и целевого использования денежных средств участников долевого строительства. В этой связи, прокуратурой г. Каменска-Уральского принято решение о проведении с привлечением специалистов Департамента проверки целевого расходования ООО «СРСУ-2» денежных средств полученных от участников долевого строительства.

Вместе с тем, ООО «СРСУ-2» в прокуратуру г. Каменска-Уральского не представлены в полном объеме документы, необходимые для проверки целевого использования денежных средств граждан – участников долевого строительства (как следует из информации ООО «СРСУ-2», в связи с затоплением офиса организации 20.08.2016, частично уничтожена документация о хозяйствующей деятельности ООО «СРСУ-2» за период с 2014 по август 2016 года). Таким образом, законность расходования ранее привлеченных денежных средств ООО «СРСУ-2» в настоящее время не подтверждена.

В ходе надзорных мероприятий, регулярно проводимых прокуратурой г. Каменска-Уральского по факту срывов ООО «СРСУ-2» сроков строительства в деятельности застройщика выявлены многочисленные нарушения действующего законодательства, в связи с чем, прокуратурой г. Каменска-Уральского принимались меры прокурорского реагирования, направленные на устранение выявленных нарушений, а также на привлечение виновных лиц к ответственности.

Так, 15.06.2017 прокуратурой г. Каменска-Уральского в адрес генерального директора ООО «СРСУ-2» Спешилова Н.П. внесено представление об устранении нарушений законодательства в сфере долевого строительства с требованием принять конкретные меры, направленные на устранение допущенных нарушений закона и возобновление строительства объектов с соблюдением требований

действующего законодательства. Однако до настоящего времени ООО «СРСУ-2» нарушения в полном объеме не устранены.

Также сообщаю, что в связи с нарушением ООО «СРСУ-2» требований законодательства об обеспечении обязательств застройщика по передаче квартир участникам долевого строительства прокуратурой г. Каменска-Уральского 13.06.2017 в порядке, предусмотренном п. 2 ч. 2 ст. 37 УПК РФ вынесено постановление о направлении материалов проверки в орган предварительного расследования для решения вопроса об уголовном преследовании. По результатам рассмотрения данного постановления, 15.06.2017 отделом дознания ОП № 23 МО МВД России «Каменск-Уральский» возбуждено уголовное дело по ч. 1 ст. 200.3 УК РФ. В настоящее время по данному уголовному делу ведется дознание.

В течении 2017 года генеральный директор ООО «СРСУ-2» Спешилев Н.П. привлекался к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ (опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений), по ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ (включение в договор условий, ущемляющих права потребителя, установленные законодательством о защите прав потребителей).

В ходе проведенных прокуратурой г. Каменска-Уральского надзорных мероприятий (в т.ч. по доводам поступившего коллективного обращения) нарушений действующего законодательства в действиях (бездействии) органов местного самоуправления г. Каменска-Уральского, требующих принятия мер прокурорского реагирования не установлено.

Принятое решение может быть обжаловано вышестоящему прокурору и (или) в судебном порядке.

Заместитель прокурора  
г. Каменска-Уральского

советник юстиции



В.Е. Афанасьева